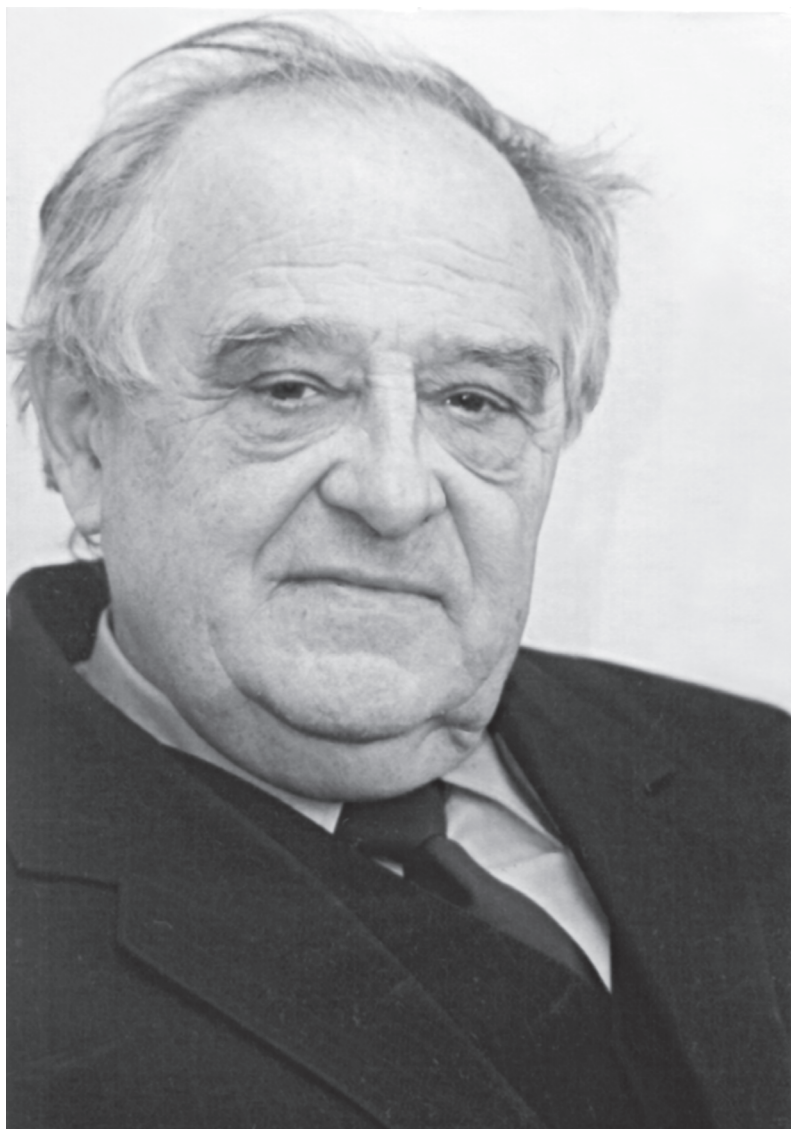


В.Ф. Чигир

**ИЗБРАННЫЕ
ТРУДЫ**



Национальный центр законодательства
и правовых исследований Республики Беларусь
Национальный центр правовой информации Республики Беларусь
Общественное объединение «Белорусский республиканский союз юристов»
Общество с ограниченной ответственностью «ЮрСпектр»

Серия «Наследие права»

В.Ф. Чигир

ИЗБРАННЫЕ ТРУДЫ

Минск
Редакция журнала «Промышленно-торговое право»
2014

УДК 347.4
ББК 67.404.2
Ч58

Серия основана в 2012 году

Члены научного совета проекта «Наследие права»:

директор Национального центра правовой информации Республики Беларусь А.А. Гав; заместитель директора Правового департамента Евразийской экономической комиссии В.А. Дорошкевич; заместитель Председателя Верховного Суда Республики Беларусь А.А. Забара; директор Национального центра законодательства и правовых исследований Республики Беларусь В.Д. Ипатов; проф., д-р юрид. наук, заслуженный юрист Республики Беларусь, председатель ОО «Белорусский республиканский союз юристов» В.С. Каменков; Генеральный прокурор Республики Беларусь А.В. Коплюк; О.Э. Кравцов; начальник главного государственно-правового управления Администрации Президента Республики Беларусь А.Ф. Мательский; проф., д-р юрид. наук, судья Конституционного Суда Республики Беларусь Л.М. Рыбцев; проф., д-р юрид. наук, заслуженный деятель науки Республики Беларусь, член-корреспондент Национальной академии наук Беларуси В.И. Семенков; Министр юстиции Республики Беларусь О.Л. Слижевский; генеральный директор ООО «Юр-Спектр» О.В. Сломенец; проф., д-р юрид. наук, директор ГУ «Научно-практический центр проблем укрепления законности и правопорядка Генеральной прокуратуры Республики Беларусь» В.М. Хомич.

Координатор проекта – Ю.В. Олешкевич, директор издательского унитарного предприятия «Редакция журнала “Промышленно-торговое право”».

Чигир, В.Ф.

Ч58 Избранные труды / В.Ф. Чигир. – Минск : Редакция журнала «Промышленно-торговое право», 2014. – 560 с. – (Наследие права).

ISBN 978-985-6789-26-0.

В книге представлены наиболее значимые и известные монографии и статьи В.Ф. Чигира – представителя советской и современной белорусской науки, посвященные правовому регулированию договора подряда по капитальному строительству, проблемам жилищного права в советский период, гражданско-правовым срокам и исковой давности, понятиям собственности и права собственности, а также праву интеллектуальной собственности.

Издание предназначено для ученых-правоведов, работников законодательских, правоохранительных органов и судов, практикующих юристов, преподавателей, аспирантов, магистрантов и студентов юридических специальностей высших учебных заведений.



УДК 347.4
ББК 67.404.2

ISBN 978-985-6789-26-0

© Чигир В.Ф., 2014
© Оформление. Редакция
журнала «Промышленно-
торговое право», 2014

Содержание

| | |
|---|-----|
| От организаторов проекта | 10 |
| В.С. Каменков. Вступительное слово..... | 10 |
| В.Д. Ипатов. Вступительное слово | 12 |
| А.А. Гаев. Вступительное слово | 13 |
| Об авторе | 14 |
| Ю.К. Толстой. Слово о Василии Федоровиче Чигире | 14 |
| В.Н Годунов. В.Ф. Чигир и его вклад в юридическую науку и образование | 18 |
| Договор подряда по капитальному строительству ... | 23 |
| Предисловие | 24 |
| Глава 1. Понятие договора подряда по капитальному строительству и его основные черты | 27 |
| § 1. Система договорных отношений по капитальному строительству | 27 |
| § 2. Плановый характер договора подряда по капитальному строительству | 33 |
| § 3. Особенности финансирования капитального строительства | 46 |
| § 4. Преимущества подрядного способа выполнения капитальных работ | 56 |
| § 5. Договор подряда по капитальному строительству как основание возникновения гражданско-правовых обязательств по капитальному строительству | 60 |
| Глава 2. Заключение договора подряда по капитальному строительству..... | 70 |
| § 1. Стороны по договору подряда по капитальному строительству | 70 |
| § 2. Организация договорных связей по капитальному строительству | 83 |
| § 3. Порядок заключения договора подряда по капитальному строительству | 94 |
| Глава 3. Содержание договора подряда по капитальному строительству | 100 |

| | |
|--|------------|
| § 1. Предмет договора подряда по капитальному строительству | 100 |
| § 2. Цена договора подряда по капитальному строительству | 110 |
| § 3. Сроки исполнения работ по договору подряда по капитальному строительству | 118 |
| § 4. Обязанности заказчика по снабжению стройки необходимой проектно-сметной и другой документацией ... | 122 |
| § 5. Снабжение стройки материалами и другими материальными ресурсами | 127 |
| § 6. Взаимоотношения сторон по оказанию услуг. Условия использования подрядчиком возводимых за счет III части смет зданий и сооружений | 141 |
| § 7. Аванс и порядок его исчисления | 150 |
| | |
| Глава 4. Исполнение договора подряда по капитальному строительству | 159 |
| § 1. Контроль за соблюдением сроков строительства..... | 159 |
| § 2. Ответственность подрядчика за качество выполненных работ | 166 |
| § 3. Расчеты между заказчиком и подрядчиком по договору подряда по капитальному строительству за выполненные работы | 177 |
| § 4. Расчеты за выполненные работы при применении подрядчиком рационализаторских мероприятий | 190 |
| § 5. Расчеты по накладным расходам | 196 |
| § 6. Сдача-приемка выполненных работ по договору подряда по капитальному строительству | 199 |
| § 7. Санкции по договору подряда по капитальному строительству | 208 |
| § 8. Исковая давность по договору подряда по капитальному строительству | 219 |
| | |
| Советское жилищное право..... | 225 |
| Глава 1. Жилищный вопрос и его историческое развитие. | |
| Понятие советского жилищного права | 226 |
| § 1. Жилищная проблема в капиталистических странах | 226 |
| § 2. Разрешение жилищного вопроса в СССР | 240 |
| § 3. Понятие советского жилищного права | 241 |

| | |
|---|-----|
| Глава 2. Распределение жилой площади | 245 |
| § 1. Деление жилых строений на фонды | 245 |
| § 2. Правомочия исполкомов местных Советов, предприятий, учреждений и организаций по распределению жилых помещений | 247 |
| § 3. Порядок распределения жилой площади | 252 |
| § 4. Правовая природа актов распределения жилой площади и порядок разрешения споров, возникающих в связи с распределением жилой площади | 264 |
| | |
| Глава 3. Основания возникновения жилищных правоотношений | 275 |
| § 1. Основания возникновения жилищных правоотношений при предоставлении жилых помещений в порядке их распределения | 275 |
| § 2. Иные основания возникновения жилищных правоотношений | 280 |
| § 3. Понятие договора найма жилого помещения и порядок его заключения | 283 |
| § 4. Финансово-лицевой счет. Прописка. Их юридическое значение | 289 |
| | |
| Глава 4. Общая характеристика жилищного правоотношения .. | 292 |
| § 1. Субъектный состав жилищного правоотношения..... | 292 |
| § 2. Объект (предмет) жилищного правоотношения | 300 |
| § 3. Срок в жилищном правоотношении | 307 |
| § 4. Права и обязанности сторон жилищного правоотношения | 309 |
| | |
| Глава 5. Изменение жилищных правоотношений | 337 |
| § 1. Изменение жилищных правоотношений в силу увеличения или уменьшения состава семьи титульного пользователя жилого помещения | 337 |
| § 2. Изменение жилищных правоотношений вследствие признания титульным пользователем другого совершеннолетнего члена семьи | 342 |
| § 3. Изменение жилищных правоотношений по требованию члена семьи титульного пользователя | 344 |
| § 4. Изменение жилищных правоотношений по требованию титульных пользователей, являющихся членами одной семьи..... | 346 |

| | |
|---|-----|
| § 5. Изменение жилищных правоотношений вследствие переустройства и перепланировки квартиры (изменения его объекта)..... | 348 |
| § 6. Изменение жилищных правоотношений в результате обмена жилыми помещениями | 351 |
| Глава 6. Прекращение жилищных правоотношений | 361 |
| § 1. Общие положения | 361 |
| § 2. Прекращение жилищных правоотношений по инициативе титульных пользователей | 363 |
| § 3. Прекращение жилищных правоотношений и выселение титульного пользователя с предоставлением ему другого жилого помещения..... | 364 |
| § 4. Прекращение жилищных правоотношений и выселение титульного пользователя без предоставления другого жилого помещения за грубое нарушение своих обязательств или правил социалистического общежития | 369 |
| § 5. Прекращение жилищных правоотношений и выселение титульного пользователя без предоставления другого жилого помещения в связи с утратой потребности в занимаемом помещении..... | 373 |
| § 6. Расторжение договора найма жилого помещения и выселение уволенных работников из домов предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств | 378 |
| § 7. Прекращение договора найма жилого помещения и выселение нанимателя из дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, в связи с истечением срока договора и нуждаемостью самого собственника в занимаемом нанимателем помещении | 384 |
| § 8. Выселение в административном порядке | 389 |
| Литература | 401 |
| Примечания..... | 403 |

| | |
|--|------------|
| Сроки. Исковая давность..... | 433 |
| 1. Сроки в гражданском праве | 434 |
| Порядок и правила исчисления сроков | 445 |
| 2. Исковая давность | 449 |
| Общие и специальные сроки исковой давности | 458 |
| Императивный характер срока исковой давности | 460 |

| | |
|---|-----|
| 3. Начало течения срока исковой давности | 464 |
| 4. Приостановление течения срока исковой давности | 474 |
| 5. Перерыв течения срока исковой давности | 479 |
| 6. Восстановление срока исковой давности | 484 |
| 7. Последствия истечения сроков исковой давности | 489 |

| | |
|---|---------|
| Статьи | 497 |
| Развитие юридической науки (В.Ф. Чигир, В.Г. Тихиня) | 498 |
| К вопросу о понятии правоотношения | 504 |
| Собственность и право собственности. Их сущность. Дискуссии о понятиях «собственность» и «право собственности» | 517 |
| К вопросу об охране и защите прав на объекты интеллектуальной собственности | 528 |
| Законодательство об исключительных правах (интеллектуальной собственности) и вопросы его кодификации | 542 |
| 1. Проблема терминов «исключительные права» и «интеллектуальная собственность» | 542 |
| 2. Отличие вещей, находящихся в собственности, от объектов исключительных прав (интеллектуальной собственности) | 545 |
| 3. Законодательство об исключительных правах (интеллектуальной собственности) | 546 |
| 4. О кодификации законодательства об интеллектуальной собственности | 548 |
| Библиографический список трудов В.Ф. Чигира, опубликованных в настоящем издании | 554 |

От организаторов проекта



*Виктор Сергеевич КАМЕНКОВ,
профессор, доктор юридических наук,
заслуженный юрист Республики Беларусь,
председатель ОО «Белорусский республиканский
союз юристов»*

Слово о классике белорусского права

Только профессиональная принадлежность к юриспруденции определила приоритет в выборе названия настоящего материала, потому что о Василии Федоровиче Чигире в канун его 90-летнего юбилея можно говорить как о Человеке с большой буквы, как о преданном патриоте нашей Родины, как о партизане, фронтовике и ветеране Великой Отечественной войны, как о профессионале – мастере своего дела, как о выдающемся правоведе, педагоге и ученом и еще немало другого.

Как много фактов и событий вместились в жизнь одного человека! Были испытания и трудности, успехи и достижения. Все это повлияло на формирование жизненного кредо, выбор профессии, научных интересов и тем диссертаций, на его отношение к людям.

Василий Федорович Чигир родился 8 сентября 1924 г. в деревне Лешня Копыльского района Минской области;

1942 г. – партизан отряда им. Чапаева, умелый подрывник;

1944 г. – участник партизанского парада в столице Белорусской ССР – будущем городе-герое Минске;

1944 г. – определен рядовым в 742-й стрелковый полк 164-й дивизии 1-го Прибалтийского фронта;

1944 г. – ранение, госпиталь, ампутация левой руки;

1945 г. – главный бухгалтер сельскохозяйственной артели (колхоз им. Ульянова Копыльского района Минской области);

1945 г. – студент первого курса Минского юридического института;

1952–1954 гг. – аспирант, затем преподаватель, старший преподаватель Минского юридического института;

1954 г. – успешная защита в Харьковском юридическом институте кандидатской диссертации на тему «Договор строительного подряда»;

1954–1956 гг. – старший преподаватель юридического факультета Белорусского государственного университета;

1970 г. – защита докторской диссертации на тему «Жилищное правоотношение» в Белорусском государственном университете;

1956–1971 гг. – доцент кафедры гражданского права юридического факультета Белорусского государственного университета;

1972–1993 гг. – заведующий кафедрой гражданского права юридического факультета Белорусского государственного университета;

1973–1983 гг. – декан юридического факультета Белорусского государственного университета;

с 1993 г. – профессор кафедры гражданского права юридического факультета Белорусского государственного университета.

В.Ф. Чигир – автор более 550 научных работ по гражданскому, хозяйственному и жилищному праву.

В.Ф. Чигир принимал активное участие в рабочих группах по подготовке Конституции Республики Беларусь, Гражданского кодекса Республики Беларусь и других законодательных актов.

В.Ф. Чигир – заслуженный юрист Белорусской ССР. Награжден орденом Отечественной войны I степени, орденом Отечественной войны II степени, орденом Трудового Красного Знамени и многими медалями СССР и Республики Беларусь.

Кажется, все так просто и понятно. А на самом деле? Ни в какие строчки формального документа не впишешь, никакими мерилami не измеришь другие достижения уважаемого В.Ф. Чигира. Он подготовил огромное количество высококвалифицированных юристов для всего советского и постсоветского пространства. В.Ф. Чигира знают и уважают не только в Беларуси, но и во многих странах Европы.

Достоинo, благородно, заслуженно.

Большое спасибо Вам, уважаемый Василий Федорович! Здоровья крепкого и благополучия всяческого!



*Вадим Дмитриевич ИПАТОВ,
директор Национального центра
законодательства и правовых
исследований Республики Беларусь*

Уважаемый читатель!

8 сентября 2014 г. исполняется 90 лет со дня рождения профессора, доктора юридических наук, заслуженного юриста Белорусской ССР Василия Федоровича Чигира, выдающегося специалиста в области гражданского и жилищного права.

В советский период это имя было неразрывно связано с Юридическим институтом, а ныне – с юридическим факультетом Белорусского государственного университета, где после окончания Великой Отечественной войны В.Ф. Чигир прошел трудовой путь от преподавателя до декана факультета и профессора кафедры гражданского права.

Подготовив целую плеяду замечательных юристов, В.Ф. Чигир успешно сочетает многолетнюю педагогическую деятельность с активной научно-исследовательской работой по актуальным вопросам гражданского и жилищного права. Ссылки на научные работы В.Ф. Чигира, которых в настоящее время насчитывается более пяти сотен, можно обнаружить во многих отечественных и зарубежных юридических изданиях и публикациях. По монографиям, учебникам и учебным пособиям, другим научным работам авторитетного белорусского ученого в нашей стране и за рубежом изучают особенности правового регулирования гражданских и жилищных правоотношений.

В.Ф. Чигир выступил руководителем авторского коллектива, ответственным редактором и автором многих комментариев к Гражданскому кодексу Республики Беларусь, также являлся членом рабочих групп по подготовке проектов Конституции Республики Беларусь, Модельного Гражданского кодекса государств – участников Содружества Независимых Государств, Гражданского кодекса Республики Беларусь и Жилищного кодекса Республики Беларусь.

В.Ф. Чигир известен как многогранный ученый, труды и ученики которого укрепляют правовую систему и науку в нашем государстве, обеспечивая взаимосвязь научных исследований, правотворчества и правоприменения.

Жизненный опыт и знания, а также авторитет В.Ф. Чигира, стоявшего у истоков формирования современной правовой системы Республики Беларусь, и впредь будут способствовать дальнейшему ее развитию.

Современное белорусское общество находится в стадии планомерного формирования правового государства, потому несомненно, что среди его методологических ориентиров, помимо прочих, должны стать научные идеи В.Ф. Чигира, творческое наследие которого, вне всякого сомнения, не утратило своей актуальности и представляет огромную ценность для юридической науки.



*Андрей Анатольевич ГАЕВ,
директор Национального центра
правовой информации Республики Беларусь*

Уважаемый читатель!

Вы держите в руках новое издание в рамках проекта «Наследие права», содержащее труды выдающегося белорусского цивилиста Василия Федоровича Чигира, доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста Белорусской ССР, автора многочисленных научных трудов, в том числе монографий, книг и сборников в области гражданского права.

Под руководством В.Ф. Чигира создана национальная научная школа в области гражданского права. Научные труды Василия Федоровича актуальны и представляют ценность для современной юридической науки.

Предлагаемые вниманию читателя работы посвящены исследованию таких актуальнейших вопросов гражданского права, как договор подряда по капитальному строительству, сроки и исковая давность, а также различных вопросов жилищного права. Представленные в данном издании научные труды по сложным и разносторонним вопросам будут способствовать дальнейшему развитию правовой науки.

Данное издание проекта «Наследие права» адресовано широкому кругу специалистов, интересующихся различными аспектами гражданского права. Оно будет полезно ученым-правоведам, специалистам государственных органов, юристам субъектов хозяйствования, адвокатам, аспирантам, магистрантам и студентам учреждений образования, в которых изучаются правовые дисциплины.

Об авторе

*Юрий (Георгий) Кириллович ТОЛСТОЙ,
академик Российской академии наук,
доктор юридических наук,
заслуженный деятель науки
Российской Федерации,
почетный профессор
Санкт-Петербургского государственного университета*

Слово о Василии Федоровиче Чигире

Имя Василия Федоровича Чигира хорошо известно научной обществу и в широких кругах практических работников. Свыше 60 лет он успешно трудится на избранном им поприще ученого и педагога в области государства и права, воспитав множество поколений юристов, работающих не только в Республике Беларусь, но и в других странах ближнего и дальнего зарубежья. Им опубликованы сотни научных трудов, учебников и пособий, лишь малая толика которых представлена в презентуемом фолианте.

В.Ф. Чигир – крупный общественный деятель, который принимал активное участие в подготовке проекта Конституции Республики Беларусь 1994 г., Гражданских кодексов Республики Беларусь 1964 г. и 1998 г., Жилищного кодекса и других нормативных актов. Эта деятельность не замыкается в рамках Беларуси. В.Ф. Чигир участвовал в подготовке модельного Гражданского кодекса для государств – членов СНГ. Он до сих пор оказывает правотворческим органам весомую помощь в их работе.

Впечатляющим результатам многогранной деятельности В.Ф. Чигира предшествовал нелегкий, а то и тяжкий во всех отношениях жизненный путь, который Василий Федорович прошел достойно. Его юношеские годы опалила Отечественная война, которую встретил на пороге семнадцатилетия – родился он 8 сентября 1924 г. в Минской области. Ввиду быстрого продвижения немецко-фашистских захватчиков семья не успела эвакуироваться. В апреле 1944 г. Василий Чигир ушел в партизанский отряд и стал участником «рельсовой войны», которая проводилась партизанами на оккупированной врагом территории Белоруссии, перед освободительной операцией советских войск, получившей кодовое название «Багратион». С июля 1944 г. вплоть до тяжелого ранения, в результате которого была ампутирована левая рука, служил солдатом в Советской Армии. Награжден орденами Отечественной войны I и II степени, а также многими медалями.

После увольнения из Советской Армии вернулся в деревню Лешня Копыльского района Минской области, откуда родом, и работал в колхозе бухгалтером.

В октябре 1945 г. поступил в Минский юридический институт, навсегда связав свою жизнь с юриспруденцией. По окончании института стал аспирантом. В 1954 г. защитил кандидатскую диссертацию «Договор строительного подряда», в 1970 г. докторскую диссертацию «Жилищное правоотношение». С 1954 г. работает в Белорусском государственном университете, последовательно пройдя все ступени преподавательской лестницы – преподаватель, доцент, профессор, заведующий кафедрой гражданского права, декан юридического факультета БГУ. С 1991 г. по настоящее время – профессор кафедры гражданского права БГУ.

Круг научных интересов В.Ф. Чигира весьма широк. В этом можно убедиться, ознакомившись с содержанием работ, опубликованных в сборнике. Они охватывают едва ли не все вопросы, подлежащие изучению в университетском курсе гражданского права и семейного права. Особо следует выделить разработку таких проблем, как правовое регулирование отношений собственности, договор в гражданском праве, жилищное право, договор строительного подряда, интеллектуальная собственность.

Ценно то, что воззрения автора по этим вопросам воплощены не только в опубликованных монографиях и статьях, но также в учебниках, учебных пособиях, многочисленных научно-практических комментариях к гражданскому и смежным отраслям законодательства, которые издавались и издаются при активном участии В.Ф. Чигира как ведущего автора и ответственного редактора.

Широкий подход автора к основным проблемам гражданского права позволил В.Ф. Чигиру разработать и внедрить в практику преподавания многочисленных спецкурсы, которые, *mutatis mutandis*, читаются на юридическом факультете БГУ и в настоящее время.

Но, пожалуй, наиболее весомый вклад В.Ф. Чигир внес в разработку таких проблем, как правовое регулирование отношений строительного подряда и жилищных отношений. В нынешних условиях эти проблемы не только не утратили актуальности, но и стали еще более острыми. Объясняется это тем, что на всем постсоветском пространстве предпринимаются попытки (иногда успешные, но часто опрометчивые) найти в регулировании указанных, да и других отношений, составляющих предмет гражданского и смежных отраслей права и законодательства, оптимальный баланс публичных и частноправовых начал. Представляется, что к достижению этого баланса Республика Беларусь благодаря твердому курсу ее руководства находится ближе ряда других государств на постсоветском пространстве, в том числе России. Мы же, не без оснований отказавшись слепо следовать печально известному призыву – в области хозяйства мы ничего частного не признаем, для нас все в области хозяйства есть публично-правовое, а не частное, – впали в обратную крайность, решив едва ли не все в области хозяйства отдать на откуп частному бизнесу, который в условиях первоначального накопления (а точнее, первоначального захвата) капитала более чем далек от того, чтобы быть цивилизованным.

В том, что Республика Беларусь на крутых витках истории осталась на плаву, несомненная заслуга таких ученых, как В.Ф. Чигир, которые трезво оценивали гайдаровские реформы и предостерегали от их копирования.

Так уж сложилось, что мы с В.Ф. Чигиром вплотную занимались двумя проблемами – правовым регулированием капитального строительства и жилищных отношений. Должен при этом признать, что В.Ф. Чигир для их изучения избрал более обоснованный путь – поначалу он сосредоточился на строительном подряде и лишь вслед за ним, хотя и вскоре, на жилищном праве. Этот путь наиболее выдержан, поскольку, прежде чем распределять жилье и определять его правовой режим, нужно его построить.

Мое заочное знакомство с В.Ф. Чигиром произошло во второй половине пятидесятых годов при изучении в тогдашней «Ленинке» его кандидатской диссертации, которая наряду с защищенной в то же время на сходную тему кандидатской диссертацией Ю.Г. Басина носила пионерский характер.

Эти диссертации, несомненно, выделялись среди других работ по данной проблематике. Впрочем, их вообще было немного. В обеих диссертациях подкупало экономичное изложение материала, без отвлечений в сторону. Авторы выходили на широкие теоретические обобщения не путем чисто умозрительных заключений, а на основе глубокого изучения самой различной практики – строительных и проектных организаций, банков долгосрочных вложений, государственного и ведомственного арбитража и т.д. Их исследованиям присущ экономико-правовой подход. Изучение указанных диссертаций помогло мне впоследствии подготовить работу о правовом регулировании капитального строительства.

Но этим влияние В.Ф. Чигира и Ю.Г. Басина на меня как научного работника не ограничивалось. После защиты кандидатских диссертаций оба защитили докторские, причем на близкие темы – по жилищному праву. И здесь они во многом помогли мне стать «жилищником». Правда, и до этого я опубликовал несколько популярных работ по жилищному праву, но и сам этому не рад, так как после этого был завален письмами граждан, которые решили, что смогу помочь им в получении жилья. Сам я в то время жил в коммуналке без ванной.

Подходы В.Ф. Чигира и Ю.Г. Басина к проблемам, которые они исследовали, во многом различны. Если В.Ф. Чигир решающее значение в числе оснований возникновения жилищных правоотношений в государственном фонде придавал договору, то Ю.Г. Басин – ордеру. Но оба сходились в том, что жилищное право – это институт или подотрасль гражданского права. В этих вопросах я не поддерживал полностью ни того, ни другого. И сейчас считаю, что жилищное право является комплексным правовым институтом (или комплексной отраслью права), состоящим из норм различной отраслевой принадлежности (публичного и частного права). Что же касается оснований возникновения жилищных правоотношений, то придерживаюсь вслед за большинством «жилищников» концепции сложного юридического состава. Применительно к договору социального найма в современных условиях это означает, что право на жилое помещение возникает из административного акта – решения соответ-

ствующего органа государственной власти или местного самоуправления о предоставлении жилья и договора жилищного найма (подробнее см.: Толстой, Ю.К. Актуальные проблемы жилищного законодательства. Рецензия на книгу: Чигир, В.Ф. Советское жилищное право // Вестник Ленинградского университета. 1968. № 17. С. 137–141; Он же. Развитие и совершенствование жилищного законодательства в СССР // Правоведение. 1972. № 1–2; Толстой, Ю. Портреты заговорили. М.: Проспект, 2014. С. 188–194).

Но сейчас решение всех этих проблем намного усложнилось, поскольку приватизация жилого фонда привела к такой чересполосице в правовом режиме жилья, разобраться в которой зачастую невозможно. В одной квартире могут быть комнаты, находящиеся в собственности граждан, комнаты, полученные ими в социальный наем, коммерческий наем, комнаты, полученные в специализированный наем, комнаты, предоставленные в аренду и т.д. Еще более усложнен в таких квартирах правовой режим мест общего пользования. Все это приводит к неутешительному выводу – к приватизации жилищного фонда мы пришли столь же опрометчиво и невразумительно, как и к приватизации в других отраслях народного хозяйства и социальной инфраструктуры. Надеюсь на то, что и в этих вопросах наши друзья в Беларуси, следуя советам таких ученых, как В.Ф. Чигир, поступают более взвешенно.

Даже краткий обзор жизненного пути и достижений В.Ф. Чигира в науке, преподавании, общественной деятельности позволяет высветить присущие ему как личности наиболее характерные черты. Это гражданственность, профессионализм, порядочность, скромность, высокоразвитое чувство долга и справедливости. В науке он всегда придерживался и придерживается принципиальных позиций. Его не назовешь перевертышем, который готов озвучивать любую кассету, в него вставленную. В то же время, если какие-то положения не выдержали испытания на прочность, он готов критически их пересмотреть.

Не сомневаюсь в том, что заинтересованный читатель найдет в книге немало поучительного. Это обогатит его кругозор и поможет в трудных жизненных ситуациях. Поэтому настоятельно рекомендую эту книгу читателю.



*Валерий Николаевич ГОДУНОВ,
профессор, доктор юридических наук,
директор УО «Институт переподготовки
и повышения квалификации судей,
работников прокуратуры, судов
и учреждений юстиции Белгосуниверситета»,
заведующий кафедрой гражданского права
юридического факультета
Белорусского государственного университета*

В.Ф. Чигир и его вклад в юридическую науку и образование

Василий Федорович Чигир относится к числу отечественных ученых-юристов, чей многолетний вклад в развитие цивилистической науки и юридического образования трудно переоценить.

После окончания в 1949 г. Минского юридического института В.Ф. Чигир обучался в аспирантуре при этом институте. Для научного исследования он избрал вопросы договора строительного подряда. Кандидатская диссертация на тему «Договор строительного подряда» была успешно защищена в 1954 г. в Харьковском юридическом институте. В 1958 г. была издана монография «Договор подряда по капитальному строительству».

Договорное право заняло важное место в научных исследованиях В.Ф. Чигира и в последующие годы. Многие его публикации посвящены общим положениям о гражданско-правовом договоре (классификационным критериям деления гражданско-правовых договоров, существенным условиям договоров и др.), а также отдельным типам и видам гражданско-правовых договоров (подряда, строительного подряда, аренды, франчайзинга и др.).

В.Ф. Чигир очень тонко чувствует актуальные направления развития юридической науки, результаты которых востребуются практикой. Таким направлением начиная с 60-х годов прошлого века для В.Ф. Чигира стали вопросы жилищных правоотношений. Результатом исследований в этой сфере стала фундаментальная монография «Советское жилищное право» в трех частях (1960, 1962, 1964). В 1968 г. было издано учебное пособие «Советское жилищное право» (в 1986 г. вышло 2-е издание). К вопросам жилищного права В.Ф. Чигир обращался и в постсоветский период, изложив подходы к правовому регулированию жилищных отношений в новых социально-экономических условиях в книге «Договор найма жилого помещения по новому жилищному законодательству» (2001).

В работах по жилищному праву В.Ф. Чигир обратил внимание на значение договора найма жилого помещения. В отличие от существовавших тогда в литературе точек зрения он сделал вывод, что договорные отношения по найму жилого помещения возникают на основе сложного фактического состава, содержащего четыре юридических факта: решение исполкома (администрации и профсоюзного комитета), выдача ордера на право заселения жилого помещения, вселение ордерадержателя и заключение письменного договора. Но только после заключения письменного договора жилищное правоотношение наполняется содержанием, становится полнокровным. Только заключение письменного договора порождает все права и обязанности сторон, т.е. договорные отношения.

В 1970 г. В.Ф. Чигир защитил докторскую диссертацию на тему «Жилищное правоотношение». С 1972 по 1993 г. он был заведующим кафедрой гражданского и семейного (с 1991 г. – гражданского) права юридического факультета Белорусского государственного университета. В 1973–1983 гг. он являлся деканом юридического факультета Белорусского государственного университета.

И как преподаватель, и как руководитель В.Ф. Чигир внес большой вклад в подготовку юридических кадров. Тысячи специалистов-юристов в Республике Беларусь и за ее пределами с благодарностью вспоминают доктора юридических наук, профессора В.Ф. Чигира.

В период работы В.Ф. Чигира в должности заведующего кафедрой и декана юридического факультета Белорусского государственного университета активизировалась подготовка научно-педагогических кадров. Под непосредственным руководством В.Ф. Чигира были защищены одна докторская диссертация и более двадцати кандидатских диссертаций. Мне самому было предложено поступать в аспирантуру по кафедре гражданского и семейного права после окончания в 1976 г. юридического факультета. Большую помощь Василий Федорович оказал мне при подготовке как кандидатской, так и докторской диссертации.

На кафедре гражданского и семейного права юридического факультета Белорусского государственного университета В.Ф. Чигиром была создана научная школа по жилищному праву. По этому отраслевому направлению под его руководством были подготовлены и защищены кандидатские диссертации Н.М. Мешковой «Правовое регулирование индивидуального жилищного строительства на селе» (1982), Г.С. Дробязко «Жилищные отношения членов жилищно-строительных кооперативов» (1983), С.П. Соколовым «Изменение жилищных правоотношений» (1987), И.Н. Щемелевой «Новая кодификация жилищного законодательства БССР» (1987), Н.В. Комом «Основания возникновения жилищных правоотношений в домах государственного жилищного фонда в условиях перехода к рыночной экономике» (1997), И.П. Третьяковой «Право частной собственности граждан на жилой дом» (1998), С.В. Коребо (Гурбачевой) «Договор найма жилого помещения как юридический факт» (2004), В.А. Прокопиком «Совместное домовладение. Товарищество собственников жилья» (2004).

В.Ф. Чигир обратил внимание на то значение, которое в современных условиях имеют исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность). Эти вопросы стали предметом исследования во многих его работах. В частности, им глубоко рассмотрены проблемы упорядочивания законодательства об интеллектуальной собственности. Он также привлек к разработке вопросов интеллектуальной собственности молодых исследователей. Под его руководством были подготовлены и защищены кандидатские диссертации Д.В. Ивановой «Изобретение как объект промышленной собственности» (2005), А.А. Чикилевой «Результаты генетической инженерии как объекты права интеллектуальной собственности» (2007).

Профессор В.Ф. Чигир продолжает научное руководство аспирантами и соискателями, является председателем общезащитного методологического семинара по проблемам цивилистической науки и правоприменения.

Понимая значение отношений собственности, особенно в условиях нынешних экономических отношений, В.Ф. Чигир уделил пристальное внимание и этим вопросам. Более того, для студентов юридического факультета Белорусского государственного университета по его инициативе был введен специальный курс «Правовое регулирование отношений собственности», который преподается и в настоящее время.

Многие свои работы В.Ф. Чигир посвятил физическим и юридическим лицам. И это объяснимо. В условиях рыночных отношений появились новые организационно-правовые формы юридических лиц, существенно изменился статус физических лиц. Из этих работ следует отметить книги «Физические и юридические лица как субъекты гражданского права» (2000) и «Юридические лица (коммерческие и некоммерческие организации) Республики Беларусь» (2012).

С 1994 по 1998 г. В.Ф. Чигир был председателем экспертного совета по юридическим наукам Высшей аттестационной комиссии (ВАК) Республики Беларусь. Много лет он возглавлял Совет по защите диссертаций при Белорусском государственном университете, а сейчас является его членом.

Как ученый и общественный деятель В.Ф. Чигир принимал и принимает активное участие в жизни общества, в деятельности государственных органов. Он являлся членом рабочих групп по подготовке Гражданского кодекса Белорусской ССР 1964 г. и Гражданского кодекса Республики Беларусь 1998 г., Жилищного кодекса и других нормативных правовых актов. Постановлением Верховного Совета Белорусской ССР от 20 июля 1990 г. № 166-ХП «Об избрании Конституционной комиссии» В.Ф. Чигир был включен в состав Конституционной комиссии по подготовке проекта Конституции Республики Беларусь, принятой в 1994 г. Весомую помощь В.Ф. Чигир также оказывал правоприменительным органам, являясь, в частности, членом научно-консультативных советов при Верховном Суде Республики Беларусь и Высшем Хозяйственном Суде Республики Беларусь.

Научная и общественная деятельность В.Ф. Чигира никогда не ограничивалась пределами нашей республики. Как видный ученый, в советский

период он был хорошо известен в СССР и других государствах, а сейчас – в странах ближнего и дальнего зарубежья. В течение нескольких лет В.Ф. Чигир являлся членом Совета по защите диссертаций при Харьковском юридическом институте. В качестве оппонента при защите диссертаций он выступал в Московском и Ленинградском университетах, Харьковском юридическом институте, других учреждениях высшего образования, читал лекции в ряде зарубежных университетов. Участвуя в подготовке модельного Гражданского кодекса для государств – участников Содружества Независимых Государств, он внес вклад в становление нового гражданского законодательства в государствах на постсоветском пространстве.

В профессиональной и общественной деятельности В.Ф. Чигира всегда отличали принципиальная научная и гражданская позиция, высокое чувство долга, справедливость и ответственность.

Указом Президиума Верховного Совета Белорусской ССР от 29 октября 1971 г. за большие успехи в развитии науки, подготовке и воспитании специалистов для народного хозяйства В.Ф. Чигиру было присвоено почетное звание заслуженного юриста Белорусской ССР.

Указом Президиума Верховного Совета СССР от 17 июня 1981 г. «О награждении орденами и медалями СССР работников высших и средних учебных заведений Министерства высшего и среднего специального образования СССР» В.Ф. Чигир награжден орденом Трудового Красного Знамени за достигнутые успехи в выполнении заданий десятой пятилетки по подготовке специалистов для народного хозяйства.

В 2006 г. общественное объединение «Белорусский республиканский союз юристов» присудило В.Ф. Чигиру высшую юридическую премию «Фемида» в номинации «Юридические науки».

Несмотря на многогранную деятельность, В.Ф. Чигир прежде всего талантливый ученый и педагог. Его научные интересы охватывают разноплановые институты и подотрасли гражданского права: правовое положение физических и юридических лиц, сделки, исковая давность, право собственности и другие вещные права, общие положения о договорах и отдельные типы и виды договоров, жилищное право, исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность).

Огромное внимание В.Ф. Чигир уделил подготовке учебной литературы и изданий для юристов-практиков.

Под редакцией В.Ф. Чигира были изданы учебное пособие «Практикум по советскому гражданскому праву» (1983), учебное пособие «Гражданское право БССР» в трех томах (1975, 1977, 1978), учебное пособие «Советское семейное право» (1989), учебное пособие «Практикум по гражданскому праву» (2000), учебник «Гражданское право» в двух частях (2000, 2002). Сравнительно недавно под редакцией В.Ф. Чигира издан учебник «Гражданское право» в трех томах (2008, 2010, 2011).

В.Ф. Чигир являлся руководителем авторского коллектива, ответственным редактором и автором ряда комментариев к Гражданскому кодексу Республики Беларусь. Под его редакцией был подготовлен первый

в нашей республике Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Белорусской ССР (1972). Затем под руководством В.Ф. Чигира были подготовлены Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Белорусской ССР (1991), Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь в двух книгах (1999), Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь (постатейный) в трех томах (2003), Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь с приложением актов законодательства и судебной практики (постатейный) в трех книгах (2005, 2006).

Данное издание в рамках проекта «Наследие права» включает лишь ряд важных работ В.Ф. Чигира, относящихся к различным периодам и свидетельствующих о широте его научных интересов. Всего же В.Ф. Чигир является автором более 550 научных работ.

Изучение научных трудов доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста Белорусской ССР В.Ф. Чигира позволяет проследить историю развития гражданского законодательства нашей страны, его современное состояние и дает ключ к пониманию тенденций его дальнейшего развития.

Договор подряда по капитальному строительству

монография

Предисловие

Капитальное строительство в СССР ведется в огромных масштабах. За четвертую и пятую пятилетки государственные капитальные вложения составили 905 млрд руб. Директивы XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. определяют общий объем государственных капитальных вложений по народному хозяйству СССР в размере 990 млрд рублей (в ценах 1 июля 1955 г.), т.е. на 67 % больше, чем в пятой пятилетке, или на 85 млрд рублей больше, чем за четвертую и пятую пятилетки вместе взятые.

В плане на 1958 г. предусматривается объем государственных капитальных вложений в размере 198,8 млрд рублей, или почти на 14 млрд рублей больше, чем в 1957 г. Возрастут также государственные капитальные вложения в народное хозяйство за счет нецентрализованных источников финансирования¹. Предусматривается значительное расширение жилищного строительства. В постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» установлен объем государственного жилищного строительства на 1956–1960 гг. по вводу в эксплуатацию жилых домов в размере 215 млн кв. м общей площади против 205 млн кв. м, предусмотренных Директивами XX съезда КПСС². В 1958 г. на жилищное строительство будет направлено 36,8 млрд рублей, что составляет около 1/3 всего объема капитальных вложений, выделенных на строительно-монтажные работы на 1958 г. по всему народному хозяйству СССР. Кроме того, на эти цели значительные средства будут

¹ Кузьмин, И.И. О Государственном плане развития народного хозяйства СССР на 1958 год. «Правда» от 20 декабря 1957 г.

² СП СССР. 1957. № 9. Ст. 102.

выделены предприятиями и хозяйственными организациями за счет имеющихся у них ресурсов.

Значительное развитие получила строительная индустрия. Мощные строительные и монтажные организации оснащены современными машинами и механизмами, кадры строителей пополнились квалифицированными рабочими, инженерами и техниками, улучшилась технология и организация строительства, значительно возросло производство строительных материалов. Приняты меры к широкому развитию производства сборных железобетонных конструкций и деталей и применению их в строительстве. Подрядные строительные организации теперь выполняют свыше 80 % всего объема строительных работ.

В свое время в строительстве отмечались крупные недостатки. Проведенное по инициативе ЦК КПСС и Совета Министров СССР в декабре 1954 г. Всесоюзное совещание по строительству помогло вскрыть основные причины имевшего место отставания капитального строительства и наметить пути его улучшения. На XX съезде КПСС вновь резко критиковалась работа строительных организаций. В пятой пятилетке было намечено снизить стоимость строительных и монтажных работ на 17 млрд рублей. Это задание оказалось не только невыполненным, но были допущены убытки на 9 млрд рублей, в результате чего стоимость строительства за пятилетие оказалась на 26 млрд дороже, чем установлено заданием. На декабрьском (1956 г.) Пленуме ЦК КПСС вновь были отмечены серьезные недостатки в области капитального строительства, которые заключаются, прежде всего, в том, что министерства и ведомства допускают бесхозяйственность в использовании выделенных им средств, распыляя капитальные вложения по многочисленным объектам, замораживая большие ресурсы в незавершенном строительстве. Ликвидация распыления капитальных вложений по многочисленным стройкам и объектам, сокращение сроков, удешевление стоимости строительства и резкое уменьшение незавершенного строительства продолжают оставаться важнейшими задачами в области капитального строительства и сейчас¹.

С целью устранения имевших место недостатков ЦК КПСС и Совет Министров СССР приняли ряд постановлений, предусматривающих мероприятия по устранению причин отставания капитального строительства и улучшению строительного дела. Необходимо отметить следующие из них: постановление ЦК

¹ Кузьмин, И.И. О Государственном плане развития народного хозяйства СССР на 1958 год. «Правда» от 20 декабря 1957 г.

КПСС и Совета Министров СССР от 23 августа 1955 г. «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства», постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 4 ноября 1955 г. «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», постановление Совета Министров СССР от 24 августа 1955 г. «Об упорядочении планирования, укреплении хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшении сметного дела в строительстве», которым утверждены новые Правила финансирования строительства банками долгосрочных вложений и новые Правила о подрядных договорах по строительству.

В соответствии с постановлениями декабрьского Пленума ЦК КПСС был уменьшен объем капитальных вложений и уточнены списки строительных объектов в сторону их сокращения, в первую очередь за счет вновь начинаемых строек; были приняты меры по недопущению распыленности средств по многим строительным объектам; проведены мероприятия по сосредоточению материальных и финансовых ресурсов на важнейших стройках и пусковых объектах, что позволяет улучшить их материальное обеспечение.

На основе Закона «О дальнейшем совершенствовании организации управления промышленностью и строительством», принятого VII сессией Верховного Совета СССР четвертого созыва в соответствии с постановлением февральского (1957 г.) Пленума ЦК КПСС, в 1957 г. проведена реорганизация управления строительством. Она дала возможность создать мощные подрядные строительные организации, усилить их специализацию, упорядочить материально-техническое снабжение, что позволяет лучше использовать строительные механизмы, улучшить качество, снизить стоимость строительства, быстрее вводить в действие производственные мощности промышленных предприятий, повысить темпы жилищного и культурно-бытового строительства.

В свете этих мероприятий особую актуальность приобретают правовые вопросы капитального строительства, в частности вопросы договора подряда по капитальному строительству. Важное значение имеет и обобщение практики работы органов арбитража по рассмотрению преддоговорных и имущественных споров по указанным договорам. Рассмотрению этих вопросов и посвящена данная работа. В ней сделана попытка дать анализ действующего законодательства по регулированию договоров подряда по капитальному строительству и обобщить практику работы Госарбитража при Совете Министров БССР за 1950–1957 гг.

Глава 1

Понятие договора подряда по капитальному строительству и его основные черты

§ 1. Система договорных отношений по капитальному строительству

Производственная деятельность по созданию и восстановлению основных фондов носит чрезвычайно сложный характер. К ней относятся прежде всего подготовительные проектно-изыскательские работы. В ряде случаев они предшествуют изготовлению проекта. Эта деятельность охватывает также работы по изготовлению проекта строительства, без которого не допускается выполнение строительных работ. Во многих случаях осуществлению строительства предшествуют подготовительные работы по освоению территории строительной площадки, по устройству подъездных путей, организации карьеров, по устройству подсобных предприятий и т.д. Основное же место в капитальном строительстве занимают строительные работы (так называемое чистое строительство). Наконец, в капитальном строительстве возникают сложные отношения между социалистическими организациями по поставке и монтажу индивидуального технологического и другого оборудования, изготовляемого специально для определенного строящегося объекта.

Все эти виды производственной деятельности социалистических организаций по созданию и восстановлению основных фондов, как правило, осуществляются на основе договоров, которые образуют группу договоров подряда по капитальному строительству.

В эту группу прежде всего входят договоры на выполнение проектных и изыскательских работ. До 1 июля 1950 г. проектные и изыскательские работы выполнялись хозрасчетными проектными организациями на основе договоров с заказчиками с оплатой за счет смет по капитальному строительству. С 1 июля 1950 г. этот порядок отменен. Хозрасчетные проектные организации переведены на сметное финансирование за счет государственного бюджета. Проектно-изыскательские работы, выполняемые государственными проектными организациями для кооперативных, общественных организаций и колхозов, а также работы, выполняемые для государственных организаций, подлежащие оплате за счет эксплуатационных средств, в том числе за счет средств на

капитальный ремонт, и работы, связанные с оказанием всех видов технической помощи, производятся за оплату по утвержденным прейскурантным ценам. Средства, полученные проектными организациями за указанные работы, перечисляются соответственно в доход союзного, республиканского и местных бюджетов.

Советам Министров союзных республик предоставлено право разрешать проектным организациям республиканских министерств и ведомств выполнять по договорам сверх установленных им планов проектно-изыскательские работы по строительству объектов, осуществляемому сверх государственного плана капитальных работ за счет специальных источников финансирования, а также для колхозов – за счет средств заказчиков, с соответствующим увеличением численности и фонда заработной платы персонала проектных организаций. В ряде союзных республик Советы Министров предоставили такое право министрам и руководителям ведомств союзных республик. Аналогичное право предоставлено совнархозам в отношении подчиненных им проектных организаций.

Таким образом, договорные отношения по регулированию взаимоотношений между заказчиками и проектными организациями по выполнению проектно-изыскательских работ и в настоящее время не исключены, хотя и ограничены узкими рамками.

На девятой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва отмечались серьезные недостатки в работе проектных организаций. В содокладе члена Бюджетной комиссии Совета Национальностей депутата Ф.П. Котова было подчеркнуто, что разработка технической документации ведется без должного учета потребностей в ней; планы проектно-изыскательских работ, в особенности по проектированию строительства будущих лет, не всегда увязываются с планами капитального строительства. Поэтому большое количество проектов не используется, а произведенные на них затраты оказываются напрасными. «Одна из причин недостатков в работе проектных организаций, по мнению Бюджетной комиссии, заключается в том, что они не состоят на хозяйственном расчете. Финансирование всех расходов проектных организаций за счет бюджета освобождает заказчиков от материальной ответственности за целесообразность работы по проектированию и ослабляет заинтересованность проектных организаций в своевременной и доброкачественной разработке технической документации»¹.

¹ Содоклад члена Бюджетной комиссии Совета Национальностей депутата Ф.П. Котова «О Государственном плане развития народного хозяйства СССР на 1958 год, о Государственном бюджете на 1958 год и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1956 год». «Правда» от 21 декабря 1957 г.

Бюджетная комиссия Совета Национальностей поручила Госстрою СССР совместно с Госпланом СССР и Министерством финансов СССР разработать мероприятия по улучшению проектного дела, рассмотреть вопрос о целесообразности перевода проектных организаций на хозяйственный расчет и представить соответствующие предложения в правительство¹.

В юридической литературе уже отмечалась необходимость договорного оформления отношений заказчика с проектной организацией по разработке проектно-сметной документации. П.Л. Брауде считает целесообразным заключение договоров между проектными организациями и заказчиками во всех случаях, т.е. как на работы, выполняемые за плату, так и выполняемые за счет финансирования в сметном порядке. Целесообразно, полагает И.Л. Брауде, предусматривать в этих договорах санкции за нарушение условий договора². По его мнению, эти отношения могут остаться безвозмездными.

Иную позицию занимает по этому вопросу Ю.Г. Басин. Он предлагает перевести проектные организации на хозяйственный расчет и возвратиться к договорной эквивалентно-возмездной форме регулирования отношений по изготовлению проектно-сметных материалов³.

Мы полностью поддерживаем мнение Ю.Г. Басина. Только перевод проектных организаций на хозяйственный расчет даст возможность осуществлять контроль рублем за своевременным и доброкачественным выполнением ими своих обязательств по разработке проектов и смет.

В группу договоров по капитальному строительству входят также договоры подряда на производство подготовительных к строительству работ. Такие работы состоят из двух групп: а) подготовительных к строительству работ, не требующих составления проектов, – работы по освоению территории, приобретение строительных механизмов и транспортных средств, заготовка строительных материалов; б) подготовительных работ на строительных площадках, которые требуют соответствующих проектов на них и смет или сметно-финансовых расчетов – устройство подъездных

¹ Там же.

² Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. Госюриздат. М., 1952. С. 100; Брауде, И.Л. Правовое регулирование капитального строительства в СССР. Автореферат диссертации, представленной на соискание ученой степени доктора юридических наук. М., 1954. С. 12.

³ Басин, Ю.Г. Гражданско-правовые методы борьбы за удешевление строительства / Советское государство и право. 1957. № 3. С. 29.

путей, сетей энерго- и водоснабжения, строительство складских помещений, жилых домов и другие подготовительные работы. Подготовительные работы ведутся на основе утвержденного проектного задания и сметно-финансового расчета к нему при условии включения строительства в титульные списки капитальных работ на данный год. В тех случаях, когда проектирование строительства ведется по трем стадиям, на основе утвержденного проектного задания разрешается по отдельному договору вести первоочередные подготовительные работы к строительству основных объектов по проектам и сметам на эти объекты и работы. При заключении этих договоров социалистические организации не должны выходить за пределы подготовительных работ, так как это означало бы производство беспроектного и бессметного строительства. Такие договоры следует признавать недействительными.

Важнейшее значение в группе подрядных договоров по капитальному строительству имеют договоры на производство общестроительных и специальных строительных работ. Осуществление и финансирование строительства, а значит, и заключение договоров запрещается при отсутствии утвержденного проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом – при проектировании строительства по двум стадиям и технического проекта со сводной сметой – при проектировании строительства по трем стадиям. В целях дальнейшей индустриализации строительства Коммунистическая партия и Советское правительство в качестве большой народнохозяйственной задачи поставили задачу максимального внедрения в строительство сборных железобетонных конструкций и деталей, что даст возможность свести часть общестроительных и специальных строительных работ к монтажу готовых деталей и целых частей зданий и сооружений.

В нашей стране строятся грандиозные гидроэлектростанции на Волге, Днепре и реках Сибири. В 1954 г. введена в действие первая в мире промышленная электростанция, работающая на атомной энергии мощностью 5 тыс. кВт. В настоящее время идут работы по созданию атомных электростанций мощностью 50 и 100 тыс. кВт. В СССР ведутся работы по прокладыванию крупнейших в мире каналов, новых железных дорог, по строительству промышленных гигантов. Работы на этих объектах не могут осуществляться без установки на них крупных и технически сложных механизмов – таких, как огромные по своей мощности турбины, синхрофазотроны, крупнейшие в мире синхроциклотроны, атомные котлы, реакторы, высокопроизводительные металлорежущие

станки, кузнечно-прессовые и литейные машины и т.д. Монтаж таких сложных агрегатов осуществляют, как правило, специализированные строительные и монтажные организации, которые выполняют эти работы на основе заключения договоров подряда по капитальному строительству с заказчиками или на основе заключения договоров субподряда с генеральными подрядчиками. Эти договоры также входят в группу договоров подряда по капитальному строительству.

Спорным в юридической литературе является вопрос о юридической природе договоров на изготовление и поставку сложного оборудования. Б. Патушинский в интересной и содержательной статье «Система договорных связей в капитальном строительстве» пишет: «...если речь идет об индивидуальном, вновь заказываемом оборудовании, то нет достаточных теоретических оснований считать их договорами поставки, а не подряда»¹. В обоснование своей точки зрения Б. Патушинский приводит следующие соображения: а) из содержания такого договора не может быть исключен его существенный момент – «...обязательство поставщика произвести данный объект»²; б) такие договоры строятся по нормам о подряде в ряде существенных условий, таких как обязательство личного исполнения подряда, право заказчика на надзор и наблюдение за ходом исполнения, порядок определения цены по индивидуальной смете, промежуточная оплата, сдача-приемка и пр.³

Доц. Л.И. Картужанский, напротив, считает, что «...не только изготовление тяжелого оборудования (так называемого уникального) есть поставка в чистом виде, но и подрядные отношения, которые складываются между изготовителем оборудования и заказчиком при монтаже, шеф-монтаже и шеф-наладке, представляют собой смешение черт подряда и поставки с перевесом в сторону последней, когда в процессе работ реализуется ответственность изготовителя за качество его продукции»⁴.

Авторы специальных исследований договоров подряда по капитальному строительству не дают анализа правовой природы договора поставки индивидуального оборудования. И.Л. Брауде без анализа производственных отношений, лежащих в основе этого договора, и особенностей правового регулирования изготовления

¹ Арбитраж. 1939. № 6. С. 24.

² Там же.

³ Там же.

⁴ Картужанский, Л.И. Об основных условиях поставки 1950 г. / Вестник Ленинградского университета. 1951. № 10. С. 80.

и поставки индивидуального оборудования относит его к обычному договору подряда (ст. 220 ГК РСФСР)¹.

Е.Д. Шешенин рассматривает договор заказа индивидуального оборудования как самостоятельный договор².

Для правильного определения юридической природы договора на изготовление и поставку оборудования следует исходить из особенностей экономических отношений, лежащих в его основе. Это отношения в сфере обращения, отношения же по подряду в капитальном строительстве – отношения в сфере производства. Этим обусловлены и особенности правового регулирования договора на изготовление и поставку индивидуального оборудования. Анализ основных условий поставки специальных станков, специального кузнечно-прессового оборудования и автоматических линий и цехов, продукции Министерства электростанций и электропромышленности, энергетического оборудования и других показывает, что, как правильно отметил Л.И. Картужанский, данные для проектирования, которые даются заказчиком заводу-изготовителю, никакого отношения не имеют к процессу изготовления оборудования. Порядок заключения таких договоров, определение количества, сроков поставки, качества, комплектности и технического обслуживания, приемки по количеству и качеству, расчетов, взыскания санкций и другой имущественной ответственности и так далее определяется основными условиями поставки, а не Правилами о подрядных договорах по строительству. Государственный арбитраж при Совете Министров СССР рассматривает такие договоры как договоры поставки. В Инструктивном письме от 10 декабря 1949 г. № 1-44 предусмотрено, что «прямые договоры могут заключаться в тех случаях, когда... предметом поставки является сложное индивидуальное оборудование (курсив наш. – В.Ч.)». Все это дает основание сделать вывод, что договор на изготовление и поставку индивидуального оборудования не является договором подряда по капитальному строительству. Он является договором поставки.

Сложнее является вопрос о природе договоров на изготовление, поставку и монтаж оборудования. Правила о подрядных договорах по строительству предусматривают, что договоры на выполнение работ

¹ Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. Госюриздат. М., 1952. С. 11; его же глава в книге «Курс советского гражданского права. Отдельные виды обязательств». Госюриздат. М., 1954. С. 213. В этом же томе Е.А. Флейшиц рассматривает этот договор как договор поставки, см. с. 17.

² Шешенин, Е.Д. К вопросу о правовой природе отношений между государственными предприятиями по индивидуальным заказам промышленного оборудования. Ученые записки Свердловского юридического института им. А.Я. Вышинского. Т. 5. 1957. С. 48.

по монтажу оборудования заключаются заказчиком с генеральным подрядчиком, а в отдельных случаях – с поставщиками оборудования или со специальными монтажными организациями. Если заказчик поручил выполнение монтажных работ поставщику, то возможны два варианта: либо заказчик заключает с поставщиком оборудования два договора (договор поставки и договор на выполнение монтажных работ), либо единый договор на поставку и монтаж оборудования. В последнем случае имеет место так называемый смешанный договор. Гражданское право допускает смешанные договоры¹.

Таким образом, в группу договоров подряда по капитальному строительству входят договоры на выполнение изыскательских, проектно-сметных, подготовительных к строительству работ, строительных и монтажных работ. На основании и во исполнение этих договоров выполняются работы по строительству новых электростанций, железных дорог, промышленных предприятий, жилых домов, школ, больниц и т.д.

В данной работе не ставится задача исследования всей группы договоров подряда по капитальному строительству. Ее рамки ограничиваются исследованием договоров подряда на выполнение строительных работ, поскольку они имеют важнейшее значение в рассматриваемой группе договоров.

§ 2. Плановый характер договора подряда по капитальному строительству

Плановое ведение народного хозяйства СССР – величайшее преимущество социалистической системы хозяйства. Плановость является воплощением требований объективного экономического закона планомерного (пропорционального) развития социалистического хозяйства. Народнохозяйственные планы, являясь юридическими законами, должны полностью отражать требования экономического закона планомерного (пропорционального) развития народного хозяйства. Но, как отмечалось на XX съезде КПСС, наши планы еще не полностью отражают требования этого закона, в результате чего в экономике страны появляются временные частичные диспропорции. Они в известной мере тормозят развитие ряда отраслей народного хозяйства. Перед планирующими органами стоит задача предупреждать возникновение подобных диспропорций, обеспечить в полной мере планомерное развитие народного хозяйства. Народнохозяйственные планы

¹ Новицкий, И.Б., Лунц, Л.А. Общее учение об обязательстве. Госюриздат. М., 1950. С. 102.

должны соответствовать также основному закону социалистического производства – максимальному удовлетворению постоянно растущих материальных и культурных потребностей трудящихся, всего общества и другим экономическим законам.

Коммунистическая партия, руководствуясь марксистско-ленинской теорией, ставит основные политические и хозяйственные задачи, которым должен удовлетворять народнохозяйственный план. Народнохозяйственный план, составленный на основании этих указаний, направляет хозяйственную жизнь страны в интересах увеличения общественного богатства, неуклонного подъема материального и культурного уровня трудящихся, укрепления независимости СССР и усиления его обороноспособности.

Планомерное развитие народного хозяйства является одним из важнейших преимуществ социалистической системы хозяйства перед капиталистической. Советское государство, развивая хозяйство по плану, имеет возможность обеспечивать непрерывный, быстрый и всесторонний рост производства, наиболее полно удовлетворять потребности народа. План в руках Советского государства является могучей силой, организующей и направляющей труд миллионов людей.

На основании директив партии и правительства разрабатываются перспективные планы развития народного хозяйства. На основе запланированного роста производственных мощностей и производственных основных фондов составляется перспективный план капитального строительства, который является неотрывной частью народнохозяйственного плана. Этот план имеет особенно большое значение в осуществлении перспективных задач народного хозяйства. Утвержденные перспективные планы капитального строительства детализируются в оперативных годовых планах.

Годовой план капитальных работ утверждается Советом Министров СССР в составе плана развития народного хозяйства страны. ЦК КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 23 августа 1955 г. «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» признали необходимым утверждать годовые планы капитального строительства не позднее 15 ноября с доведением их до строек до 1 декабря года, предшествующего планируемому¹.

Годовой план капитального строительства разрабатывается на основе глубокого изучения потребностей народного хозяйства

¹ Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 11.

с учетом последних достижений науки и техники и предусматривает неуклонный рост всех отраслей производства при опережающем развитии тяжелой индустрии. Исходя из этого в нем определен общий объем капитальных работ в течение года.

Годовой план капитального строительства содержит показатели ввода в действие основных фондов и производственных мощностей. Задания в плане устанавливаются в денежном и натуральном выражении отдельно по производственным основным фондам (здания и сооружения производственного назначения и т.д.) и непроизводственным фондам (жилые дома, учреждения здравоохранения и культуры и т.д.).

Установление заданий по вводу в действие основных фондов способствует концентрации материальных и финансовых ресурсов на пусковых объектах, а также на других начатых строительством объектах. При новой организации управления промышленностью и строительством созданы все необходимые условия для более рационального распределения капитальных вложений и резкого сокращения объема незавершенного строительства. Совнархозы должны сосредоточить материальные и финансовые ресурсы на важнейших пусковых объектах, ограничивая количество вновь начинаемых строек.

В годовом плане капитальных работ объем капитальных вложений и ряд других показателей устанавливаются по союзным, союзно-республиканским министерствам и ведомствам и по союзным республикам. Каждой союзной республике в плане устанавливаются объемы капитальных вложений в целом по всему республиканскому хозяйству с выделением важнейших отраслей. Советы Министров союзных республик распределяют эти объемы по министерствам, советам народного хозяйства и местным Советам депутатов трудящихся. По строительству местного подчинения Советы Министров союзных республик устанавливают объем капитальных работ по областям, краям и автономным республикам. Следует, однако, иметь в виду, что в связи с перестройкой управления промышленностью и строительством права союзных республик и местных Советов депутатов трудящихся в руководстве всем хозяйственным строительством значительно расширены, в связи с чем увеличиваются соответственно и объемы капитальных вложений по каждой союзной республике и каждому из местных Советов.

Совет Министров СССР утверждает вместе с годовым планом капитальных работ титульные списки (перечни) особо важных объектов со сметной стоимостью 50 млн рублей и выше.

Весь остальной объем капитальных вложений определяется в сводном плане капитальных работ в целом по союзным республикам с выделением важнейших отраслей и по союзным и союзно-республиканским министерствам и ведомствам без утверждения титульных списков.

Титульные списки (перечни) по остальным объектам сметной стоимостью свыше 50 млн рублей (кроме особо важных объектов) утверждаются соответственно Советами Министров союзных республик, министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госпланом СССР.

Порядок рассмотрения и утверждения титульных списков капитального строительства по стройкам со сметной стоимостью до 50 млн рублей устанавливается соответственно Советами Министров союзных республик, министерствами и ведомствами СССР.

Титульные списки капитального строительства объектов авиационной, оборонной, судостроительной, радиотехнической, химической и медицинской промышленности, а также электростанций сметной стоимостью от 10 до 50 млн рублей утверждаются Советами Министров союзных республик по согласованию с соответствующими министерствами СССР и Государственными комитетами Совета Министров СССР.

При утверждении титульных списков строительства допускались серьезные недостатки, подвергнутые критике в решениях декабрьского (1956 г.) и февральского (1957 г.) Пленумов ЦК КПСС. Примером этому может служить начатое в 1954 г. Министерством легкой промышленности БССР строительство шести швейных фабрик общей стоимостью 250 млн рублей. За три года на строительство этих фабрик было затрачено 34 млн рублей, но ни одна из них не введена в эксплуатацию. Титульные списки были пересмотрены в 1957 г. Но, как это было отмечено на девятой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва, все еще имеют место случаи распыления денежных и материальных ресурсов по большому числу объектов.

Министерства и ведомства СССР после утверждения годового плана развития народного хозяйства обязаны предоставить финансирующему их банку долгосрочных вложений планы капитальных работ по главным управлениям и стройкам. Министерства (ведомства) союзных республик (за исключением РСФСР) и совнархозы представляют такие планы по трестам (главкам) и стройкам учреждениям соответствующих банков. По стройкам местного подчинения отделы и управления исполкомов Советов депутатов трудящихся представляют планы соответствующим уч-

реждениям банков. В этих планах показывается общий объем капитальных работ на год и отдельно объем работ по жилищному строительству¹.

Банки долгосрочных вложений проверяют соответствие показателей указанных планов показателям планов, утвержденных Советом Министров СССР и Советами Министров союзных республик, и сообщают их своим учреждениям по месту нахождения этих строек. В случае расхождения планы капитальных работ возвращаются министерствам (ведомствам) и совнархозам для внесения соответствующих исправлений.

По всем строительствам утверждаются внутривозрастные титульные списки капитальных работ по отдельным объектам и затратам (форма № 1) для каждой отдельной стройки, т.е. титульные списки строительства отдельных, законченных с точки зрения строительного процесса частей по тому или иному титулу: отдельное здание, подъездная дорога, водонапорная башня, компрессорная, плотина и т.д. По стройкам, перечни которых утверждены правительством, титульные списки по отдельным объектам и затратам должны быть утверждены руководителями главных управлений и управлений министерств, а по объектам строительства местного подчинения – руководителями соответствующих управлений (отделов) исполкомов краевых, областных, городских Советов депутатов трудящихся; по всем остальным стройкам – руководителями строительства или предприятий. По стройкам, подведомственным совнархозам, титульные списки по отдельным объектам стройки в пределах плана капиталовложений по стройке в целом утверждаются в порядке, установленном советом народного хозяйства экономического административного района.

Годовой титульный список капитальных работ по отдельным объектам и затратам – это поименный перечень строительства с указанием наименования объектов и затрат, полной сметной стоимости, остатка сметного лимита на начало года, объема капитальных вложений на планируемый год с указанием всего объема и подлежащего выполнению подрядным способом строительномонтажных работ, а также объема, сметной стоимости и срока ввода в действие основных фондов.

Годовой план капитальных работ включает в себя программу строительномонтажных работ, выполняемых строительномонтажными организациями союзных республик, министерств и ведомств СССР. В программе строительномонтажных работ указаны

¹ Подшиваленко, П. Финансирование строительства. Госфиниздат, 1956. С. 37–38.

министерства, для которых эти работы должны быть выполнены, с выделением особо важных строек. Планы строительно-монтажных работ для совнархозов, строительных министерств (ведомств) союзных республик и местных Советов утверждаются Советом Министров СССР в целом по республике с выделением заданий по строительству для министерств СССР. Совет Министров союзной республики разбивает этот план по министерствам, совнархозам и местным Советам, для которых должны быть выполнены работы. Министерства и ведомства СССР, совнархозы, министерства союзных республик и местные Советы распределяют доведенные до них объемы строительно-монтажных работ между своими подрядными организациями, доводя до них производственные планы.

Такой порядок планирования капитальных работ как по министерствам (ведомствам), совнархозам и местным Советам, хозорганы которых выступают в качестве заказчиков, так и по министерствам (ведомствам), совнархозам и местным Советам, строительные и монтажные организации которых выступают в качестве подрядчиков, дает возможность согласовать, увязать оба плана между собой в интересах всего народного хозяйства. Он заставляет учитывать все возможности строительных организаций, требует от них мобилизации всех неиспользованных резервов и возможностей, стимулирует непрерывный технический прогресс и дальнейшую индустриализацию строительства.

Титульные списки и производственные планы имеют одинаковую правовую природу. Они являются подзаконными нормативными актами. Но требования этих нормативных актов адресованы различным хозяйственным организациям. Титульные списки, утвержденные в установленном порядке, уполномочивают и вместе с тем обязывают держателя титула осуществить строительство объекта, внесенного в них. Эта обязанность держателя титула является обязанностью перед социалистическим государством, невыполнение ее вызывает дисциплинарную, а в некоторых случаях и уголовную ответственность. Доведенный до строительной организации производственный план уполномочивает и вместе с тем обязывает подрядную организацию произвести работы определенному держателю титула. Эта обязанность является обязанностью подрядной строительной организации перед Советским государством. Невыполнение этой обязанности также вызывает дисциплинарную, а в некоторых случаях и уголовную ответственность.

Ни одна из сторон не может выполнить своей обязанности перед государством без тесного сотрудничества с другой стороной. Для выполнения своих обязанностей стороны вступают в договор

ные отношения между собой. Содержание заключенного ими договора подряда по капитальному строительству должно находиться в точном соответствии с титульным списком и производственным планом строительной организации. Если при заключении договора выяснится, что объем работ, предусмотренный в титульном списке заказчика, превышает объем работ, утвержденный строительной организацией по производственному плану, арбитражи должны сообщить о выявившихся расхождениях вышестоящим организациям подрядчика и заказчика для согласования объема работ, а решение по существу спора принять лишь после получения ответа. Если ответ не будет получен, местные госарбитражи сообщают об этом Госарбитражу при Совете Министров СССР или соответствующим госарбитражам при Советах Министров союзных республик. Договор подряда по капитальному строительству, заключенный на строительство, включенное в титульный список, но с нарушением показателей титульного списка, признается недействительным в части, нарушающей данные титульного списка. Договор подряда на капитальное строительство носит строго плановый характер. Практика органов арбитража не допускала и не допускает на этот счет никаких сомнений¹.

Расшифровка данных титульного списка дается в проекте строительства. Проектирование ведется, как правило, по двум стадиям: проектное задание со сводным сметно-финансовым расчетом и рабочие чертежи. Проектное задание имеет целью установить техническую возможность и экономическую целесообразность предполагаемого строительства в данном месте и в намеченные сроки, обеспечить правильный выбор площадки для строительства, источников снабжения основным сырьем, топливом, водой, энергией, строительными материалами, а также установить основные технические решения проектируемых объектов, общую стоимость строительства и основные технико-экономические показатели. Проектное задание, таким образом, дает возможность определить объем строительных работ на данной стройке, а значит, и предмет договора подряда по капитальному строительству. Сводный сметно-финансовый расчет определяет общую сметную стоимость строительства, а значит, и цену по договору подряда по

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 5 апреля 1951 г. № И-1-12 «О практике разрешения споров по капитальному строительству» (Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. Вып. 3. Госюриздат, 1956, стр. 247–248); Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством», п. 12 и 13.

капитальному строительству. Объем работ и их стоимость, установленные в проектном задании, не подлежат изменению при заключении договора.

На основании проектного задания при двухстадийном проектировании разрабатываются рабочие чертежи, в которых уточняются данные проектного задания.

В отдельных случаях с разрешения инстанции, утверждающей задание на проектирование, допускается проектирование по трем стадиям (проектное задание, технический проект и рабочие чертежи) предприятий с новым, неосвоенным производством или сложным технологическим процессом, а также зданий и сооружений особой строительной сложности.

На основе дополнительных изысканий и исследований в техническом проекте по всем видам инженерных сооружений, по организации строительства, а также технико-экономическим показателям даются необходимые уточнения данных проектного задания. Сводная смета к техническому проекту при трехстадийном проектировании определяет стоимость строительства. На основании технического проекта разрабатываются рабочие чертежи.

В рабочих чертежах конкретизируются проектное задание (при двухстадийном проектировании) или технический проект (при трехстадийном проектировании). При их разработке запрещается вносить изменения, вызывающие снижение мощности и капитальности строительства, утвержденные в проектном задании или техническом проекте. На основе рабочих чертежей уточняются объемы работ. На основе рабочих чертежей составляются сметы, которые уточняют сметную стоимость отдельных объектов, установленную по сметно-финансовым расчетам или сметам к проектному заданию или к техническому проекту.

В 1955 г. Совет Министров СССР установил, что основой для производственного планирования и расчетов за выполнение работы в строительстве должна являться смета, составленная по рабочим чертежам¹. Министерства и ведомства были обязаны в течение 1956–1957 гг. обеспечить разработку смет по рабочим чертежам на строящиеся объекты, подлежащие включению в государственный план развития народного хозяйства СССР и в титульные списки строительства на 1958 г., и на новые объекты, начало строительства которых намечается в I квартале 1958 г., имея

¹ Постановление Совета Министров СССР от 24 августа 1955 г. «Об упорядочении планирования, укреплении хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшении сметного дела в строительстве». Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 84.

в виду, что начиная с 1958 г. рабочие чертежи по объекту в целом и составленные по ним сметы должны передаваться строительномонтажным организациям не позднее чем за 3 месяца до начала работ. По объектам, срок строительства которых установлен более года, допускается передача рабочих чертежей и составленных по ним смет комплектно по очередям строительства объекта и на фундаменты под вновь осваиваемое сложное оборудование не позднее чем за 3 месяца до начала работ.

ЦК КПСС и Совет Министров СССР поставили задачу широко внедрять в строительство типовые проекты. Начиная со второй половины 1956 г. новое строительство жилых домов, школ, больниц общего типа, детских учреждений, кинотеатров, клубов, магазинов, столовых, бань, прачечных, домов отдыха, санаториев, техникумов и ремесленных училищ должно осуществляться по типовым проектам. Лишь в исключительных случаях, при соответствующем обосновании, допускается строительство указанных объектов по индивидуальным проектам. Строительство промышленных зданий и сооружений, объектов транспортного и сельскохозяйственного строительства, часто повторяющихся, должно осуществляться, как правило, по типовым проектам.

Совнархозам, министерствам, ведомствам и проектным организациям, исполкомам местных Советов депутатов трудящихся и главным архитекторам городов запрещено вносить изменения в типовые проекты, за исключением изменений, вносимых в рабочие чертежи в связи с привязкой зданий и сооружений к участкам строительства.

Проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами на строительство наиболее крупных объектов, имеющих особо важное народнохозяйственное значение, утверждаются Советом Министров СССР по представлению Советов Министров союзных республик, министерств и ведомств СССР с предварительным рассмотрением в Государственном комитете Совета Министров СССР по делам строительства. Объекты, проектные задания на строительство которых утверждаются Советом Министров СССР, ежегодно указываются в плане изыскательских и проектных работ для строительства будущих лет. Министрам и руководителям ведомств СССР, Советам Министров союзных республик и совнархозам предоставлено право вносить в случае необходимости уточнения в утвержденные Советом Министров СССР проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами. Но изменение основных показателей и увеличение сметной стоимости строительства, а также утверждение измененных проектных заданий со сводными

сметно-финансовыми расчетами производится по согласованию с Госпланом СССР и Госстроем СССР. Проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами на строительство наиболее крупных объектов союзно-республиканских министерств союзных республик, республиканских министерств, ведомств и совнархозов, кроме тех, которые утверждаются Советом Министров СССР, утверждаются Советами Министров союзных республик по ежегодно устанавливаемым ими перечням. Изменение основных показателей и увеличение сметной стоимости строительства, а также утверждение измененных проектных заданий со сводными сметно-финансовыми расчетами производится по таким объектам союзно-республиканскими министерствами союзных республик, республиканскими министерствами и ведомствами в порядке, устанавливаемом Советами Министров союзных республик, а совнархозами – по согласованию с Госпланом союзной республики.

Проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами на строительство объектов союзного подчинения и объектов, находящихся в ведении совнархозов, со сметной стоимостью свыше 25 млн рублей (кроме наиболее крупных объектов, указанных выше), а также технические проекты со сводными сметами, разрабатываемые по проектным заданиям, утвержденным Советом Министров СССР или Советами Министров союзных республик, утверждаются и в случае необходимости изменяются соответственно министрами, руководителями ведомств СССР или их заместителями и совнархозами.

Рассмотрение и утверждение проектов и смет по строительству объектов со сметной стоимостью свыше 25 млн рублей тех отраслей промышленности, планирование и обеспечение высокого технического уровня развития которых возложено на соответствующие министерства, производится совнархозами с учетом заключений этих министерств.

Проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами на строительство объектов союзного подчинения и объектов, находящихся в ведении совнархозов, со сметной стоимостью до 25 млн рублей, а также технические проекты со сводными сметами, разрабатываемые по проектным заданиям, утвержденным министерствами, ведомствами СССР и совнархозами, утверждаются и в случае необходимости изменяются в порядке, устанавливаемом соответственно министрами, руководителями ведомств СССР и совнархозами.

Проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами и технические проекты со сводными сметами на строитель-

ство объектов, находящихся в ведении союзно-республиканских министерств союзных республик, республиканских министерств и ведомств, а также на строительство объектов местного подчинения утверждаются и в случае необходимости изменяются в порядке, определяемом Советами Министров союзных республик.

Сметы на строительство отдельных объектов, зданий и сооружений, составленные по рабочим чертежам, утверждаются директорами строящихся предприятий или руководителями организаций заказчиков. Такие сметы подлежат согласованию со строительной организацией.

Типовые проекты для строительства важнейших объектов и типовые проекты для массового применения в строительстве, а также унифицированные планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений и чертежи основных типовых конструкций и деталей утверждаются Госстроем СССР, а все остальные типовые проекты утверждаются соответствующими министерствами и ведомствами СССР, а также Советами Министров союзных республик или по их поручению – министерствами республики и совнархозами. В планах типового проектирования указываются инстанции, утверждающие типовые проекты.

Порядок учета утвержденных проектных заданий со сводными сметно-финансовыми расчетами, технических проектов со сводными сметами и технико-экономических показателей по утвержденным проектам устанавливается министерствами и ведомствами СССР и Советами Министров союзных республик. Экспертиза проектов и смет должна осуществляться только в одной инстанции. Министерства, ведомства СССР и совнархозы обязаны привлекать в качестве основных экспертов специалистов соответствующих отраслей промышленности. К участию в рассмотрении проектных заданий со сводными сметно-финансовыми расчетами и технических проектов со сводными сметами должны привлекаться строительные организации, которые будут осуществлять данное строительство. Выборочный контроль за качеством проектов и смет, утверждаемых министерствами и ведомствами СССР, Советами Министров союзных республик, совнархозами, министерствами и ведомствами союзных республик, осуществляется Госстроем СССР.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» запрещено включать в проекты годовых планов развития народного хозяйства и в титульные списки строительства объекты, по которым к 1 октября года, пред-

шествующего планируемому, не утверждены проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами¹. Таким образом, проектное задание со сводным сметно-финансовым расчетом является важным этапом планирования, т.к. только при наличии его строительство может быть включено в план капитальных работ. Держатель титульного списка на основе проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом имеет право и обязан вести все подготовительные мероприятия к строительству и в связи с этим вступать в правовые отношения с местными органами государственной власти и государственного управления. Все эти отношения выходят за пределы настоящей работы и в ней не рассматриваются.

Но юридическое значение проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом этим не исчерпывается.

Осуществление и финансирование строительства (а при подрядном способе осуществления работ и заключение договора подряда по капитальному строительству) запрещается при отсутствии проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом – при проектировании строительства по двум стадиям и технического проекта со сводной сметой – при проектировании строительства по трем стадиям. На основе утвержденного проектного задания при проектировании строительства по трем стадиям разрешается, как мы уже отмечали, производство и финансирование (а при подрядном способе выполнения работ и заключение отдельного договора подряда по капитальному строительству) первоочередных подготовительных работ к строительству основных объектов – устройство подъездных путей, сетей энерго- и водоснабжения, строительство складских помещений, жилых домов и т.д. – по проектам и сметам на эти объекты и работы.

Таким образом, титульный список и проектное задание со сводным сметно-финансовым расчетом при двухстадийном проектировании составляют совокупность административных актов, которая уполномочивает и обязывает держателя титула на производство работ по строительству и на заключение договора подряда по капитальному строительству на весь объем работ, а при трехстадийном проектировании – на производство подготовительных к строительству работ и на заключение договора по капитальному строительству для их выполнения.

¹ Начиная с 1956 г. сводный государственный план изыскательских и проектных работ для строительства будущих лет утверждается не позднее 15 декабря года, предшествующего планируемому.

При проектировании строительства по трем стадиям, кроме титульного списка и проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом, в состав совокупности административных актов, которая уполномочивает и обязывает держателя титула на производство всех работ по строительству и на заключение договора подряда по капитальному строительству на весь объем работ, входит технический проект со сводной сметой. Это дает основание сделать вывод, что при трехстадийном проектировании технический проект со сводной сметой является важной плановой предпосылкой для осуществления, финансирования и заключения договора подряда по капитальному строительству.

На наш взгляд, не может быть признана плановой предпосылкой для заключения договора подряда по капитальному строительству смета, составленная по рабочим чертежам. Общая сметная стоимость строительства определяется сводным сметно-финансовым расчетом к проектному заданию. В тех случаях, когда разрабатывается технический проект, сметная стоимость может быть уточнена по сводной смете к техническому проекту. По сметам, составленным по рабочим чертежам, уточняется сметная стоимость *отдельных объектов*, установленная по сметно-финансовым расчетам или сметам к проектному заданию или к техническому проекту. Общая стоимость поручаемых подрядчику по генеральному договору работ определяется по утвержденному сводному сметно-финансовому расчету к проектному заданию. Устанавливаемые в годовых договорах по данным проектного задания – при проектировании строительства по двум стадиям и по данным технического проекта – при проектировании строительства по трем стадиям объемы работ и их стоимость уточняются по мере поступления смет, составленных на основании рабочих чертежей. Уменьшение или увеличение объемов работ, предусмотренных годовым договором по отдельным объектам, производится на основании дополнительных соглашений между заказчиком и подрядчиком. Это дает основание сделать вывод, что смета, составленная по рабочим чертежам, является основой для производственного планирования и расчетов за выполненные работы в строительстве, но она не является плановой предпосылкой для заключения договора подряда по капитальному строительству.

Из всего вышеизложенного вытекает следующий вывод: титульный список, производственный план строительной организации, проектное задание со сводным сметно-финансовым расчетом и технический проект со сводной сметой являются плановыми предпосылками договора подряда по капитальному строительству.

§ 3. Особенности финансирования капитального строительства

Средства производства (орудия труда и предметы труда) в СССР не являются ни частной собственностью, ни капиталом. Но и в социалистическом обществе средства труда и предметы труда разделяются на основные и оборотные средства. Разграничение основных и оборотных средств социалистических предприятий вытекает «из марксова деления средств производства на средства труда и предметы труда»¹. Различие основных и оборотных средств в социалистическом обществе объясняется особенностями их участия в процессе производства. Основные средства производства участвуют в процессе производства, сохраняя свою натуральную форму, и переносят на готовый продукт только часть своей стоимости. Оборотные средства потребляются в процессе производства полностью и переносят свою стоимость на готовый продукт труда в течение одного кругооборота, после которого они возвращаются в производство. Денежные средства, направляемые на приобретение средств труда, затрачиваются полностью сразу, возмещаются же они в результате длительного участия их в процессе производства. Постепенно вся стоимость основных средств, которые участвуют в процессе производства, переходит в амортизационный фонд. За счет этого фонда происходит восстановление износившихся средств производства сначала частично, а после их полного износа и полностью.

Социалистическому хозяйству присуще расширенное социалистическое воспроизводство, при котором основные средства непрерывно и планомерно увеличиваются. Расширенное воспроизводство требует также непрерывного и планомерного роста оборотных средств. Капитальное строительство во всех областях народного хозяйства обуславливает расширенное социалистическое воспроизводство.

Производственный цикл капитального строительства характеризуется тем, что средства, затраченные на капитальное строительство, до конца работ и до сдачи объекта в эксплуатацию вообще не дают никакого полезного эффекта и полностью выпадают из производства. Эти особенности капитального строительства предъявляют особые требования к материальным ресурсам, ибо оно от годового производства отрывает и труд, и средства производства, и средства потребления. В плановом социалистическом обществе дело сводится просто к тому, «что общество наперед

¹ Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л., 1948. С. 372.

должно рассчитать, сколько труда, средств производства и жизненных средств оно может без всякого ущерба тратить на такие отрасли производства, которые, как, например, постройка железных дорог, долгое время, год или более, не доставляют ни средств производства, ни жизненных средств и вообще не дают какого-либо полезного эффекта, но, конечно, отнимают от всего годового производства и труд, и средства производства, и жизненные средства»¹.

Из всего изложенного вытекают следующие выводы: 1) затраты на капитальное строительство должны строго планироваться; 2) капитальное строительство должно осуществляться с возможно меньшими затратами и в наиболее сокращенные сроки; 3) необходимо ведение строгого контроля за расходованием средств на капитальное строительство. Эти объективные экономические требования к капитальному строительству обуславливают особый правовой режим и особый порядок контроля за расходованием средств, предназначенных на его финансирование.

Необходимо отметить следующие особенности финансирования капитального строительства².

1. Финансирование и долгосрочное кредитование капитального строительства полностью отделено от краткосрочного кредитования. В системе Министерства финансов СССР организованы всесоюзные банки долгосрочных вложений: Промбанк, Сельхозбанк и Цекомбанк³. Через эти банки производятся все расчеты по капитальному строительству.

2. Все средства, направляемые через специальные банки долгосрочных вложений в капитальное строительство, отпускаются в безвозвратном порядке⁴. Кредитование капитального строительства колхозов и кооперативных организаций производится в виде долгосрочных ссуд⁵.

¹ Маркс, К. Капитал. Т. II. Госполитиздат, 1953. С. 312.

² Особенности финансирования вневлимитного, нецентрализованного капитального строительства в работе не рассматриваются.

³ Постановление ЦИК и СНК СССР от 5 мая 1932 г. «Об организации специальных банков долгосрочных вложений». СЗ 1932 г. № 31. Ст. 191. Впоследствии рядом постановлений Правительства СССР в него внесен ряд изменений. Торгбанк в 1956 г. был ликвидирован, его функции выполняют другие банки.

⁴ Постановление ЦИК и СНК СССР от 9 марта 1934 г. «О безвозвратности финансирования капитального строительства государственных предприятий промышленности, транспорта и связи». СЗ СССР 1934 г. № 15. Ст. 105.

⁵ Организация финансирования и кредитования капитальных вложений. Под руководством Н.Н. Ровинского. М.: Госфиниздат. 1951. С. 284–320. В некоторых случаях допускается кредитование государственного капитального строительства в виде возвратного кредита.

3. В целях обеспечения строгого контроля за использованием средств, отпускаемых на капитальное строительство, по прямому назначению и недопущения увеличения затрат за счет средств, отпущенных для эксплуатационной деятельности, все средства на капитальные вложения должны вноситься хозяйственными организациями в специальные банки долгосрочных вложений. Эти средства не могут быть использованы для эксплуатационной деятельности, так же как и средства эксплуатационной деятельности не могут быть использованы на финансирование капитального строительства. Затраты на строительство, не предусмотренное утвержденным планом капитальных работ, произведенные действующим предприятием из своих оборотных средств, банками долгосрочных вложений не возмещаются. Средства, направляемые на финансирование капитального строительства, не могут быть перечислены на расчетный счет предприятия, на котором хранятся его оборотные средства. Для этой цели в банке долгосрочных вложений открывается контокоррентный счет¹ директора строящегося (действующего) предприятия. Банк оплачивает с этого счета расходы по выдаче авансов подрядным организациям, по строительным и монтажным работам, по приобретению производственного, технологического и другого оборудования, по приобретению заказчиком материалов для подрядных организаций, по содержанию дирекции строящегося предприятия, по подготовке кадров для строящегося предприятия. В конце каждого года и по окончании строительства контокоррентный счет закрывается, а остатки средств перечисляются в бюджет.

4. Банки долгосрочных вложений финансируют только то строительство, которое внесено в титульные списки и имеет утвержденную в установленном порядке проектно-сметную документацию. Постановление СНК СССР от 3 сентября 1934 г. «О прекращении беспроектного и бессметного строительства» запретило производить работы и финансировать строительство, если последнее не имеет утвержденных в установленном порядке технических проектов и смет к ним. Допускается финансирование строительства без утвержденной проектно-сметной документации только в том случае, если имеется специальное решение правительства о порядке его финансирования.

5. Банки долгосрочных вложений выдают строительствам средства в соответствии с годовыми планами финансирования

¹ Средства, направляемые на финансирование капитального строительства, могут заноситься и на некоторые другие счета.

капитальных вложений и лимитами финансирования. В планах и лимитах финансирования определяется размер средств, необходимых для выполнения плана капитальных работ, с указанием источников их покрытия. Планы финансирования капитальных вложений разрабатываются в союзном, республиканском и местном бюджетах в соответствии с утвержденным планом капитальных работ. В государственном бюджете исходя из общей суммы денежных средств, необходимых для финансирования капитальных вложений, и суммы средств, которые могут быть использованы для финансирования капитальных затрат за счет собственных средств хозорганов, определяется размер ассигнований на затраты капитального строительства из государственного бюджета. Годовые планы финансирования капитальных работ сообщаются банкам долгосрочных вложений соответствующими финансовыми органами (ф. № 12).

Каждый год в соответствии с утвержденным государственным бюджетом и балансами доходов и расходов министерств и ведомств последние устанавливают для строек лимиты финансирования на год с поквартальной разбивкой и с указанием в них источников поступления средств (ф. № 5). Министерства и ведомства СССР и РСФСР передают лимиты финансирования, также как и годовые планы капитальных работ, правлениям банков долгосрочных вложений с распределением по главным управлениям, стройкам, трестам, непосредственно подчиненным министерству (ведомству). По строительству республиканского подчинения всех остальных союзных республик лимиты финансирования сообщаются соответствующим конторам банков долгосрочных вложений министерствами союзных республик, а по строительству местного подчинения – управлениями (отделами) исполкомов Советов депутатов трудящихся.

Главные управления министерств распределяют утвержденный им лимит финансирования между трестами и стройками, непосредственно подчиненными главным управлениям. Тресты и управления (отделы) исполкомов представляют соответствующим филиалам банка распределение своего лимита финансирования по подчиненным им стройкам.

Лимиты финансирования по строительствам, подведомственным отраслевым управлениям совнархозов, последние сообщают соответствующим конторам банков долгосрочных вложений.

Банки долгосрочных вложений сообщают лимиты финансирования своим учреждениям по месту нахождения строек и предприятий в 48-часовой срок.

Предусмотренные планом финансирования (ф. № 12) и лимитом финансирования (ф. № 5) бюджетные средства выдаются учреждениями банков долгосрочных вложений в пределах квартальных ассигнований, а собственные вложения предприятий и хозяйственных организаций – в меру фактического поступления средств в пределах годового плана¹. Если предприятия и хозорганы несвоевременно вносят собственные средства на капитальное строительство, то это в ряде случаев ведет к невыполнению заказчиком своих договорных обязательств, к задержке в расчетах с подрядчиком и т.д. Таким образом, при наличии лимита финансирования и своевременного поступления бюджетных средств строительства все же могут испытывать серьезные денежные затруднения. Поэтому учреждения банков долгосрочных вложений не выдают справок подрядным организациям об обеспечении строительства финансированием в текущем году, как это утверждает И.П. Чернявский², поскольку такие справки могли бы расцениваться как гарантия банка.

6. Банки долгосрочных вложений предоставляют стройкам право получать необходимые средства лишь после надлежащего оформления финансирования³. При осуществлении строительства подрядным способом для открытия финансирования учреждения банков должны иметь следующие документы:

- а) годовой план капитальных работ;
- б) титульный список стройки по отдельным объектам и затратам;
- в) по строительству, проектирование которого осуществляется по двум стадиям, – копию утвержденного сметно-финансового расчета и справку об утверждении проектного задания; по строительству, проектирование которого осуществляется по трем стадиям, – копию утвержденной сводной сметы к техническому проекту и справку об утверждении технического проекта⁴;

¹ Сверх годовых и квартальных лимитов финансирования учреждения банков выдают строительствам средства, фактически поступившие от сверхплановой мобилизации внутренних ресурсов, но в пределах утвержденных смет.

² Чернявский, И.П. Роль советского права в возникновении обязательственных отношений по договору подряда в капитальном строительстве. Научные записки. Харьковский институт советской торговли. Вып. IV (VI). Харьков, 1954. С. 124–140.

³ О порядке оформления финансирования строительства см.: Михайлов, П.Д. Договоры и расчеты в капитальном строительстве. М., 1957. С. 109–126; Организация финансирования и кредитования капитальных вложений». Под руководством Н.Н. Ровинского. М., 1951. С. 55–64.

⁴ В случаях, когда технические проекты составляются на отдельные производства, цехи, объекты, здания и сооружения по очередям строительства ближайших 2–3 лет, заказчики представляют в учреждения банков долгосрочных вложений копию утвержденного сводного сметно-финансового расчета к проектному заданию на строительство всех

- г) лимит финансирования стройки;
- д) договор с подрядной организацией и особые условия к нему.

В банках долгосрочных вложений сосредоточены все средства, направляемые на финансирование и долгосрочное кредитование, только через них осуществляются расчеты между социалистическими организациями. Это дает возможность учреждениям этих банков выступать в качестве органов государственного контроля и учета за расходованием средств на капитальное строительство.

На банки долгосрочных вложений возлагается проверка соблюдения стройками и подрядными организациями проектно-сметной, плановой и финансовой дисциплины.

На XX съезде КПСС отмечались крупные недостатки в планировании капитального строительства. Делегаты съезда указывали, что допускаемое распыление капитальных вложений по большому количеству объектов приводит к затягиванию строительства и нарушению сроков ввода в действие строящихся объектов, перерасходу и убыткам в строительстве¹. Чтобы не допустить такого распыления, учреждения банков долгосрочных вложений проверяют наличие в титульных списках всех пусковых объектов, предусмотренных государственным планом развития народного хозяйства СССР, и обеспечение их в первую очередь средствами в размерах, необходимых для окончания работ, а также выделение ассигнований на завершение других начатых строительством объектов. В случае выявления нарушений учреждения банков долгосрочных вложений сообщают об этом органам, утвердившим титульные списки, которые в месячный срок обязаны принять необходимое решение. Учреждения банков долгосрочных вложений проверяют обеспеченность строительства проектно-сметной документацией не только на основании документов, представляемых заказчиком в банк. Не задерживая финансирования, они проверяют фактическое наличие на стройках проектно-сметной документации, соответствие смет (сметно-финансовых расчетов) на отдельные объекты, работы и затраты сметной стоимости тех же объектов,

очередей, копию сводной сметы к техническому проекту на соответствующую очередь строительства и справку об утверждении проектного задания на строительство в целом и технического проекта соответствующей очереди строительства. По строительству отдельных сооружений, цехов и других объектов на действующих предприятиях, где не производится общая реконструкция всего предприятия, заказчики представляют учреждениям банков долгосрочных вложений справки об утверждении проектных заданий и сметно-финансовых расчетов (при проектировании по двум стадиям) или технических проектов и смет (при проектировании по трем стадиям) на отдельные сооружения, цехи, корпуса и другие строящиеся или реконструируемые объекты.

¹ Косыгин, А.Н. Речь на XX съезде КПСС. «Правда» от 24 февраля 1956 г.

работ и затрат по сводной смете (сводному сметно-финансовому расчету). При отсутствии на стройках проектно-сметной документации учреждения банков прекращают финансирование, о чем немедленно сообщают подрядчику и заказчику. Если сметы (сметно-финансовые расчеты) на отдельные объекты, работы и затраты не соответствуют сметной стоимости этих объектов по сводной смете (сводному сметно-финансовому расчету) учреждения банков, не задерживая финансирования, устанавливают по соглашению со строительством срок для внесения необходимых исправлений.

Учреждения банков проверяют качество смет (сметно-финансовых расчетов). Обнаружив недостатки в проектно-сметной документации, вызывающие завышение стоимости работ, учреждения банков добиваются устранения этих завышений. Эти требования учреждения банков долгосрочных вложений предъявляют непосредственно соответствующим утверждающим инстанциям, а при отказе последних выполнить требования о пересмотре смет вопрос передается на рассмотрение центрального аппарата соответствующего банка долгосрочных вложений. Если отдельные министерства и ведомства не выполняют требований соответствующих центральных банковских учреждений, то вопрос о принятии необходимых мер ставится перед Министерством финансов СССР¹.

Банки долгосрочных вложений осуществляют контроль за соблюдением сметного лимита финансирования. Сметный лимит финансирования должен быть соблюден как по стройке в целом, так и по каждому объекту. Если лимит финансирования исчерпан по данному объекту, то банк долгосрочных вложений прекращает финансирование.

Учреждениям банков долгосрочных вложений предоставлено право осуществлять контроль за соблюдением финансовой дисциплины. Они имеют право без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность строек и подрядных организаций производить обследования предприятий, строек, подрядных и других организаций; производить контрольные обмеры выполненных работ; требовать от строек, подрядных организаций, трестов, главных управлений, министерств и ведомств предъявления необходимых документов по строительству; получать в установленные сроки от строек, подрядных организаций, трестов, главных управлений, министерств, ведомств и других организаций установленную бухгалтерскую и статистическую отчетность по капитальному

¹ Организация финансирования и кредитования капитальных вложений. Под руководством Н.Н. Ровинского. Госфиниздат. М., 1954. С. 65–82.

строительству; требовать от руководителей строек и подрядных организаций и их вышестоящих органов принятия необходимых мер к устранению выявленных недостатков. Руководители учреждений банков взыскивают в установленном порядке излишне полученные строительными, подрядными и другими организациями суммы, выявленные в результате контрольных обмеров и проверки документов, служащих основанием для получения средств. При выявлении фактов приписок, завышения объемов и стоимости выполненных работ руководители учреждений банков взыскивают штраф в размере 3 % от сумм приписок и завышения. При выполнении работ подрядным способом штраф взыскивается поровну с заказчика и подрядчика.

Банкам, финансирующим строительство, предоставлено право вводить в необходимых случаях особый режим кредитования для подрядных строительных организаций, не выполняющих планов строительно-монтажных работ, заданий по снижению стоимости строительства и допускающих убытки и систематические неплатежи поставщикам и банкам. Хорошо работающим подрядным строительным организациям, выполняющим планы работ и задания по снижению стоимости строительства, банки, финансирующие строительство, предоставляют кредит на льготных условиях.

Учреждения банков долгосрочных вложений проверяют качество договоров подряда по капитальному строительству. Если при проверке будет установлено, что включенные в договоры объекты не обеспечены утвержденной документацией или сумма годового договора превышает сумму годового титула, учреждения банков финансируют только те объекты, которые обеспечены утвержденной проектно-сметной документацией, и лишь в пределах утвержденного годового титула, о чем извещают заказчика и подрядчика. При обнаружении других нарушений Правил о подрядах договорах по строительству учреждения банков долгосрочных вложений предоставляют сторонам по договору срок для внесения исправлений. До внесения исправлений оплата работ, выполненных по объектам, обеспеченным проектно-сметной документацией, в пределах средств, предусмотренных на эти объекты в утвержденном годовом титуле, не приостанавливается.

При осуществлении функций контроля за соблюдением плановой, проектно-сметной, финансовой и договорной дисциплины учреждения банков долгосрочных вложений выступают как органы государственного управления. Во всех этих случаях действия учреждений банков долгосрочных вложений можно обжаловать только в административном порядке по линии подчиненности

(управляющему учреждения банка, вышестоящему учреждению банка, Министерству финансов). Отношения учреждений банков долгосрочных вложений со сторонами по договору подряда по капитальному строительству, вытекающие из их контрольных функций, являются административно-правовыми. Большая часть этих отношений носит имущественный характер, но элемент власти и подчинения в этих отношениях выражен довольно ярко.

Иной характер носят не вытекающие из контрольных функций отношения учреждений банков долгосрочных вложений с подрядчиками и заказчиками, например, по кредитованию подрядных организаций, по расчетам, если учреждения банков долгосрочных вложений не нашли оснований для отказа в перечислении средств за выполненные работы, но не перечислили их по другой причине и т.д. Эти отношения носят гражданско-правовой характер¹, но они не рассматриваются в данной работе.

Осуществление грандиозной программы капитального строительства требует колоссальных денежных средств. Поэтому, естественно, возникает вопрос об источниках поступления этих средств. Основная часть средств, направляемых на капитальное строительство, покрывается за счет бюджета. Важными источниками финансирования капитального строительства являются амортизационные отчисления, часть прибылей хозяйственных организаций и средства от реализации выбывшего имущества действующих предприятий и от мобилизации внутренних ресурсов². Так, капитальные вложения в 1956 г. осуществлялись за счет бюджета в сумме 118,4 млрд рублей, прибылей предприятий и хозяйственных организаций – 15,3 млрд рублей, сумм амортизации – 23,1 млрд рублей и мобилизации внутренних ресурсов строительства – 2,9 млрд руб.³

Бюджетные ассигнования, предусмотренные утвержденными планами финансирования, перечисляются банкам долгосрочных вложений Министерством финансов СССР и Министерством финансов РСФСР. Министерства финансов остальных союзных республик и местные финансовые органы перечисляют бюджетные ассигнования, предусмотренные утвержденными планами

¹ Характеристику этих отношений применительно к учреждениям Госбанка см.: Халфина, Р.О. Правовое положение Госбанка СССР. Известия Академии наук СССР, отделение экономики и права. 1947. № 1. С. 3–15.

² Подробно о каждом из этих источников см.: Организация финансирования и кредитования капитальных вложений. Госфиниздат, 1951. С. 88–101.

³ Доклад министра финансов СССР депутата А.Г. Зверева «О Государственном бюджете СССР на 1956 год и об исполнении Государственного бюджета СССР на 1954 год». «Правда» от 27 декабря 1955 г.

финансирования, местным учреждениям банков долгосрочных вложений. Взносы по амортизации перечисляются хозорганами ежедекадно непосредственно местным учреждениям банков. Централизованные взносы по амортизации ежедекадно производятся министерствами, ведомствами, главными управлениями и трестами. Собственные вложения хозорганов за счет прибылей перечисляются ежедекадно либо непосредственно местным учреждениям банков долгосрочных вложений, либо централизованно через тресты, главные управления, министерства и ведомства. Средства из прочих источников, предусмотренные планами, перечисляются предприятиями, хозорганами и стройками непосредственно местным учреждениям банков долгосрочных вложений либо централизованно через тресты, главные управления, министерства и ведомства ежедекадно в соответствии с фактическими накоплениями средств по этим источникам.

Учреждения банков долгосрочных вложений следят за своевременным поступлением предусмотренных утвержденными квартальными планами собственных вложений. При непоступлении этих средств банки долгосрочных вложений сообщают об этом соответствующим главным управлениям, которые дают распоряжения Госбанку СССР о принудительном взыскании.

Суммы амортизации, прибыли и других, предназначенных на финансирование капитального строительства средств, начисленные по отчетному балансу и не внесенные своевременно в банки долгосрочных вложений, взыскиваются по их представлению Министерством финансов СССР и его местными органами с главных управлений, предприятий и хозяйственных организаций в бесспорном порядке.

Финансирование капитального строительства за счет этих источников производится в определенном порядке. Банки долгосрочных вложений выдают бюджетные средства в пределах квартальных ассигнований, а собственные вложения предприятий и хозяйственных организаций (амортизационные отчисления, отчисления от прибылей, средства от реализации выбывшего имущества, средства от мобилизации внутренних ресурсов и т.д.) – в меру фактического поступления средств в пределах годового плана. Такой порядок финансирования капитального строительства дисциплинирует предприятия, хозяйственные организации и стройки, создает стимул к своевременному отчислению средств, направляемых на капитальное строительство, к мобилизации внутренних ресурсов. Тем не менее учреждения банков долгосрочных вложений должны следить за своевременным поступлением пред-

усмотренных утвержденными квартальными планами финансирования собственных вложений, поскольку эти средства вносятся непосредственно хозорганами местным учреждениям банков долгосрочных вложений. Несвоевременное поступление этих средств может повлечь задержку в оплате выполненных подрядчиком работ и другие нарушения условий договора подряда по капитальному строительству.

Из вышеизложенного вытекают следующие выводы:

- а) финансирование капитального строительства осуществляется за счет специальных источников;
- б) установлен особый порядок финансирования;
- в) финансирование осуществляется в пределах годовых и квартальных лимитов финансирования.

§ 4. Преимущества подрядного способа выполнения капитальных работ

Капитальное строительство в СССР осуществляется хозяйственным, подрядным или смешанным способами¹. В особых организационных формах осуществляется строительство крупнейших в мире гидроэлектростанций, плотин, каналов, систем орошения, гигантских комбинатов. Подрядный и хозяйственный способы осуществления работ по капитальному строительству являются наиболее распространенными.

При хозяйственном способе осуществления строительства работы по капитальному строительству выполняются непосредственно силами и средствами действующих предприятий или дирекциями вновь строящихся предприятий. При таком способе строительства каждый раз приходится приобретать строительные механизмы, транспорт, организовывать подсобные предприятия, набирать и обучать строительных рабочих. После окончания строительства на данном объекте все строительное хозяйство ликвидируется. Рабочие-строители, как правило, переходят на работу по эксплуатации построенного предприятия. Квалификация строителей рабочими теряется. При необходимости строительства нового объекта приходится вновь обучать других рабочих строительному делу.

При подрядном способе ведения строительства работы выполняются постоянно действующими строительными организациями для отдельных заказчиков на основе договоров. Ведение строительных

¹ Подробно о правовых формах осуществления работ по капитальному строительству см.: Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. М., 1952. С. 101–107.

работ подрядным способом дает возможность индустриализировать строительство. Появляется реальная возможность вооружить постоянно действующие строительные организации первоклассными строительными механизмами, машинами и другим совершенным оборудованием, широко внедрять комплексную механизацию и индустриализацию всех строительных работ. Индустриализация строительства дает возможность максимально применять сборные конструкции и детали, железобетонные изделия, изготавливаемые на постоянных заводах и приобретаемые как оборудование и инвентарь. В результате часть строительных работ сводится к монтажу готовых частей зданий и сооружений. Строительные организации имеют постоянные кадры строителей-рабочих, техников, инженеров и хозяйственников-руководителей. Эти кадры овладевают профессией строителей и постоянно ее совершенствуют. В последние годы проведен ряд мероприятий по обеспечению строителей жильем, упорядочению системы их обучения и улучшению культурно-бытового обслуживания. Создана возможность развертывать социалистическое соревнование, повышать темпы, улучшать качество и снижать стоимость работ, настойчиво внедрять комплексную механизацию работ и всесторонне осваивать строительные механизмы с использованием до конца их производительности. За годы Советской власти так выросла сеть постоянно действующих строительных организаций, что они образовали целую отрасль промышленности – строительную индустрию.

Сравнение хозяйственного способа выполнения строительных и строительного-монтажных работ с подрядным показывает большие преимущества последнего.

Выполнение работ по капитальному строительству постоянно действующими строительными и монтажными организациями не снижает, а, наоборот, усиливает значение подрядного договора на строительные работы¹.

Стороны по договору подряда по капитальному строительству выполняют общее государственное дело. Они сотрудничают в выполнении народнохозяйственного плана по строительству предприятия, здания или сооружения. За невыполнение планового задания они несут дисциплинарную, а в некоторых случаях и уголовную ответственность. Контроль за выполнением ими плановых заданий осуществляют органы государственного управления.

¹ В литературе встречаются предложения отказаться от заключения договора подряда по капитальному строительству в массовом жилищном строительстве городов (см.: Плотник, Б.С. Упразднить заказчика в массовом жилищном строительстве городов. Строительство. 1953. № 2. С. 8–9).

Этот контроль носит административно-правовой характер. Это, однако, не снимает необходимости контроля со стороны того госоргана, который получит в оперативное управление создаваемые основные фонды, а поэтому непосредственно заинтересован в строительстве объекта. Выступая в качестве заказчика, социалистические организации осуществляют контроль за качеством строительства, соблюдением сроков ввода в действие основных фондов и непроизводственных площадей, сметной стоимости строительства и т.д. Заказчик наилучшим образом может осуществлять такой контроль, т.к. именно он впоследствии будет эксплуатировать создаваемые основные фонды, ему отпускаются средства, направляемые на строительство данного объекта.

На заказчика возлагается обязанность содействовать подрядной строительной организации в выполнении работ по капитальному строительству. Контроль за выполнением этих обязанностей заказчиком осуществляет подрядчик. Таким образом, контроль органов государственного управления дополняется взаимным контролем сторон по договору подряда по капитальному строительству. Этот контроль носит гражданско-правовой характер.

Подрядные строительные организации наделяются основными и оборотными средствами¹ и определенной оперативной самостоятельностью. Они обязаны выполнять плановые задания, используя только эти средства, поэтому получают право в пределах, установленных законом, распоряжаться оборотными средствами на началах полной эквивалентности. Они могут приобретать материалы, готовые конструкции, детали, строительный инвентарь и т.д. При выполнении плановых заданий подрядные строительные организации соизмеряют все свои расходы с доходами, полученными за счет оплаты выполненных работ от заказчиков. Они должны восстановить затраченные средства и получить известное накопление. Цена за выполнение работ для заказчиков устанавливается в проектно-сметной документации, т.е. государством. В случае превышения стоимости работ, установленной государством в соответствии с общественно необходимыми затратами для выполнения таких работ, строительная организация не только не получит накоплений, но и не сможет в некоторых случаях восстановить оборотные средства, использованные на производство работ с превышением их стоимости. Не возвращаются к подрядным строительным организациям и средства, затраченные на устрани-

¹ Авансы, выдаваемые заказчиками подрядным строительным и монтажным организациям, – это также своего рода оборотные средства подрядчика, получаемые от заказчика.

ние дефектов, допущенных по их вине в выполненных работах, на уплату санкций за нарушение сроков выполнения работ и т.д. В таких случаях подрядные организации не выполняют планов строительно-монтажных работ, заданий по снижению стоимости строительства, допускают убытки и систематические неплатежи поставщикам и банкам. Учреждения банков долгосрочных вложений переводят их на особый режим кредитования, предварительно извещая об этом министра или руководителя вышестоящей хозяйственной организации. В случае если подрядная строительная организация понесла убытки по вине заказчика, последний обязан их возместить. При выполнении строительной организацией работ с удешевлением против сметы без снижения прочности и эксплуатационных качеств сооружений расчеты производятся по стоимости этих работ, предусмотренной сметой. Строительные организации получают в таких случаях сверхплановые накопления. Так методом хозяйственного расчета выявляется действительное положение дел в подрядной строительной организации.

Хозяйственный расчет обусловлен воздействием закона стоимости на социалистическое производство. Хозяйственный расчет в народном хозяйстве СССР основан на учете и использовании закона стоимости. В социалистическом обществе сфера действия закона стоимости распространяется прежде всего на товарное обращение, на обмен товаров через куплю-продажу, на обмен главным образом товаров личного потребления. В этой области закон стоимости сохраняет за собой в известных пределах роль регулятора. Однако действие закона стоимости не ограничивается сферой товарного обращения. Оно распространяется также на производство¹. Правда, он не имеет здесь регулирующего значения. Хотя закон стоимости в социалистическом обществе и не является регулятором распределения труда и материальных средств между хозяйственными организациями, но и в социалистическом обществе закон стоимости выражает необходимость сведения затрат на производство материальных ценностей к общественно необходимым затратам, образующим стоимость этих ценностей. Уровень общественно необходимых затрат в социалистическом обществе устанавливается сознательно в плановых нормах и затратах для определенной отрасли производства и дифференцируется по предприятиям и стройкам. Это дает возможность ориентировать их на уменьшение затрат труда и материалов на производство продукции, выполнение работ. Здесь и проявляется воздействие закона стоимости на произ-

¹ Сталин, И.В. Экономические проблемы социализма в СССР. Госполитиздат, 1952. С. 20.

водство. В связи с воздействием закона стоимости на производство на предприятиях и стройках имеют актуальное значение такие вопросы, как хозяйственный расчет и рентабельность, себестоимость и цена и т.д. Познание и учет действия закона стоимости помогает нашим хозяйственникам рационально вести производство, учит их считать производственные величины, искать, находить и использовать скрытые резервы предприятия или стройки. Необходимость учета закона стоимости требует от хозяйственных руководителей систематически улучшать методы производства, снижать себестоимость производства, осуществлять хозяйственный расчет и добиваться рентабельности предприятий.

При социализме общественно необходимые затраты на производство материальных ценностей учитываются и планируются в денежной форме, поэтому хозяйственный расчет дает возможность проверять и контролировать работу хозяйственных предприятий и строек рублем. Такой порядок контроля заставляет хозяйственников учитывать и определять, во что обходится государству продукция предприятий или выполнение работы строительством, а также дает возможность определить доходность или убыточность предприятия, строительства или другой хозяйственной единицы. Юридически хозяйственный расчет находит выражение в наделении социалистических организаций правосубъектностью и в предоставлении им права оформлять хозяйственные связи на эквивалентных началах путем заключения договоров. Хозяйственные методы контроля принимают форму гражданско-правовой ответственности за невыполнение сторонами своих договорных обязательств.

Таким образом, основной объем капитального строительства в нашей стране выполняется постоянно действующими подрядными строительными и монтажными организациями, которые образуют целую отрасль народного хозяйства – строительную индустрию. Строительные и монтажные организации выполняют работу по капитальному строительству на основе заключенных с заказчиками договоров подряда по капитальному строительству.

§ 5. Договор подряда по капитальному строительству как основание возникновения гражданско-правовых обязательств по капитальному строительству

По договору подряда по капитальному строительству строительная организация принимает на себя обязательство за своей ответственностью своими кадрами и материально-техническими средствами выполнить в соответствии с надлежаще утвержденными

титულным списком и проектом строительства все строительные и монтажные работы по строительству объекта, а заказчик обязуется обеспечить возможность производства этих работ, принять и оплатить их за счет специально отпущенных для этой цели средств.

На основании проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом при двухстадийном проектировании или на основании технического проекта со сводной сметой при трехстадийном проектировании, при условии включения строительства в титульные списки и в план капитальных работ строительной организации, должен быть заключен договор подряда по капитальному строительству. Пока договор подряда по капитальному строительству не будет заключен, стороны не могут приступить к осуществлению доведенных до них плановых заданий. Административно-правовая обязанность сторон перед социалистическим государством дополняется гражданско-правовой обязанностью сторон друг перед другом только после заключения договора.

Каково же значение договора подряда по капитальному строительству в возникновении гражданско-правового обязательства по капитальному строительству? Является ли договор лишь придатком, конкретизирующим уже возникшее правоотношение на основании планового акта, или он является именно тем юридическим фактом, входящим в сложный фактический состав, который вызывает, изменяет либо прекращает гражданско-правовые отношения? Не менее важным является и другой вопрос: каково соотношение обязательства, возникающего из планового акта, и обязательства, возникающего из договора? Являются ли эти обязательства одинаковыми по своему содержанию, или договор вызывает к жизни новые обязательства?

Поставленные вопросы в советской юридической литературе подробно рассматривались применительно к договору поставки. Мнения советских юристов по всем этим вопросам разделились.

Группа ученых считает, что основанием возникновения обязательства по поставке является сложный фактический состав. Расходятся они лишь в определении юридических фактов, которые входят в него. М.М. Агарков¹, З.И. Шкундин², И.Б. Новицкий³,

¹ Агарков, М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. Ученые труды ВИЮН. Вып. III. 1940. С. 123.

² Шкундин, З.И. Обязательство поставки товаров в советском праве. Юриздат, 1948. С. 162.

³ Новицкий, И.Б., Лунц, Л.А. Общее учение об обязательстве. Госюриздат, 1950. С. 82.

Р.О. Халфина¹ включают в этот фактический состав два юридических факта, а именно: плановый акт и договор. Д.М. Генкин² включает в него административно-правовое отношение и договор. Все они считают, что и до заключения договора существует гражданско-правовое обязательство сторон, но расходятся в определении его содержания. Одни считают, что на основании планового акта возникает лишь гражданско-правовое обязательство заключить договор (Р.О. Халфина³). Другие считают, что на основании планового акта возникает обязательство не только заключить договор, но и сделать все необходимое для выполнения договора, независимо от его заключения (М.М. Агарков⁴, И.Б. Новицкий⁵, З.И. Шкундин⁶). Третьи считают, что стороны на основании планового акта, помимо заключения договора, должны приступить к самому выполнению планового задания, не дожидаясь заключения договора (Д.М. Генкин⁷).

Принципиально по-другому разрешает поставленные вопросы проф. С.И. Аскназий. В ряде своих работ он проводит взгляд, что обязательство поставки, в силу которого поставщик обязан поставить продукцию, а покупатель принять ее и оплатить, имеет единственный источник – плановое задание, доведенное до сторон. Договор лишь уточняет плановое задание. Если стороны по каким-либо причинам не оформили полученного ими планового задания договором, обязательно-правовое отношение между ними все же должно быть признано существующим⁸.

На этой же позиции стоит и Н.Г. Александров. Он считает, что в таких случаях договор не может являться основанием возникновения правоотношения, т.к. оно уже вызвано к жизни другим юридическим фактом – административным актом. Договор лишь конкретизирует возникшее правоотношение⁹. Подобной точки

¹ Халфина, Р.О. Административный акт и гражданско-правовой договор. Советское государство и право. 1952. № 1. С. 50–51.

² Генкин, Д. М. Рецензия на книгу З.И. Шкундина «Обязательство поставки товаров в советском праве». Советское государство и право. № 4. 1949. С. 59.

³ Халфина, Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. Изд. АН СССР. 1954. С. 159.

⁴ Упомянутая работа. С. 123.

⁵ Упомянутая работа. С. 83.

⁶ Упомянутая работа. С. 162.

⁷ Упомянутая работа. Советское государство и право. 1949. № 4. С. 58.

⁸ Проф. Аскназий, С.И. Рецензия на книгу З.И. Шкундина «Обязательство поставки товаров в советском праве». Юриздат, 1948. С. 207. Вестник Ленинградского университета. 1949. № 2. С. 126.

⁹ Александров, Н.Г. К вопросу о роли договора в правовом регулировании общественных отношений. Ученые записки ВЛЮН МЮ СССР. Вып. VI. 1946. С. 72–78.

зрения придерживается и Л.И. Картужанский¹, утверждая, что гражданско-правовое обязательство возникает на путях конкретизации планового задания, когда оно спускается до призванных непосредственно осуществлять плановое задание. Здесь принципиально единое для обеих сторон плановое задание раздваивается, и из этого раздвоения возникают гражданские правоотношения, появляется носитель обязанностей и держатель прав. В таких условиях нельзя говорить о новом обязательстве ни в смысле возникновения его заново, ни в смысле новирования.

К сожалению, вопрос о соотношении плана и договора подряда по капитальному строительству не получил такой разработки в гражданско-правовой литературе. А между тем этот вопрос имеет и теоретическое и практическое значение. Более того, правильное разрешение вопроса о соотношении планового акта и заключенного на его основе договора, когда плановый акт требует оформления своих заданий договором, может быть дано только на анализе их соотношения как при заключении договоров, опосредствующих сферу обращения, так и при заключении договоров, опосредствующих сферу производства. Необходимо также отметить, что договоры подряда по капитальному строительству имеют широкое распространение в народнохозяйственной жизни нашей страны. И хотя они уступают договорам поставки по своему распространению, они не уступают им по своему значению.

Попытку разрешить поставленные вопросы применительно к договору подряда по капитальному строительству сделала Р.О. Халфина. Она считает, что из утвержденного плана строительства возникает гражданско-правовое обязательство, указанное в плане подрядчика и заказчика, заключить договор капитального строительства в соответствии с планом.

Установленный порядок заключения договора и возможность обратиться в арбитраж для того, чтобы принудить заключить договор сторону, уклоняющуюся от его заключения, обеспечивают соблюдение этого обязательства. Из утвержденного плана строительства не возникает непосредственно гражданско-правовое обязательство одной стороны перед другой осуществлять строительство².

Вопрос о соотношении плана и договора подряда по капитальному строительству всесторонне был рассмотрен в работе И.П. Чернявского «Роль советского права в возникновении обя-

¹ Картужанский, Л.И. Хозяйственные договоры и арбитраж на современном этапе. Ученые записки ЛГУ. Вып. 3. 1951. № 129. С. 109.

² Халфина, Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. 1954. С. 169–170.

зательственных отношений по договору подряда в капитальном строительстве»¹. И.П. Чернявский разрешает поставленный вопрос следующим образом.

Источником возникновения обязательств по капитальному строительству является сложный фактический состав. Из государственного плана, включающего ряд последовательных актов планирования и регулирования (утверждение проектно-сметной документации, утверждение титульного списка работ, обеспечение строительства финансированием, включение объектов в производственно-строительный план определенной строительной организации), возникает гражданско-правовое обязательство сторон (подрядчика и заказчика) заключить договор подряда по капитальному строительству. Никаких других обязательств сторон по отношению друг к другу из государственного плана не вытекает. Обязательство заключить договор является вместе с тем и обязательством сторон по отношению к государству. Из заключенного сторонами договора и согласованных «Особых условий» возникает главное обязательство сторон – выполнение строительно-монтажных работ. Таким образом, И.П. Чернявский приходит к тем же выводам, что и Р.О. Халфина. Но он рассматривает все плановые акты, входящие в фактический состав, который порождает, по его мнению, обязательство сторон по отношению друг к другу и к государству заключить договор, что не сделала Р.О. Халфина.

Мы согласны с мнением Р.О. Халфиной, что доведенное до сторон плановое задание не вызывает гражданско-правового обязательства сделать все необходимое для выполнения договора независимо от его заключения, как это утверждают М.М. Агарков, И.Б. Новицкий, З.И. Шкундин. Нельзя согласиться и с мнением Д.М. Генкина, будто доведенное до сторон плановое задание порождает гражданско-правовое обязательство – не дожидаясь заключения договора, приступить к выполнению планового задания. Ни в какой мере нельзя считать приемлемой позицию авторов, которые считают, что из планового акта возникает гражданско-правовое обязательство сторон по поставке или по подряду в капитальном строительстве (Н.Г. Александров, С.И. Аскназий, Л.И. Картужанский).

Плановое задание действительно создает для будущих сторон по договору обязанность сделать все необходимое при данных условиях, чтобы это задание было выполнено. Но эта обязанность являет-

¹ Научные записки Харьковского института советской торговли. Вып. IV (VI). Харьков. 1954. С. 124–140. Был рассмотрен этот вопрос и нами в кандидатской диссертации. См.: Чигир, В.Ф. Договор строительного подряда. Автореферат кандидатской диссертации. Минск, 1954. С. 10–12 (в диссертации с. 148–160).

ся обязанностью каждой из сторон перед советским государством. Она превращается в гражданско-правовое обязательство сторон друг перед другом только после заключения договора. Нельзя допустить взыскание санкций за невыполнение планового задания при отсутствии договора, ибо это не создавало бы никаких стимулов для заключения договора. Взыскание санкций в этих случаях расшатывало бы договорную дисциплину, давало бы возможность обойти требования закона об обязательном оформлении отношений между социалистическими организациями путем заключения договоров.

Анализ законодательства, регулирующего договор подряда по капитальному строительству, приводит к выводу, что обязательства подрядчика возникают только после заключения договора. Мнение о том, что обязательство поставки фондируемой или планируемой продукции возникает непосредственно из планового акта, находит свое оправдание в том, что поставщик может выполнять его и до заключения договора. Подрядчик же не может приступить к выполнению своих обязанностей до заключения договора подряда по капитальному строительству. Банки долгосрочных вложений финансируют строительство, осуществляемое подрядным способом, на основании договоров заказчиков с подрядчиками, заключенных в соответствии с «Правилами о подрядных договорах по строительству»¹.

Хотя плановые задания, доведенные до сторон, содержат наименование заказчика и подрядчика, определяют объем, стоимость и сроки выполнения работ, тем не менее, необходимо согласовать ряд условий, связанных с выполнением конкретных работ по строительству каждого из объектов строительства.

Тот факт, что договоры подряда по капитальному строительству должны быть заключены на основе утвержденных 24 августа 1955 г. Советом Министров СССР Правил о подрядных договорах по строительству и типовых договоров, не опровергает наш вывод. Анализ дел по разрешению преддоговорных споров, возникающих при заключении договоров подряда по капитальному строительству, показывает, что при заключении договора должны быть уточнены взаимоотношения сторон по строительству данного объекта, хотя они в принципе разрешены в Правилах о подрядных договорах по строительству. К годовому договору обязательно прилагаются особые условия, в которых стороны по договору обязаны согласовать все вопросы, в принципе не разрешенные

¹ Постановления ЦК КПСС Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 95.

в указанных выше Правилах. Именно по этим вопросам больше всего возникает споров как при заключении договоров подряда по капитальному строительству, так и при их исполнении.

По этим соображениям мы не можем согласиться с тем, что непосредственно из планового акта вытекает гражданско-правовое обязательство совершать какие-либо действия, которые должны быть предусмотрены в договоре, еще не заключенном сторонами. Здесь мы полностью согласны с мнением Р.О. Халфиной.

Но нам представляется спорным утверждение Р.О. Халфиной о том, что основанная на плановом акте обязанность заключить договор является гражданско-правовой обязанностью сторон друг перед другом.

Совершенно правильно Л.И. Картужанский указывал на абстрактность и формализм такой трактовки¹. Обязательство заключить договор на основании планового акта – это отнюдь не обязательство сторон друг перед другом.

Плановое задание, доведенное до будущих сторон по договору, возлагает на них обязанность перед государством. Эта обязанность вытекает из закона и означает необходимость для обеих сторон, которых она касается, беспрекословно выполнить плановое задание. Невыполнение этой обязанности перед государством влечет за собой применение дисциплинарных, а в некоторых случаях и уголовных санкций. Эта обязанность требует точного и своевременного осуществления народнохозяйственного плана. Будущие стороны по договору выполняют и обязаны выполнять плановое задание не потому, что договор «все же должен быть заключен».

Обязанность сторон заключить договор вытекает из закона. Постановление ЦИК и СНК СССР от 18 февраля 1931 г. «Об ответственности за невыполнение заказов и поставок по договорам для обобщественного сектора народного хозяйства»² обязывает хозяйственные органы оформлять свои заказы и поставки путем заключения письменных договоров. Постановление СНК СССР от 20 марта 1931 г. «Об изменении в системе кредитования, укреплении кредитной работы и обеспечении хозрасчета во всех хозорганах» в интересах укрепления хозрасчета и практического осуществления действенного финансового контроля за ходом выполнения планов производства, обращения товаров и накопления в общественном секторе требует, чтобы социалистические хозяйственные органы

¹ Картужанский, Л.И. Хозяйственные договоры и арбитраж на современном этапе. Ученые записки Ленинградского государственного университета. № 129. Серия юрид. наук. Вып. № 3. Л., 1951. С. 110.

² СЗ СССР. 1931. №10. Ст. 109.

устанавливали свои взаимоотношения по поставкам товаров, производству работ и оказанию услуг путем заключения договоров¹. Постановление СНК СССР и ЦК ВКП(б) от 11 февраля 1936 г. «Об улучшении строительного дела и об удешевлении строительства»² требует ведения работ подрядным способом, т.е. заключения договоров подряда по капитальному строительству.

Возможность обращения в арбитраж с требованием о понуждении другой стороны заключить договор еще не служит доказательством того, что спорное правоотношение является гражданско-правовой обязанностью сторон по будущему договору. Нельзя же, например, утверждать, что обязательство колхоза внести определенную сумму подоходного налога соответствующему финансовому органу является гражданско-правовым обязательством. Хотя, как известно, недоимка по подоходному налогу взыскивается с колхоза в судебном порядке. Только стремлением подвести обязанность сторон оформить свои хозяйственные связи путем заключения договора под известные уже правовые формы можно объяснить утверждение, что плановое задание вызывает гражданско-правовое обязательство заключить договор.

Однако мы не разделяем мнения З.И. Шкундина и других, утверждающих, что в результате заключения договора возникает «новое обязательство, отличное от прежнего по объему и содержанию прав и обязанностей, хотя и совпадающее с ним по цели»³.

Договор имеет целью не новирование существующего уже обязательства по возведению новых или восстановлению старых объектов, а совершенно другую цель. Стороны обязаны были выполнить плановое задание, лежащее в основе договора и до его заключения. Однако эта обязанность была административно-правовой. Неисполнение ее влекло за собой дисциплинарную и даже уголовную ответственность. Плановый акт обязывает стороны правильно расставить свои производительные силы для достижения плановой цели с наименьшей затратой сил, средств и энергии. Заключение договора не только уточняет плановое задание, но и предоставляет сторонам возможность по-своему решать ряд вопросов выполнения планового задания. Договор становится рычагом в проведении хозрасчета и выполнении плана. После заключения договора и установления санкций за его неисполнение каждый из контрагентов по договору борется за своевременное выполнение планового задания и знает, что всякая допущенная им бесхозяйственность, беззаботность

¹ СЗ СССР. 1931. № 18. Ст. 166.

² СЗ СССР. 1936. № 9. Ст. 70.

³ Шкундин, З.И. Обязательство поставки товаров в советском праве. 1948. С. 164.

в выполнении договора влечет за собой воздействие «рублем». Такой способ воздействия наилучшим образом определяет, как данная социалистическая организация выполняет плановое задание, дает возможность в каждый данный момент определить положение дел этой организации и принять своевременно меры при угрозе срыва выполнения плана. Договор здесь является выражением единства хозяйственного и политического руководства социалистического государства. Это значение договора и объясняет его положение в цепи юридических фактов, порождающих обязательства сторон по производству работ на строительстве. В этой цепи договор является единственным создающим гражданско-правовые обязательства сторон юридическим фактом.

Р.О. Халфина не показывает, какие плановые акты порождают обязательство сторон заключить договор подряда по капитальному строительству. Употребляемый ею термин «утвержденный план строительства» не расшифровывается. Рассматривая вопрос об основаниях возникновения обязательств по капитальному строительству, она проводит аналогию с основаниями возникновения обязательств по поставке, хотя такую аналогию проводить нельзя. Плановое задание по поставке фондируемой и планируемой продукции, доведенное до поставщика и потребителя, действительно уполномочивает и обязывает их заключить договор поставки. В капитальном же строительстве доведенное до сторон плановое задание (титульный список по отдельным объектам и затратам и включение строительства в производственный план строительной организации) не дает им оснований для заключения договора подряда по капитальному строительству. Генеральные и годовые договоры строительные организации заключают на строительно-монтажные работы по объектам, предусмотренным утвержденными титульными списками и обеспеченным проектно-сметной документацией.

Согласно ст. 19 п. «в» постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 23 августа 1955 г. «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» министерствам и ведомствам СССР и Госэкономкомиссии СССР запрещено включать в проекты годовых планов развития народного хозяйства СССР и в титульные списки строительные объекты, по которым к 1 октября года, предшествующего планируемому, не утверждены проектные задания со сводными сметно-финансовыми расчетами¹. В соответствии с этим Правила

¹ Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 11–12.

о подрядных договорах по строительству предусматривают, что подрядные договоры заключаются на строительство, включенное в утвержденные титульные списки, на основании утвержденного проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом (при двухстадийном проектировании), проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом, технического проекта со сводной сметой (при трехстадийном проектировании).

Таким образом, плановыми предпосылками договора подряда по капитальному строительству являются: утвержденный титульный список по строительству в целом и по отдельным объектам и затратам, производственный план строительной организации, утвержденное проектное задание со сводным сметно-финансовым расчетом (при двухстадийном проектировании), проектное задание со сводным сметно-финансовым расчетом, технический проект со сводной сметой (при трехстадийном проектировании).

В юридической литературе было высказано мнение о том, что «совершенно обязательной плановой предпосылкой для заключения подрядного договора по строительству является наличие к моменту заключения договора лимитов финансирования по строительству и надлежащим образом утвержденного плана финансирования строительства по кварталам»¹. В защиту этой точки зрения ссылаются на ст. 38 Правил о подрядных договорах по строительству, утвержденных постановлением СНК СССР от 26 февраля 1938 г. «Об улучшении проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства»². В ст. 38 указанных Правил был дан перечень прилагаемых к договорам подряда по капитальному строительству обязательных приложений, составляющих их неотъемлемую часть. В числе таких приложений был план финансирования по кварталам. Нам кажется, что ст. 38 Правил о подрядных договорах по строительству не давала оснований причислять план финансирования по кварталам к обязательным плановым предпосылкам для заключения договора подряда по капитальному строительству. В числе таких же обязательных приложений к рассматриваемому договору ст. 38 предусматривала документы о фондах, контингентах, а также наряды и права на получение материальных ресурсов. Однако эти административные акты никто не относит к плановым предпосылкам заключения договора подряда по капитальному строительству. Годовые планы финансирования и лимиты финансирования являются

¹ Черняк, М.Я. Рецензия на книгу И.Л. Брауде «Договоры по капитальному строительству в СССР». М.: Госюриздат, 1952. Советское государство и право. 1953. № 4. С. 169.

² ПС СССР. 1938. № 9. Ст. 58.

плановыми актами, относящимися к обеспечению годового плана капитальных работ денежными средствами, но они не оказывают влияния на объем и характер работ, предусмотренных планом капитальных работ.

Статья 38 Правил о подрядных договорах по строительству, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 24 августа 1955 г., в числе обязательных приложений к годовому договору по строительству план финансирования по кварталам не предусматривает.

Уместно заметить, что при осуществлении строительства подрядным способом наличие лимита финансирования и годового плана финансирования капитальных вложений не дает права учреждению банка долгосрочных вложений осуществлять финансирование стройки. Для оформления финансирования стройки заказчик должен представить учреждению банка кроме других документов договор подряда по капитальному строительству.

Все это дает нам основание сделать вывод, что лимит финансирования не является плановой предпосылкой для заключения договора подряда по капитальному строительству.

Глава 2

Заключение договора подряда по капитальному строительству

§ 1. Стороны по договору подряда по капитальному строительству

За годы Советской власти, благодаря заботам партии и правительства, в нашей стране была заново создана строительная индустрия, располагающая мощной производственной базой и постоянными квалифицированными кадрами рабочих-строителей и инженерно-технических работников. В ее состав входят строительные, монтажные и проектные организации, а также промышленные предприятия по производству строительных материалов, сборных железобетонных конструкций и деталей, бетонных и шлакобетонных блоков и т.д., автотранспортные, заготовительно-складские и другие хозяйства.

Строительные и строительномонтажные организации до последнего времени объединялись в строительные министерства, ко-

торые выполняли капитальные работы для определенных отраслей народного хозяйства. Существовало семь союзных и союзно-республиканских строительных министерств: транспортного строительства, строительства электростанций, строительства предприятий нефтяной промышленности, строительства предприятий металлургической и химической промышленности, строительства городского и сельского строительства, строительства предприятий угольной промышленности. В этом выражалась специализация строительной индустрии по отраслям капитального строительства.

Кроме того, строительные организации имелись в составе промышленных министерств. Они, как правило, выполняли строительные работы так называемым внутриподрядным способом для заказчиков этого же министерства.

Крупнейшие гидроэлектростанции, такие как Братская, Куйбышевская, Сталинградская и Каховская, сооружаются специальными строительными управлениями («Ангарагэсстрой», «Куйбышевгидрострой», «Сталинградстрой», «Днепрострой»)¹.

Коммунистическая партия и Советское правительство требуют создания крупных строительных и монтажных организаций. При этом строительные организации должны быть специализированными. Только такие организации способны полностью использовать передовую технику, достичь высокой производительности и хорошего качества работ.

В последние годы проведена значительная работа по укреплению и специализации строительных организаций. В Москве, Ленинграде, Киеве и некоторых других городах созданы главные строительные управления, которые объединили все строительные организации этих городов. Так, Главмосстрой объединил в 1954 г. строительные организации Моссовета и министерств. Это позволило более рационально использовать производственные ресурсы, ликвидировать мелкие вспомогательные хозяйства, значительно сократить административно-управленческий аппарат и расходы на его содержание. Созданы специализированные организации по сооружению основных фундаментов, отделочным работам и т.д. Повысился уровень механизации строительно-монтажных работ². В результате в 1956 г. по сравнению с 1953 г. объем выполненных работ строительными организациями, которые вошли в Главмосстрой, увеличился на 30 %, количество введенной в эксплуатацию

¹ Правовые формы организации и осуществления работ специальными строительными управлениями не рассматриваются в данной работе.

² Хрущев, Н.С. О широком внедрении индустриальных методов, улучшении качества и снижении стоимости строительства. Госполитиздат, 1955. С. 14.

жилой площади – на 56 %, выработка одного рабочего возросла на 47 %, фактическая себестоимость строительно-монтажных работ снизилась на 18 %. Если до образования Главмосстроя строительные организации имели за год 232 млн рублей убытка, то в 1956 г. Главмосстрой получил 114 млн рублей прибыли¹.

ЦК КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 23 августа 1955 г. «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» установили, что строительство предприятий, зданий и сооружений в городах и промышленных районах должно в дальнейшем осуществляться для всех союзных министерств и ведомств преимущественно крупными подрядными строительными организациями (ст. 24). В постановлении предусматривались и необходимые для этого мероприятия.

В Директивах XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. предусматривается продолжение работы по укреплению мелких параллельно действующих строительных организаций министерств и ведомств, укрупнение и усиление специализированных организаций по производству монтажных и специальных работ и создание специализированных организаций по производству общестроительных работ.

В последние годы был создан ряд крупных территориальных строительных организаций путем объединения мелких организаций различных министерств и ведомств.

Однако в результате сопротивления министерств и ведомств объединению строительных организаций до самого последнего времени имела место разобщенность последних между многочисленными министерствами и ведомствами.

Разобщенность строительных организаций, их разбросанность по разным министерствам и ведомствам причиняла большой ущерб народному хозяйству, т.к. приводила к тому, что в одном и том же городе или районе каждая из строительных организаций создавала свою производственную базу – мелкие предприятия по выпуску строительных материалов, конструкций и деталей, карьеры, временные ремонтные мастерские и другие, как правило, временные предприятия. В результате происходило распыление средств, выделяемых на строительство промышленных предприятий и жилых домов, затягивались сроки строительства, значительно возрастала стоимость строительных работ, плохо исполь-

¹ Хрущев, Н.С. О дальнейшем совершенствовании организации управления промышленностью и строительством. Доклад на VII сессии Верховного Совета СССР. Госполитиздат, 1957. С. 17.

зовались строительные механизмы, транспорт, увеличивались расходы на содержание административно-хозяйственного персонала, что в конечном счете дорого обходилось государству¹.

Проведенная в соответствии с постановлением февральского (1957 г.) Пленума ЦК КПСС и законом, принятым VII сессией Верховного Совета СССР четвертого созыва, реорганизация управления промышленностью и строительством дала возможность устранить междуведомственные барьеры, мешающие объединению строительных организаций, приблизить руководство к производству.

Сохранено лишь Министерство транспортного строительства. Министерство электростанций и Министерство строительства электростанций были объединены в Министерство электростанций СССР. Все остальные союзные и союзно-республиканские строительные министерства и ряд промышленных министерств были упразднены. Предприятия строительной индустрии, так же как и промышленные предприятия упраздненных министерств, переданы в непосредственное подчинение соответствующих советов народного хозяйства экономических административных районов. В их непосредственное подчинение переданы по списку, утвержденному Советом Министров СССР, предприятия, находящиеся в ведении сохранившихся промышленных и непромышленных министерств.

На базе многочисленных, раздробленных по отдельным ведомствам строительных организаций созданы мощные территориальные подрядные строительные организации.

Но не все строительные, специальные строительные и монтажные организации переданы в ведение совнархозов. Так, в РСФСР установлена следующая структура управления промышленностью.

Подрядные строительные организации Министерства городского и сельского строительства РСФСР переданы в основном в ведение местных Советов, а министерство упразднено.

В состав территориальных строительных организаций совнархозов не переданы также крупные специализированные строительные и монтажные организации общесоюзного и республиканского значения. Эти организации, выполнив работы в одних районах, перебазировались затем вместе со своими материально-техническими средствами и квалифицированными кадрами в другие районы для производства работ на новых объектах. К таким организациям относятся тресты, осуществляющие строительство

¹ В ЦК КПСС и Совете Министров СССР. О дальнейшем совершенствовании организации управления промышленностью и строительством. Тезисы доклада Н.С. Хрущева. Госполитиздат, 1957. С. 18–19.

магистральных нефтепроводов и газопроводов, которые проходят по территории нескольких экономических административных районов, тресты, выполняющие монтаж оборудования домен, мартенов, коксохимических и нефтеперерабатывающих заводов, а также специальные работы по строительству сложных инженерных сооружений¹.

Для руководства такими специализированными и монтажными организациями, учитывая характер этих организаций и экономическую целесообразность сохранения их сложившейся специализации, образовано республиканское Министерство строительства РСФСР².

Несколько иная система управления строительством создана в Белорусской ССР. В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета БССР от 15 мая 1957 г. «О реорганизации управления строительством в БССР»³ на базе упраздненных строительных министерств было образовано Главное управление строительства при Совете Министров БССР (Главстрой БССР). В его ведение были переданы строительные и монтажные организации союзных и республиканских министерств и ведомств, действовавшие в БССР (за исключением ремонтно-строительных организаций местных Советов, ОКСов и УКСов предприятий). Главстрою БССР были переданы также проектные организации, предприятия по производству железобетонных конструкций, крупных блоков, заводы, изготавливающие многопустотные настилы и т.д. На основе этих организаций в республике создано 13 общестроительных и 8 специализированных трестов, подчиненных Главстрою. Из 13 общестроительных трестов шесть являются минскими и шесть областными. Кроме того, создан Бобруйский строительный трест. Наряду с этим в Главстрой БССР вошли восемь специализированных трестов: «Строймеханизация», «Строймонтаж», «Сантехмонтаж», «Электромонтаж», «Промтехмонтаж», «Промбурвод», «Энергостроймонтаж» и «Отделстрой». Последний производит отделочные работы на стройках Минска. Укрупнены также проектные организации, предприятия по производству строительных материалов, конструкций и деталей, карьеры и т.д. Вместо двух главснабов упраздненных министерств был создан Главснаб при Главстрое БССР.

¹ Яснов, М.А. О дальнейшем совершенствовании организации управления промышленностью и строительством в РСФСР. «Советская Россия» от 29 мая 1957 г.

² Закон о дальнейшем совершенствовании организации управления промышленностью и строительством в РСФСР. «Советская Россия» от 30 мая 1957 г.

³ «Советская Белоруссия» от 16 мая 1957 г.

Главстрой при Совете Министров БССР по существу являлся республиканским строительным министерством. В декабре 1957 г. Президиум Верховного Совета БССР преобразовал его в Министерство строительства БССР¹.

Основным звеном строительной индустрии в настоящее время являются строительные, специализированные и монтажные тресты. Первые выполняют работы по возведению промышленных, транспортных, жилищных, культурно-бытовых, административных и других зданий и сооружений. Вторые выполняют электро-монтажные, санитарно-технические, гидротехнические и другие специальные и монтажные работы. По районам деятельности и те и другие подразделяются на территориальные, городские и тресты-площадки². Территориальные тресты имеют разветвленную сеть строительных управлений, через посредство которых выполняют строительно-монтажные работы на территории административной области, ряда административных областей. Городские тресты выполняют работы в том же городе, где расположен трест, но также через свои строительные управления, находящиеся на полном хозрасчете. По своей структуре они приближаются к территориальным трестам. Тресты-площадки не имеют производственных единиц, находящихся на полном хозрасчете, и непосредственно осуществляют строительство.

Строительные и специализированные тресты имеют четкое правовое оформление, и юридическое положение их совершенно ясно. Они являются самостоятельными юридическими лицами. На правах трестов действуют также некоторые территориально обособленные строительные управления.

Не имеют четкого правового оформления строительные и строительно-монтажные управления, управления начальника работ и другие организационно и территориально обособленные единицы строительных и специализированных трестов³. Не совсем ясно и их юридическое положение.

Оперативная и имущественная самостоятельность строительных управлений определяется трестом, их имущество числится на

¹ «Советская Белоруссия» от 8 декабря 1957 г.

² И.Л. Брауде, на наш взгляд, неправильно отождествляет городские тресты и тресты-площадки. Он утверждает, что по району деятельности тресты подразделяются «на тресты территориального типа, т.е. тресты, осуществляющие строительные и специальные работы на местах, расположенных вне места нахождения треста, и тресты городского типа, или тресты-площадки, ведущие работы в том же городе, где находится трест» (Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. 1952. С. 173).

³ В дальнейшем для краткости мы будем называть все производственные единицы, входящие в состав строительных трестов, строительными управлениями.

балансе треста. Руководитель строительного управления действует по доверенности треста. Но строительные управления переведены на хозяйственный расчет, наделены основными и оборотными средствами, финансируются и кредитуются непосредственно банками долгосрочных вложений. Они самостоятельно заключают договоры с заказчиками и самостоятельно отвечают по своим долгам.

В юридической литературе с достаточной полнотой разработан вопрос о юридической личности трестированного промышленного предприятия¹. Большинство советских цивилистов приходит к выводу, что трестированное предприятие, хотя официально законом и не именуется юридическим лицом, в действительности им является. К сожалению, вопрос о юридической личности строительных управлений такой разработки не получил. Авторы специальных монографических исследований, посвященных договорам подряда по капитальному строительству, этот вопрос не разрабатывали. И.Л. Брауде в работе «Договоры по капитальному строительству в СССР» лишь указал: «Права юридического лица могут принадлежать одновременно банку долгосрочных вложений и его филиалу, строительному тресту и *его предприятию*², управлению капитального строительства и строительному тресту в составе одного министерства или главного управления и т.д.»³ В другом месте он заметил: «Подрядные договоры по строительству заключают как тресты, так и входящие в их состав строительные управления как производственные единицы»⁴.

По нашему мнению, вопрос о юридической личности строительных управлений как производственных единиц строительных трестов нуждается в разработке.

Июльский Пленум ЦК КПСС (1955 г.) признал необходимым расширить права директоров предприятий. В докладе на Пленуме ЦК КПСС 4 июля 1955 г. была подчеркнута необходимость расширить их права по расходованию средств на проведение организационно-технических мероприятий, связанных с внедрением передовой технологии и рационализаторских предложений, по приобретению за счет оборотных средств инвентаря и мелкого оборудования для производственных нужд, по установлению

¹ По вопросу о юридической личности трестированных предприятий в нашей юридической литературе высказаны различные точки зрения. Однако этот вопрос выходит за пределы темы нашей работы.

² Курсив наш (В. Ч).

³ Указанная работа. С. 171.

⁴ Там же. С. 173.

штатов и использованию выделенного фонда заработной платы. В докладе указывалось на необходимость предоставить директору предприятия и начальнику строительного управления право самостоятельно принимать и выполнять заказы других организаций в тех случаях, когда имеются незагруженные производственные мощности и заказ можно выполнить без ущерба для основной программы предприятия. В докладе говорилось: «В интересах дела необходимо покончить с негодной практикой, сковывающей инициативу директоров предприятий и не дающей им возможности быстро и оперативно решать неотложные хозяйственные вопросы»¹. Отмечалось, что директор предприятия «...должен обладать широкими правами, чтобы вести дело на основе строгого хозяйственного расчета, полностью отвечать за рациональное использование всех выделенных в его распоряжение ресурсов»². Это полностью относится и к начальникам строительных управлений.

В августе 1955 г. в соответствии с постановлениями июльско-го Пленума ЦК КПСС значительно расширены права руководителей предприятий и строительных управлений (строительство) в тех случаях, когда они состоят на хозяйственном расчете с самостоятельным балансом. Их права значительно расширены в области планирования, капитального строительства и реконструкции предприятий, в области реализации материальных ценностей, в области штатов, заработной платы и финансирования. Руководители предприятий и строительных управлений обязаны на основе предоставленных им прав по руководству производственной и финансово-хозяйственной деятельностью обеспечивать выполнение государственных планов производства продукции и планов капитального строительства на базе широкого внедрения в производство новой техники и технологии, улучшения организации производства и организации труда, систематического повышения производительности труда и снижения себестоимости продукции. На них возложена обязанность своевременно выполнять все обязательства предприятий и строительных управлений перед государственным бюджетом, поставщиками и банками.

В докладе на VII сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва вновь был поднят вопрос о дальнейшем расширении прав директоров предприятий. Тов. Н.С. Хрущев по этому поводу говорил: «При обсуждении тезисов многие товарищи указывали на необходимость расширить права директоров предприятий, сокра-

¹ Булганин, Н.А. О задачах по дальнейшему подъему промышленности, техническому прогрессу и улучшению организации производства. М. Госполитиздат, 1955. С. 51.

² Там же.

тить число плановых показателей, которые устанавливаются для предприятий и строек, предоставить директорам больше самостоятельности в решении технических, финансовых и хозяйственных вопросов. Следует серьезно подумать над этими вопросами и найти наиболее разумное решение»¹.

В постановлении Совета Министров СССР от 9 августа 1955 г. «О расширении прав директоров предприятий» установлено, что предоставленные им права «распространяются на руководителей (директоров, начальников, управляющих) предприятий, *строительных управлений*² (строительств)... в тех случаях, когда эти предприятия и организации состоят на хозяйственном расчете с самостоятельным балансом, а также на управляющих трестами в отношении предприятий, не состоящих на хозяйственном расчете и не имеющих самостоятельного баланса»³. В постановлении не делается различий между трестированным промышленным предприятием и строительным управлением. Поэтому мы приходим к выводу, что юридическое положение строительного управления ничем не отличается от юридического положения промышленно трестированного предприятия.

Строительное управление обладает организационным единством, наделено основными и оборотными средствами, самостоятельно отвечает по своим долгам, предъявляет от своего имени иски и отвечает по искам в суде и в арбитраже, т.е. выступает в гражданском обороте как самостоятельное юридическое лицо.

Таким образом, структура организаций, выступающих в качестве подрядчика по договору подряда по капитальному строительству, определена достаточно ясно. Такими организациями являются общестроительные и специальные строительные тресты и строительные управления.

Заказчиком по договору подряда по капитальному строительству является по предприятие, учреждение или организация, которое является держателем титула. Когда строительство осуществляется действующим предприятием, учреждением или организацией, то в качестве заказчика выступают их органы управления. Если на действующих предприятиях производится строительство новых объектов или работы по реконструкции предприятия, то в аппарате управления предприятием создается

¹ Хрущев, Н.С. О дальнейшем совершенствовании организации управления промышленностью и строительством. Госполитиздат, 1957. С. 32.

² Курсив наш (В.Ч.).

³ Постановления Центрального Комитета КПСС и Совета Министров СССР по вопросам промышленности и строительства. Госполитиздат, 1956. С. 97.

отдел капитального строительства (ОКС) или управление капитального строительства (УКС).

ОКС (УКС) обязан обеспечить своевременное утверждение проектно-сметной документации, финансовых планов, получить все необходимые разрешения от органов государственной власти и управления. Если строительство ведется подрядным способом, ОКС заключает договоры подряда по капитальному строительству, осуществляет контроль и технический надзор за выполнением объема капитальных работ и их качеством в соответствии с проектом строительства и сметой, составленной по рабочим чертежам, ОКС представляет банку установленную по строительству отчетность, договоры и другие документы, необходимые для финансирования строительства. Он является распорядителем всех кредитов и ассигнований, отпущенных для строительства, производит приемку выполненных подрядчиком работ. ОКС производит расчеты и с действующим предприятием за выполненные им работы по капитальному строительству. Однако ОКС не является самостоятельным юридическим лицом, он – лишь часть органа управления действующего предприятия, учреждения или организации. То, что между ОКСом и действующим предприятием производятся расчеты, положения не меняет. Это лишь способ проведения хозрасчета, дающий возможность вместе с тем не допустить обезличивания средств, предназначенных для капитального строительства.

Крупные строительства часто производятся без какой-либо связи с действующим предприятием с целью создания нового предприятия. Эти строительства подведомственны непосредственно главному министерству или отраслевому управлению совнархоза. В таких случаях не совсем ясно, кто может выступать в качестве заказчика.

Заказчик по договору подряда по капитальному строительству должен не только заключить договор, но и вести разнообразную оперативно-хозяйственную деятельность на протяжении длительного времени, в течение которого будет осуществляться строительство. Он должен осуществлять повседневный контроль методами хозрасчета за деятельностью подрядчика по возведению строящегося объекта. При строительстве крупных объектов, по мере осуществления строительства, отдельные части сдаются в эксплуатацию по очередям в виде готовых цехов, агрегатов и т.д. Эти объекты, как правило, не могут быть переведены на положение действующих предприятий, хотя вводятся в эксплуатацию и дают готовую продукцию. Интересы хозяйственного расчета

вызывают необходимость осуществления заказчиком строгого контроля за качеством строительства, приемки выполненных работ и оплаты их по мере выполнения в строгом соответствии со сметой и т.д. Заказчик должен вести все подготовительные работы к пуску в эксплуатацию строящегося предприятия (подготовка кадров и т.д.), которые начинаются еще задолго до того, как будут окончены все работы по строительству. Заказчик по договору подряда по капитальному строительству, таким образом, должен выступать как хозяин будущих основных фондов. Он сам выполняет все хозяйственные и производственные функции, связанные с эксплуатацией строящегося предприятия. Он несет ответственность за освоение технологического процесса на строящемся предприятии. Поэтому в качестве подрядчика в тех случаях, когда строительство производится без какой-либо связи с действующим предприятием с целью создания нового предприятия, не может выступать ни главк министерства, ни управление или трест совнархоза. Заказчиком в таких случаях выступает дирекция строящегося предприятия.

Постановление СНК СССР и ЦК ВКП(б) от 11 февраля 1936 г. «Об улучшении строительного дела и об удешевлении строительства»¹, постановление СНК СССР от 26 февраля 1938 г. «Об улучшении проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства»² и особенно послевоенные нормативные акты по капитальному строительству подчеркивают роль дирекции строящегося предприятия как заказчика по договору подряда по капитальному строительству, иногда ставят знак равенства между директором строящегося и директором действующего предприятия. Госстрой СССР по согласованию с Министерством финансов СССР и Госэкономкомиссией СССР 8 декабря 1956 г. утвердил Положение о дирекции строящегося предприятия. Однако вопрос о ее юридической личности законодательно не решен. Директор действует на основании доверенности. По своей юридической природе дирекция строящегося предприятия не является ни автономным, ни трестированным предприятием. В обширной юридической литературе, посвященной юридическим лицам в советском гражданском праве, вопрос о юридической личности дирекции строящегося предприятия мало разработан.

Правда, было высказано мнение, что «самостоятельным юридическим лицом институт директора строящегося предпри-

¹ СЗ СССР. 1936. № 9. Ст. 70.

² СГ СССР. 1938. № 9. Ст. 58.

ятия являться не может и к категории уставных организаций не относится»¹. Высказывалось и другое мнение, что «нет принципиального различия в правовом положении директора действующего и директора строящегося предприятия»², что в соответствии с ее функциями «дирекция строящегося предприятия является юридическим лицом»³.

Дирекция строящегося предприятия имеет определенное организационное единство. В учреждении банка долгосрочных вложений дирекции строящегося предприятия для финансирования затрат по капитальному строительству открывается контокоррентный счет. На нем отражаются все суммы, которые выдает банк для покрытия затрат по капитальному строительству, если эти затраты должным образом оформлены. Дирекция строящегося предприятия в пределах, установленных законом, самостоятельно распоряжается средствами, имеющимися на контокоррентном счете. Таким образом, она имеет обособленное имущество. Согласно постановлению СНК СССР от 1 июня 1933 г. «О порядке обращения взыскания по арбитражным и судебным решениям на счета хозорганов по капитальному строительству и на их расчетный счет по эксплуатации»⁴ на счета по капитальному строительству кредиторы могут обращать взыскания только по тем требованиям, признанным арбитражем или судом, которые относятся к капитальному строительству⁵. Эти взыскания могут обращаться на все средства, отпущенные хозорганам на капитальное строительство, независимо от того, к какому объекту относятся и в какой момент возникло данное требование кредитора, если только оно не погашено давностью. При отсутствии средств на счете капитального строительства взыскание может быть обращено на всякое иное, относящееся к капитальному строительству имущество должника, если на то имущество по действующим законам может быть обращено взыскание. Никто другой за долги дирекции строящегося предприятия не несет ответственности;

¹ Шрейбер, К.С. Основы строительного законодательства. Правовые аспекты капитального строительства. М., 1941. С. 11.

² Картужанский, Л.И. Правовая организация капитального строительства в СССР. Изд. ЛГУ. 1952. С. 54.

³ Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. Госюриздат, 1952. С. 172.

⁴ СЗ СССР. 1933. № 36. Ст. 216.

⁵ Белорусская контора «Главметаллосбыт» отгрузила заводу для капитального строительства тонколистовую сталь. Сталь использована заводом для эксплуатационной деятельности и поэтому Белорусская контора Промбанка отказалась оплатить сталь с контокоррентного счета. Госарбитраж при Совете Министров БССР взыскал цену стали со счета завода по эксплуатации (дело № 24 за 1953 г.).

она несет самостоятельную имущественную ответственность по своим долгам. На дирекцию строящегося предприятия законодательство возлагает обязанность вести наблюдение за ходом проектирования, предоставлять проектным организациям исходные материалы для проектирования, принимать проектно-сметную документацию от проектных организаций, представлять на экспертизу и утверждение проекты и сметы. На дирекцию строящегося предприятия возлагается обязанность заключать договоры подряда по капитальному строительству, договоры с поставщиками оборудования и материалов, снабжение которыми в установленном порядке возложено на заказчика, представлять учреждениям банков долгосрочных вложений договоры и другую документацию. Дирекция строящегося предприятия осуществляет контроль за ходом выполнения договора подряда по капитальному строительству, готовит кадры для эксплуатации строящегося предприятия, осуществляет эксплуатацию готовых цехов и агрегатов строительства, предъявляет от своего имени иски в суде и арбитраже. Дирекция строящегося предприятия выступает в гражданском обороте от своего собственного имени.

Все вышеизложенное дает основание сделать вывод, что дирекция строящегося предприятия обладает признаками юридического лица и должна быть признана самостоятельным субъектом права.

Начиная с 1958 г. обязанности заказчика по жилищному, культурно-бытовому и коммунальному строительству, выполняемому подрядным способом в городах, возложены на исполкомы¹. В связи с этим горисполкомам Советов депутатов трудящихся разрешено за счет ликвидации и уменьшения штатов технического надзора заказчиков создать управления, отделы или группы капитального строительства в зависимости от объема жилищного, культурно-бытового и коммунального строительства². Эти управления, отделы или группы капитального строительства и будут выполнять функции заказчика.

Совнархозы, министерства и ведомства, руководители предприятий и организаций, независимо от их ведомственной подчиненности, начиная с 1958 г., обязаны передавать горисполкомам в городах средства и фонды на материалы и оборудование, выделяемые на жилищное, культурно-бытовое и коммунальное строительство. Горисполкомы выделяют организациям и предприятиям

¹ Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. О развитии жилищного строительства в СССР. М. Госполитиздат, 1957. С. 11.

² Постановление ЦК КП Белоруссии и Совета Министров БССР «О развитии жилищного строительства в Белорусской ССР». «Советская Белоруссия» от 21 ноября 1957 г.

жилую площадь в размерах, соответствующих переданным ими капиталовложениям.

Таким образом, в качестве подрядчиков по договору подряда по капитальному строительству могут выступать общестроительные и специализированные тресты и их хозрасчетные единицы (строительные управления, управления начальника работ, конторы и т.д.). В качестве заказчика выступают действующие предприятия, дирекции строящихся предприятий, управления, отделы или группы капитального строительства горисполкомов Советов депутатов трудящихся.

§ 2. Организация договорных связей по капитальному строительству

Дальнейшая индустриализация строительства, применение в строительстве в широких масштабах сборных железобетонных изделий и конструкций, внедрение комплексной механизации строительных работ, достижение высокой производительности труда, повышение темпов, улучшение качества и снижение стоимости строительства возможны при условии выполнения строительных работ специализированными, а не комплексными строительными организациями. Строительная организация не должна, а в ряде случаев и лишена возможности выполнять все специальные строительные и монтажные работы. Эти работы на стройке должны выполняться специализированными строительными организациями. Вместе с тем ответственность за выполнение этих работ в срок, за их качество и расходование средств, направляемых на финансирование капитального строительства, не может быть распределена между несколькими организациями, выполняющими работы по строительству объекта.

Практика показала, что при выполнении строительных и специальных строительных работ на одной и той же стройке различными строительными организациями по самостоятельным договорам с заказчиком, как правило, ответственность за производство работ обезличивается, сроки выполнения работ затягиваются, качество работ низкое, расходование средств производится неэкономично, а все это приводит к тому, что сроки ввода объекта в эксплуатацию не соблюдаются, средства, вложенные в строительство, надолго замораживаются, и в результате этого стоимость строительства повышается.

Арбитражная практика знает немало примеров, когда наличие на одной строительной площадке нескольких подрядчиков прино-

сило государству миллионы рублей убытков, вызванных удорожанием строительства¹.

Постановлением СНК СССР и ЦК ВКП(б) от 11 февраля 1936 г. установлено, что при выполнении строительных работ подрядным способом на каждой строительной площадке должен быть один генеральный подрядчик, ведущий общестроительные работы и осуществляющий специальные работы через специализированные строительные и монтажные организации.

Генеральный подрядчик заключает с заказчиком договор на выполнение всех общестроительных и специальных работ.

Договоры на выполнение работ по монтажу оборудования также заключаются заказчиком с генеральным подрядчиком, а в отдельных случаях – с поставщиками оборудования или со специальными монтажными организациями. Генеральный подрядчик сам выполняет все общестроительные работы, а для выполнения специальных строительных и монтажных работ привлекает специальные подрядные организации, с которыми заключает договоры субподряда. Создание специализированных организаций по производству общестроительных работ подымает роль субподрядчиков в выполнении всех работ на стройке². Генеральный подрядчик выступает на стройке в качестве руководителя и организатора всех работ. Его указания субподрядчикам относительно очередности, качества, сроков выполнения работ и т.д. являются для них обязательными. Но он не имеет права вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность субподрядчиков.

Генеральный подрядчик несет полную ответственность перед заказчиком за выполнение всех предусмотренных генеральным договором работ в соответствии с утвержденными проектами, сметами и рабочими чертежами и в сроки, установленные договором, независимо от того, выполняет он эти работы сам или его субподрядчики. В свою очередь он может возложить ответственность на субподрядчика за неисполнение или ненадлежащее исполнение последним своих обязательств, предъявив к нему регрессный иск³.

¹ «Строительство Гергебильгэса», «Беспризорное строительство научного городка» (БГА № 22. 1933. С. 17–22); Строительство комбината «Правда» (БГА № 32. 1933. С. 13–14).

² См. нашу работу «Вопросы правового регулирования капитального строительства». Ученые записки БГУ им. Ленина. Вып. 31. Минск, 1957. С. 119–120.

³ Юдельсон, К.С. Регрессное обязательство в основных институтах советского гражданского права. Ученые записки Свердловского юрид. института. Т. 1. 1945. С. 123; Его же. Основные проблемы права регресса в советском гражданском праве. Ученые труды ВИЮН. Вып. IX. 1947. Стр. 209; Новицкий, И.Б. Регрессные обязательства между социалистическими хозяйственными организациями. Юриздат, 1952. С. 118.

Ответственность генерального подрядчика перед заказчиком за невыполнение субподрядчиком своих обязательств является ответственностью за чужую вину и обосновывается ч. 2 ст. 121 ГК БССР.

Взаимоотношения между генеральным подрядчиком и субподрядчиками регулируются Инструктивными указаниями строительных министерств или ведомств. В этих Инструктивных указаниях подробно регламентируются все правовые вопросы, связанные с выполнением специальных и монтажных работ субподрядными организациями по договорам с генеральными подрядчиками.

Договор генерального подрядчика с заказчиком и договоры генерального подрядчика с субподрядчиками существенно отличаются от системы генеральных и локальных договоров по договору поставки. Генеральные договоры по поставке заключаются между центрами поставщиков и потребителей. Значение этих договоров состоит в том, что они организуют договорные связи нижестоящих звеньев поставщика с нижестоящими звеньями потребителя. С их помощью плановые задания доводятся до непосредственных исполнителей. Генеральные договоры по поставке имеют и свое конкретное содержание: количество и групповой ассортимент подлежащей поставке продукции и распределение ее между поставщиками и потребителями на весь год, порядок и сроки представления спецификаций и выдачи разнарядок, структура договорных связей с точным указанием, какие предприятия и хозяйственные организации заключают между собой локальные договоры. Генеральный договор, таким образом, регулирует заключение локальных договоров. Но он не содержит конкретных обязательств поставщика и потребителя, хотя известным образом регулирует будущие локальные договоры. По генеральному договору поставки возможно предъявление иска не только о взыскании санкций за несвоевременное заключение локальных договоров, но и о взыскании санкций за непредставление спецификаций, невыдачу нарядов и т. д.¹, однако он не содержит условий ответственности хозяйственных центров поставщика и потребителя за невыполнение договорных обязательств их нижестоящими звеньями по поставке продукции. В отличие от этого генеральный подрядчик по договору подряда по капитальному строительству, как мы уже видели, несет перед заказчиком полную ответственность за

¹ Постановление Совета Министров СССР от 21 апреля 1949 г. № 1586 «О заключении хозяйственных договоров» (СПИР СССР. 1949. № 9. Ст. 68). В связи с реорганизацией управления промышленностью и строительством значение генеральных договоров поставки уменьшилось. Однако, по нашему мнению, они будут иметь место.

невыполнение всех работ, производимых как им самим, так и его субподрядчиками. Его отношения с субподрядчиками лежат, как правильно отметил Л.И. Картужанский, за пределами договорных отношений между заказчиком и генеральным подрядчиком и вне их¹.

В СССР возводятся немало гигантов, строительство которых осуществляется в течение длительного времени, а между тем планирование капитального строительства (утверждение титульных списков и производственных планов) осуществляется ежегодно. В соответствии с этим стороны на весь объем работ заключают генеральный договор подряда по капитальному строительству, предусматривающий сроки начала и окончания строительства всего объекта. Кроме того, заключаются годовые договоры на производство работ по плану данного года. На строительство, которое не выходит за пределы одного календарного года, генеральные договоры не заключаются. Такая структура договорных отношений соответствует порядку планирования и финансирования строительства.

Генеральный договор подряда по капитальному строительству – гражданско-правовая форма плановой организации хозяйственных связей заказчика и подрядчика по сооружению объекта, строительство которого выходит за пределы одного года. Его заключение дает генеральному подрядчику возможность планировать свою деятельность на длительный срок, приобретать необходимые материалы и оборудование, строить жилища для своих рабочих и служащих, готовить кадры строителей и т.д. Генеральный договор вносит устойчивость во взаимоотношения сторон, с самого начала определяет весь объем общестроительных и специальных строительных работ, их стоимость, сроки начала и окончания строительства, основные права и обязанности сторон.

Заключение генерального договора подряда по капитальному строительству является обязательным. Если по каким-либо причинам генеральный договор не был заключен, а работы уже производились, то хотя оставшийся объем работ будет закончен в течение одного года, стороны обязаны заключить и генеральный и годовой договор. Арбитраж всегда придавал большое значение заключению генеральных договоров подряда по капитальному строительству². На этой позиции стоят органы Госарбитража

¹ Картужанский, Л.И. Правовая организация капитального строительства в СССР. 1952. С. 55.

² Арбитраж. 1938. № 8. С. 23; Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 5 апреля 1951 г. № И-1-12 (Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. Вып. 1. 1955. С. 227).

и в настоящее время. При рассмотрении споров по годовым подрядным договорам, если строительство выходит за пределы одного года, органы арбитража обязаны проверять, заключен ли сторонами генеральный договор на весь объем работы. До проверки, а также в случае незаключения генерального договора арбитражи не должны рассматривать споры по годовым договорам.

Генеральный договор – это не предварительный договор о заключении в будущем годового договора. В отличие от предварительного договора, как мы уже видели, его заключение обязательно. Но дело не только в этом¹. Генеральный договор по капитальному строительству имеет большое организующее значение во взаимоотношениях сторон по договору. Нам кажется поэтому неправильным мнение о том, что генеральный договор «по содержанию представляет сумму всех годовых договоров, заключенных на данное строительство»².

Генеральный и годовые договоры в совокупности представляют единую систему, единый договор подряда по капитальному строительству; по содержанию генеральный договор не представляет суммы годовых договоров, заключенных на его основе.

Заключение генерального договора не умаляет значения годовых договоров подряда по капитальному строительству. Годовой подрядный договор по строительству не только определяет объем строительных и монтажных работ данного года, их стоимость и сроки их выполнения. Он содержит данные об объеме работ в данном году по каждому объекту и, что особенно важно, – календарный план их производства. Это заставляет строителей выполнять не только «выгодные» работы, дающие при относительно небольших затратах труда значительный процент выполнения плана в денежном выражении, но и такие «невыгодные» работы, как отделочные и т.д. Годовой подрядный договор по капитальному строительству содержит календарные сроки выдачи подрядчику рабочих чертежей и смет на отдельные объекты, сроки передачи подрядчику оборудования и материалов, порядок и сроки оказания услуг. В годовом договоре устанавливается сумма аванса, сроки его выдачи подрядчику, порядок его погашения и т.д. Все это дает возможность методами хозяйственного расчета ежедневно контролировать деятельность подрядчика, не затрагивая его хозяйственной самостоятельности в организации и выполнении

¹ Об отличии генерального договора по капитальному строительству от предварительного договора см.: Новицкий, И.Б. Обязательство заключить договор. 1947. С. 23–24.

² Новицкий, И.Б., Лунц, Л.А. Общее учение об обязательстве. Госюриздат, 1950. С. 147–148.

порученной ему работы. Поэтому стороны по договору подряда по капитальному строительству не могут отказываться от заключения годового подрядного договора, ссылаясь на наличие генерального договора. Если одна из сторон отказывается заключить годовой договор, другая сторона обязана передать преддоговорный спор на разрешение арбитража.

В юридической литературе понятию «генеральный договор» в области капитального строительства неправильно придают два значения – как договора генерального подряда между заказчиком и генеральным подрядчиком и как генерального договора на строительство, выходящее за пределы одного года¹.

Под генеральным договором понимается договор подряда по капитальному строительству на весь объем и срок строительства, если оно рассчитано больше чем на один год. Но генеральный подрядчик может привлекать к выполнению работ субподрядчиков, хотя строительство не выходит за пределы одного календарного года. В последнем случае никакой генеральный договор вообще не заключается. С другой стороны, соответственно тому, как генеральный подрядчик заключает со своим заказчиком договор на производство всех работ (генеральный) и договор на производство работ в данном году (годовой), субподрядчик заключает генеральный договор на производство всех работ и годовой договор на производство работ данного года с генеральным подрядчиком.

При характеристике договорных отношений по договору подряда по капитальному строительству обычно не останавливаются на прямых договорах. А между тем эти договоры имеют свои особенности, например, в вопросах снабжения стройки материалами и т.д. Совет Министров СССР в ст. 6 постановления от 24 августа 1955 г. «Об упорядочении планирования, укреплении хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшении сметного дела в строительстве»² обязал строительные министерства и другие министерства, имеющие строительные, специализированные и монтажные организации «выполнять *по прямым* (курсив наш. – В. Ч.) и субподрядным договорам для других министерств и ведомств монтажные и специальные строительные работы», в частности дноуглубительные работы, изготовление и монтаж металлоконструкций, санитарно-технические, электромонтажные, огнеупорные и термоизоляционные работы, монтаж турбогене-

¹ См.: Юридический словарь. Госюриздат, 1953. С. 104. Это уже отмечалось в литературе (см. рецензию на указанный словарь. Советское государство и право. 1954. № 5. С. 135).

² Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 83.

раторов и котлов, строительство железнодорожных тоннелей, мостов и т.д.

При прямых договорах заказчик заключает договор подряда по капитальному строительству на выполнение специальных строительных и монтажных работ непосредственно с подрядной строительной организацией, специализирующейся на их выполнении, либо с поставщиком оборудования, минуя генерального подрядчика.

Отношения сторон по договору подряда по капитальному строительству являются весьма сложными. В связи с этим в законодательном порядке установлены типовой генеральный и типовой годовой подрядные договоры по строительству. Типовой договор регулирует однообразно ряд сложнейших отношений сторон по договору подряда в капитальном строительстве независимо от того, в какую систему входят заказчик и подрядчик. До 1955 г. действовали типовые подрядные договоры по строительству (генеральный и годовой), утвержденные постановлением СНК СССР от 26 февраля 1938 г. «Об улучшении проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства»¹. С 1955 г. действуют новые типовые (генеральный и годовой) подрядные договоры по строительству.

Договор подряда по капитальному строительству должен быть конкретным, определенным, устойчивым и вместе с тем оперативным, поэтому типовой договор содержит лишь самые существенные условия. Типовым договорам в связи с этим придан императивный характер. Все эти условия уточняются и расшифровываются в прилагаемых к генеральному и годовым договорам документах и материалах, составляющих их неотъемлемую часть. К генеральному договору прилагаются следующие обязательные документы и материалы: а) утвержденная проектно-сметная документация с соответствующими пояснительными записками; б) список объектов строительства со сроком начала и окончания работ (по годам) по основным объектам. К годовому договору соответственно прилагаются: а) список объектов строительства, предусмотренных договором, с указанием срока начала и окончания работ по каждому объекту; б) сборники единичных расценок; в) календарный план производства работ в данном году; г) сроки выдачи подрядчику рабочих чертежей и смет на отдельные объекты; д) сроки поступления на площадку оборудования и материалов, передаваемых заказчиком; е) особые условия; ж) ведомость с указанием сметной стоимости строительных работ по объектам и укрупненным

¹ СП СССР. 1938. № 9. Ст. 58.

конструктивным элементам и видам работ, а также средней сметной стоимости единицы укрупненных конструктивных элементов и видов работ при проведении расчетов по законченным укрупненным конструктивным элементам и видам работ или их частям (например, 1 куб. м фундаментов и т.д.). В этих обязательных приложениях дается четкое, ясное, не допускающее никаких «толкований» определение прав и обязанностей сторон по договору, поэтому лишь при наличии всех этих приложений договор приобретает законченный характер.

Договоры подряда по капитальному строительству должны быть заключены только в письменной форме¹. Заключение договора подряда по капитальному строительству в письменной форме имеет важное значение для государственного контроля за деятельностью сторон по договору и учета их деятельности².

Каждое строительство имеет свои территориальные особенности, которые должны быть урегулированы особыми соглашениями сторон. Эти соглашения находят свое оформление в особых условиях, которые разрабатываются и подписываются сторонами одновременно с заключением годовых договоров подряда по капитальному строительству³. В особых условиях регулируются также отношения сторон, возникающие из условий производства строительно-монтажных работ на действующих предприятиях, порядок и сроки оказания и оплаты заказчиком и подрядчиком взаимных услуг и поставок, условия использования подрядчиком возводимых им за счет III части смет зданий и сооружений, снабжение строительства материалами и оборудованием и другие обязательства, не предусмотренные договором.

Особые условия отражают особенности данной стройки и не должны загромождаться излишними пунктами или вопросами, разрешенными в законах, постановлениях и распоряжениях правительства, инструкциях и приказах регулирующих органов, и тем более, не должны повторять Правила о подрядных договорах по строительству. Не допускается включение в особые условия всякого рода толкований действующих правовых норм. Органы арбитража исключают из особых условий те пункты, которые урегулированы нормами права. Через Госарбитраж при Совете Министров БССР прошло немало дел, по которым Госарбитраж

¹ Постановление ЦИК и СНК СССР от 18 февраля 1931 г. (СЗ СССР. 1931. № 10. Ст. 109); постановление СНК СССР от 19 декабря 1933 г. (СЗ СССР. 1933. № 83. Ст. 445).

² Новицкий, И.Б. Сделки. Исковая давность. 1954. С. 57.

³ Новые Правила о подрядных договорах по строительству не предусматривают разработки особых условий к генеральному договору подряда по капитальному строительству.

исключил по своей инициативе ряд пунктов из особых условий к договорам подряда по капитальному строительству¹.

Для обеспечения единообразного разрешения важнейших вопросов взаимоотношений между подрядчиком и заказчиком на всех стройках данного министерства (ведомства) и резкого уменьшения количества преддоговорных споров строительные министерства (ведомства) утвердили Инструктивные указания по разработке особых условий к подрядным договорам по строительству для своих подрядных организаций². Инструктивные указания, утвержденные строительными министерствами (ведомствами), не имеют обязательной силы для заказчиков, если они не входят в это же министерство (ведомство).

В юридической литературе предлагали издание «общеобязательных правил, регулирующих вопросы составления особых условий, которые бы полнее определяли права и обязанности сторон, чем Правила о подрядных договорах по строительству»³. С этим согласиться нельзя, тем более что предлагается установить преимущественно императивный характер норм этих Правил. По существу предлагается чрезмерно расширить Правила о подрядных договорах по строительству изданием Правил о разработке особых условий. Особые условия, прилагаемые к договору подряда по капитальному строительству, имеют целью отразить местные условия данного строительства. Они не могут быть общими для всех подрядных организаций, независимо от того, в какое министерство входят подрядные организации. Не могут они быть общими и для подрядных организаций одного строительного ведомства, т.к. местные особенности строительства даже одного профиля отличаются. Принятие этого предложения скрывало бы

¹ По преддоговорному спору строительного треста № 3 Министерства жилищно-гражданского строительства с Министерством промышленных товаров широкого потребления Госарбитраж при Совете Министров БССР исключил из особых условий пункт о порядке выполнения и оплаты работ, не предусмотренных сметой (дело № 85 за 1954 г.). По преддоговорному спору мостопоезда с Управлением Калининской железной дороги Госарбитраж при Совете Министров БССР исключил из особых условий пункты, предусматривающие обязанность заказчика по водопароэлектроснабжению (дело № 134 за 1955 г.). В обоих случаях эти вопросы предусмотрены Правилами о подрядных договорах по строительству.

² См., например, утвержденные в декабре 1955 г. Инструктивные указания по составлению особых условий к подрядным договорам по строительству, заключаемым организациями системы Министерства строительства СССР. Министерство строительства БССР утвердило такие Инструктивные указания приказом от 3 января 1958 г.

³ Шешенин, Е.Д. Упомянутая работа. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III. С. 23; Ткач, А.И. Договор строительного подряда по советскому гражданскому праву. Автореферат кандидатской диссертации. 1953. С. 11.

инициативу хозяйственных организаций и не способствовало бы решению поставленной перед ними задачи искать, находить и использовать скрытые резервы производства. Нельзя не согласиться с мнением Л.И. Картужанского, что особые условия «отражают то, что специфично для данного строительства и условий, в которых оно протекает, они по самому существу не могут быть ни предопределены, ни предreshены»¹.

Типовые подрядные договоры по строительству (генеральный и годовой) предусматривают, что при выполнении договора стороны руководствуются обязательными для них Правилами о подрядных договорах по строительству. В литературе было высказано мнение, что заключение подрядного договора влечет за собой включение положений Правил о подрядных договорах по строительству в самый договор, «как если бы они были положениями, установленными в договоре самими сторонами»². В этой связи Правила о подрядных договорах по строительству сравнивают с основными условиями поставки. Л.И. Картужанский пишет, что они представляют собой основные условия подрядных договоров по строительству³. Нам кажется, что нормы права не становятся условиями договора от того, что они регулируют взаимоотношения сторон по договору. Правила о подрядных договорах по строительству – нормативный акт, один из видов подзаконных актов, т.е. источник права. Он регулирует гражданские отношения и поэтому содержит нормы, имеющие гражданско-правовой характер. Но он не меняет своего характера от того, что стороны заключили договор, который им регулируется. Нам кажется, здесь смешиваются два вопроса – вопрос о правовой природе норм Правил о подрядных договорах по строительству и вопрос о том, что эти нормы действуют лишь при наличии определенного фактического состава, включающего в себя договор. То положение, что нормы, содержащиеся в Правилах о подрядных договорах по строительству, действуют лишь при наличии договора подряда по капитальному строительству, не превращает эти нормы в условия договора.

Между Правилами о подрядных договорах по строительству и Основными условиями поставки общим является то, что они – источник права. Отличие Правил о подрядных договорах по строительству от Основных условий поставки состоит не в том, что «самые договоры по строительству типизированы и составляют

¹ Картужанский, Л.И. Правовая организация капитального строительства в СССР. 1952. С. 51.

² Там же. С. 49.

³ Там же. С. 49.

часть Правил о подрядных договорах по строительству»¹. Министерства и ведомства, участвовавшие в согласовании данных Основных условий поставки, урегулировали вопросы, общие для всех поставщиков и потребителей. Конкретный поставщик и конкретный потребитель на базе Основных условий поставки согласовывают лишь индивидуальные особенности их отношений по заключенному между ними договору. Поэтому в ряде Основных условий поставки предусматривается, что они регулируют вопросы, общие для всех поставщиков и потребителей, обязательны к руководству при заключении и исполнении договоров, неотъемлемы от них и прилагаются поставщиком к каждому заключаемому договору². Как правильно отметил проф. Л.А. Лунц, это означает, что поставщик должен ознакомить потребителя с Основными условиями поставки и с этой целью приложить их к каждому заключенному договору. Это означает также, что они неотъемлемы от договора. Таким образом, Основные условия поставки должны считаться частью заключенного договора, а нормы права, содержащиеся в них, регулируют поведение сторон по исполнению договора и становятся условиями этого договора³. Это особенно четко проявляется в случаях заключения договоров поставки организациями, не подчиненными министерствам или ведомствам, участвовавшим в согласовании данных Основных условий поставки⁴. Для хозорганов этих министерств и ведомств Основные условия поставки, не утвержденные правительством, не имеют обязательной силы. Но эти хозорганы могут установить в договоре, что они будут руководствоваться конкретными Основными условиями поставки, нормы которых становятся условиями договора. Ничего этого нельзя сказать о Правилах о подрядных договорах по строительству. Министерства и ведомства поставщиков и заказчиков не согласовывают их. Нормы Правил обязательны для всех подрядчиков и заказчиков. К договорам они не прилагаются и неотъемлемой частью их не являются и т.д.

¹ Картужанский, Л.И. Правовая организация капитального строительства в СССР. 1952. С. 49.

² Основные условия поставки продовольственных товаров Главными управлениями оптовой торговли Министерства торговли СССР торгующим организациям и внерыночным потребителям. 1954. С. 3; Основные условия поставки промышленных товаров Главными управлениями оптовой торговли Министерства торговли СССР торгующим организациям и внерыночным потребителям. 1954. С. 1.

³ Братусь, С.Н., Лунц, Л.А. Вопросы хозяйственного договора. Госюриздат, 1954. С. 50–51.

⁴ Вопрос об обязательности Основных условий поставки для потребителей, входящих в состав министерств или ведомств, не участвовавших в согласовании этих Основных условий поставки, является спорным.

Таким образом, договор подряда по капитальному строительству имеет специфическую систему договорных отношений. Для него характерным является единство генерального и годовых договоров в сочетании с необходимыми документами и материалами, которые составляют их неотъемлемую часть. Характерным для договора подряда по капитальному строительству является наличие генерального подрядчика, который несет ответственность за выполнение всех работ по строительству и привлекает для выполнения отдельных видов работ специальные подрядные организации на правах субподрядчиков. Выполнение специальных строительных и монтажных работ возможно по прямым договорам.

§ 3. Порядок заключения договора подряда по капитальному строительству

Хозяйственные связи сторон по договору подряда по капитальному строительству устанавливаются исходя из требований основного экономического закона социализма и подчиненного ему экономического закона планомерного (пропорционального) развития хозяйства. Нарушение этих хозяйственных связей даже на каком-либо отдельном участке влечет за собой нарушение необходимых в народном хозяйстве пропорций и наносит ущерб нормальной деятельности социалистических организаций. Экономически необходимые связи юридически оформляются в перспективных и годовых планах и получают обязательную юридическую силу. Этим объясняется обязательность доведенных до сторон плановых заданий. Заключение договора подряда по капитальному строительству в этом плане приобретает важное общегосударственное значение. Государство так регламентирует порядок заключения договоров подряда по капитальному строительству, чтобы недостижение соглашения между заказчиком и подрядчиком не могло сорвать выполнения планового задания.

Государство заинтересовано также, чтобы метод хозяйственного расчета применялся с учетом не только интересов данной хозяйственной организации, но и государства в целом. В условиях общественной социалистической собственности на орудия и средства производства и направления хозяйственной жизни страны народнохозяйственным планом при заключении договоров нет в разногласиях сторон непримиримых антагонистических противоречий. Этим и определяется система норм, установленных Советским государством в целях регулирования заключения договоров.

Порядок заключения договора подряда по капитальному строительству между социалистическими организациями установлен Инструкцией Государственного арбитража при Совнаркомех СССР от 9 декабря 1940 г. № ГА/28 «О порядке согласования Основных условий поставки, заключения договоров и рассмотрения преддоговорных споров» и другими инструктивными указаниями.

Составление проекта договора подряда по капитальному строительству и вручение его заказчику лежит на обязанности подрядчика¹. Подрядчик составляет проект генерального договора, если строительство выходит за пределы одного года, проекты годового договора и особых условий, подписывает их и отправляет своему контрагенту в двух экземплярах. Псылка проектов договоров подрядчиками должна быть закончена не позднее чем за 25 дней до наступления предельного срока заключения соответствующих договоров, установленного Советом Министров СССР. Годовые договоры заключаются в двухмесячный срок после утверждения плана капитальных работ. Заказчик не позднее чем через десять дней со дня получения проекта договора подписывает его и приложения к нему и возвращает подрядчику. Наличие разногласий не дает заказчику права отказаться от заключения и подписания договора. В таких случаях заказчик в тот же срок составляет протокол разногласий, о чем делает оговорку на договоре перед подписью, и направляет этот протокол подрядчику вместе с подписанным договором. При получении договора с протоколом разногласий подрядчик обязан не позднее десяти дней со дня получения договора урегулировать с заказчиком все разногласия по договору, а в случае недостижения соглашения в течение этого же срока подрядчик обязан передать спор на разрешение соответствующего арбитража.

Разрешая вопрос о том, каким должно быть спорное условие в договоре, арбитраж исходит из интересов социалистического народного хозяйства в целом. Он принимает такие условия, при которых наилучшим образом будет выполнено плановое задание. Арбитраж должен проанализировать хозяйственную деятельность обеих сторон и спорное условие установить таким, какое даст возможность выполнить работу с наименьшим расходом средств и труда. Однако при этом не должен нарушаться прин-

¹ Заказчик до составления подрядчиком проекта договора подряда по капитальному строительству должен обеспечить подрядчика плановыми актами, которые необходимы для заключения договора, соответствующими разрешениями органов государственного управления (охраны труда, здравоохранения, санитарной инспекции, пожарной охраны и т.д.). Подробно об этом см.: Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. 1952. С. 31–49.

цип хозяйственного расчета. Арбитраж может принять спорное условие в редакции заказчика либо подрядчика либо в своей собственной редакции. Если по спорному вопросу имеется соответствующее указание норм права или планового акта, то арбитраж решает спор согласно такому указанию.

Установление жестких сроков заключения договоров подряда по капитальному строительству и разрешения возникающих при их заключении разногласий имеет целью обеспечить своевременное выполнение плановых заданий по капитальному строительству, т.к. подрядчик до заключения договора не может рассчитывать на оплату выполненных им работ. Банки долгосрочных вложений финансируют строительство, осуществляемое подрядным способом, только на основании договоров заказчиков с подрядчиками. Подрядчик до заключения договора не приступит к выполнению работ по строительству. Поэтому в случае, если подрядчик в течение указанного выше десятидневного срока не передает оставшиеся неурегулированными разногласия по договору на разрешение арбитража, то предложенные заказчиком поправки к договору считаются принятыми подрядчиком. Органы арбитража не лишены права по заявлению подрядчика рассматривать преддоговорный спор по существу и по истечении этого срока, если будет установлено, что просрочка в передаче спора на рассмотрение арбитража произошла по уважительной причине или когда предложения заказчика, изложенные в протоколе разногласий, находятся в противоречии с утвержденными планами и постановлениями правительства. Если при рассмотрении такого заявления будет установлено, что ссылка подрядчика на уважительность причин допущенной им просрочки не обоснована, то арбитр выносит определение о прекращении дела производством¹. Предложения заказчика, несвоевременно переданные подрядчиком на рассмотрение арбитража, считаются принятыми подрядчиком. Споры сторон по техническим вопросам, не рассматриваемым арбитражем, разрешаются вышестоящими организациями заказчика и подрядчика.

При заключении договоров подряда по капитальному строительству каждая из сторон обязана совершить ряд необходимых действий, без которых проект договора не может быть разработан. В случае уклонения одной из сторон от совершения этих действий другая сторона может обратиться с иском в арбитраж

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством» (Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР). Вып. 4. 1957. С. 65.

о понуждении заключить договор. К виновной стороне могут быть применены меры имущественного воздействия. С нее взыскиваются расходы по уплате государственной пошлины. Если в обязательных для обеих сторон Инструктивных указаниях о порядке разработки особых условий (например, если они входят в одно ведомство) предусмотрены штрафные санкции за уклонение от заключения договора, то такие санкции арбитраж взыскивает с виновной стороны. В случае уклонения одной из сторон от выполнения решения арбитража по преддоговорному спору арбитраж вправе установить штраф с нее в пользу другой стороны¹. Этот штраф «является главным образом мерой обеспечения решения арбитража по преддоговорному спору»².

В институте преддоговорного спора находит свое яркое выражение превосходство социалистической системы хозяйства над капиталистической. Только при наличии социалистической собственности на орудия и средства производства и при плановом ведении хозяйства возможно разрешение споров при заключении договоров в интересах всего народного хозяйства.

Если для правильного разрешения преддоговорного спора необходимо заключение соответствующей планирующей и регулирующей организации или банка долгосрочных вложений, то арбитраж должен запросить их заключение либо вызвать их представителя для участия в рассмотрении дела. Заключение представителя какой-либо из указанных организаций, данное на заседании арбитража в устной форме, излагается в протоколе заседания арбитража. Заказчик представляет один экземпляр генерального договора (без приложений) и один экземпляр годового договора с приложениями финансирующему банку долгосрочных вложений. Учреждения банков долгосрочных вложений проверяют соответствие договора нормам права, регулирующим договоры подряда по капитальному строительству, и плановым актам. Учреждения банков долгосрочных вложений поэтому при рассмотрении преддоговорных споров имеют право давать сторонам указания о внесении изменений в условия договора; они могут давать такие указания и после заключения договора.

В юридической литературе было высказано соображение, что «Правила о подрядных договорах по строительству и твердые

¹ Инструкция Госарбитража при СНК СССР от 9 декабря 1940 г. № ГА/28 «О порядке согласования Основных условий поставки, заключения договоров и рассмотрения преддоговорных споров». Арбитраж. 1940. № 11-12.

² Амерханов, Г.С. О порядке заключения хозяйственных договоров. Советское государство и право. 1953. № 8. С. 91.

рамки типовых договоров исключают возможность споров при заключении генеральных и годовых договоров об объеме работ, календарном графике их выполнения по отдельным объектам и т.д.»

Автор этого высказывания кандидат юридических наук Б.Д. Шешенин считает, что разногласия между сторонами при заключении договора подряда по капитальному строительству могут иметь место лишь в отношении размера аванса и по особым условиям¹. С этим согласиться нельзя. Совет Министров СССР осудил как неправильную практику Госарбитража², уклонявшегося в течение ряда лет от рассмотрения преддоговорных споров по ряду важнейших вопросов, таких как: установление количества, ассортимента и сроков поставки продукции, объема и сроков выполнения работ и т.д. Отказываясь рассматривать преддоговорные споры об объеме и сроках выполнения работ, арбитраж ссылался на то, что такие споры должны рассматриваться самими министерствами, организациями, предприятиями. А в конечном итоге эти вопросы оставались никем не разрешенными. Было не ясно, кто должен обязать предприятия и организации заключить договор, если руководители вышестоящих органов не решали возникшего спора путем соглашения. В соответствии с этим еще в июне 1949 г. пункт 11 Инструкции Госарбитража от 9 декабря 1940 г. № ГА-28 Главным арбитром Госарбитража при Совете Министров СССР отменен, и теперь органы арбитража рассматривают преддоговорные споры об объеме работ по договору подряда в капитальном строительстве, например споры о том, должен ли принимать на себя подрядчик производство работ по монтажу технологического оборудования³. Имеют место при заключении договоров подряда по капитальному строительству также преддоговорные споры по срокам и особенно, по промежуточным срокам, выполнения работ по отдельным объектам строительства⁴. Действительно, разногласия сторон в отношении размера аванса, и особенно в отношении содержания особых условий, прилагаемых к договору, встречаются чаще.

¹ Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III, 1955. С. 19; Шешенин, Е.Д. Договор подряда на капитальное строительство по советскому праву. Автореферат кандидатской диссертации. 1952. С. 12.

² Баранов, И. Хозяйственный договор – орудие выполнения государственных планов. Плановое хозяйство. 1949. № 5. С. 69.

³ Преддоговорный спор Управления начальника работ с дирекцией строящегося предприятия (дело № 92 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

⁴ Преддоговорный спор Строительного треста № 2 Министерства городского и сельского строительства БССР с одним из заводов в г. Минске (дело № 85 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР) и ряд других.

В юридической литературе признается спорным вопрос о том, с какого момента считается заключенным договор подряда по капитальному строительству. Е.Д. Шешенин пишет, что договор считается «заключенным и в том случае, если Особые условия еще не согласованы сторонами»¹. Напротив, Г.С. Амерханов считает, что, поскольку особые условия – неотъемлемая часть договора подряда по капитальному строительству, нельзя «признать обоснованными попытки устранить действие ст. 130 ГК»². Проект договора содержит такие пункты, которые не вызвали спора и, безусловно, войдут в будущий договор. Такой «незавершенный» договор, считает Г.С. Амерханов, позволяет сторонам приступить к частичному выполнению планового задания в соответствии с содержанием тех пунктов, которые уже приняты сторонами. Нам кажется, что с Г.С. Амерхановым следует согласиться. Стороны по договору подряда в капитальном строительстве должны одновременно разрабатывать и согласовывать генеральный и годовой договоры и особые условия к годовым договорам. Признание договора заключенным, хотя особые условия к нему не разработаны, а также в случаях, когда по этим условиям заявлен и не рассмотрен преддоговорный спор, в какой-то степени оправдывает волокиту в разрешении преддоговорных споров. С другой стороны, в числе обязательных приложений к годовым договорам, которые заказчик передает финансирующему банку, указаны и особые условия. Без приложений к договору учреждения банков долгосрочных вложений не открывают финансирования.

Таким образом, при заключении договоров подряда по капитальному строительству имеют место преддоговорные споры по существенным условиям договора. Договор считается заключенным после согласования не только существенных условий, но и особых условий договора. Недостижение соглашения по спорным условиям планового договора не может служить основанием для отказа от заключения договора. В связи с этим установлен особый порядок заключения договоров подряда по капитальному строительству и рассмотрения преддоговорных споров, возникающих при этом.

¹ Шешенин, Е.Д. Договор подряда на капитальное строительство по советскому праву. Автореферат кандидатской диссертации. 1952. С. 12; Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству. Ученые записки Свердловского юридического института. Вып. III. 1955. С. 20.

² Амерханов, Г.С. О порядке заключения хозяйственных договоров. Советское государство и право. 1953. № 8. С. 92.

Глава 3

Содержание договора подряда по капитальному строительству

§ 1. Предмет договора подряда по капитальному строительству

Важнейшим существенным условием договора подряда по капитальному строительству является определение предмета договора. Предмет договора должен быть определен точно и ясно. Он конкретизирует данные титульного описки, проекта и сметы и определен достаточно полно даже в тех случаях, когда строительство осуществляется по типовому проекту. Типовой проект индивидуализируется в этих случаях его «привязкой» к местности.

В юридической литературе распространенным является мнение о том, что предметом договора подряда является самый результат труда подрядчика. Так, в учебнике для юридических вузов издания 1938 г. Б.А. Патушинский пишет: «По договору подряда подрядчик обязуется выполнить определенную работу: создать, восстановить или изменить какую-либо материально-имущественную ценность, либо предоставить иной результат труда. Этот результат и есть предмет подрядного договора»¹. Мы приходим к выводу, что предметом договора подряда по капитальному строительству является не готовый результат труда строительной организации, а выполнение определенной работы². Если стать на точку зрения авторов, признающих предметом договора подряда по капитальному строительству готовый результат труда подрядчика, тогда договор был бы лишен того значения, которое ему придается законодателем. Что остается от договора подряда по капитальному строительству, если допустить, что он не регулирует вопросы, связанные с выполнением работ по строительству? В чем будет выражаться его значение как правового средства проведения в жизнь начал хозрасчета? Оно исчезает. А между тем значение этого договора в том именно и состоит, что

¹ Гражданское право. Ч. II. 1938. С. 147. См. учебники для юридических вузов: Советское гражданское право. Т. II. 1944. С. 76; Советское гражданское право. Т. 2. 1951. С. 118; учебники для юридических школ: Гражданское право. 1947. С. 255; Советское гражданское право. 1950. С. 56, 397–398; Вильнянский, С.И. Положение о государственных подрядах и поставках. М., 1926. С. 7.

² В литературе активно обсуждается вопрос об объекте (предмете) гражданского правоотношения. Мнения по этому вопросу разделились. Одна группа авторов считает, что объектом правоотношения может быть только действие. Другая группа авторов считает, что объектом правоотношения может быть и действие и вещь.

он дает возможность заказчику ежедневно методами хозяйственно-го расчета осуществлять строгий контроль за ходом работ по строительству объекта. Осуществляя контроль за соблюдением промежуточных сроков выполнения работ, за качеством их, за расходованием денежных средств, материалов и рабочей силы на выполнение того или другого вида работ, заказчик оказывает действенное влияние на ход осуществления строительных работ. Предъявление к подрядчику требований, вытекающих из несоблюдения сроков строительства, недоброкачественного выполнения работ, перерасхода материальных ценностей и труда на производство работ, когда объект уже готов, лишь частично достигает цели. Договор подряда по капитальному строительству для того и заключается, чтобы предотвратить такие последствия в процессе строительства.

Договор подряда по капитальному строительству может быть заключен на производство работ только по строительству, включенному в утвержденные титульные списки капитального строительства на данный год при наличии проектного задания и сводного сметно-финансового расчета (при двухстадийном проектировании) или при наличии проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом и технического проекта со сводной сметой (при проектировании строительства по трем стадиям).

Предмет договора подряда по капитальному строительству определен проектным заданием со сводным сметно-финансовым расчетом или техническим проектом со сводной сметой. Казалось бы, споры о предмете договора подряда по капитальному строительству не могут и не должны иметь места¹. Генеральный подрядчик должен заключить договор на весь объем работ и на работы данного года. Однако арбитраж знает споры об определении объема работ, выполняемых генеральным подрядчиком. Имеют место случаи, когда при заключении договора выясняется, что объем работ, предусмотренный в титульном списке заказчика, превышает объем работ, утвержденный строительской организации по производственному плану. Арбитражи о выявившихся расхождениях ставят в известность ведомства, которым подчиняются подрядчик и заказчик, для согласования объема работ, а решение по существу спора выносят лишь после получения от них ответа. В случае длительной задержки ответа ведомств местные арбитражи сообщают об этом Госарбитражу при Совете Министров СССР или соответствующим госарбитражам при Советах Министров союзных республик.

¹ К такому выводу пришел Е.Д. Шешенин. См.: Шешенин, Е.Д. Договор подряда на капитальное строительство по советскому праву. Автореферат кандидатской диссертации. 1952. С. 12.

Преддоговорные споры возможны по объему монтажных работ, принимаемых на себя генеральным подрядчиком. Действовавшие ранее Правила о подрядных договорах по строительству устанавливали, что все как общестроительные, так и специальные строительные работы должны быть переданы генеральному подрядчику. «Договоры на выполнение работ по монтажу оборудования заключаются заказчиком либо с поставщиком оборудования, либо со специальными монтажными организациями, либо с генеральным подрядчиком при согласии последнего» (ст. 6 Правил о подрядных договорах по строительству)¹. Типовые (генеральный и годовой) договоры предусматривали, что «подрядчик принимает на себя производство всех общестроительных и специальных строительных работ, а также работ по монтажу производственного и энергетического оборудования по строительству»² согласно утвержденным проектам, сметам (сметно-финансовым расчетам) и прилагаемому списку объектов строительства, подлежащих сооружению по договору. По действующим ныне Правилам о подрядных договорах по строительству договоры на выполнение работ по монтажу оборудования заключаются заказчиком с генеральным подрядчиком, а в отдельных случаях – с поставщиками оборудования или со специальными монтажными организациями. Оговорки о необходимости согласия генерального подрядчика на выполнение работ по монтажу оборудования действующие Правила о подрядных договорах по строительству не содержат. Редакция типовых договоров в части объемов монтажных работ, принимаемых на себя подрядчиком, не изменилась. В связи с этим имели и будут иметь место преддоговорные споры по вопросу о том, кто должен производить монтаж оборудования. В 1954 г. одно из управлений начальника работ строительного треста № 29 передало на разрешение Госарбитража при Совете Министров БССР два преддоговорных спора с просьбой освободить его как генерального подрядчика от выполнения работ по монтажу технологического оборудования. В протоколе разногласий дирекции строящихся предприятий требовали, чтобы управление начальника работ приняло на себя выполнение этих работ.

Государственный арбитраж при Совете Министров БССР по одному делу возложил обязанность выполнить спорные работы на управление начальника работ (генподрядчика)³, а по другому

¹ Арбитраж в советском хозяйстве. 4-е изд. 1948. С. 494.

² Там же. С. 500–501.

³ Дело № 93 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

делу то же управление начальника работ было освобождено от выполнения таких же работ¹. В 1955 г. другое управление начальника работ того же треста передало на разрешение Госарбитража при Совете Министров БССР аналогичный преддоговорный спор. Госарбитраж возложил обязанность выполнить работы по монтажу технологического оборудования на генподрядчика². Эти колебания арбитражной практики объясняются нечеткостью Правил о подрядных договорах по строительству. По нашему мнению, работы по монтажу технологического оборудования должен принимать на себя генеральный подрядчик, как это предусмотрено в типовых (генеральном и годовом) договорах, нормы которых имеют императивный характер и не могут изменяться соглашением сторон при заключении договора. Нам представляется, что и договоры на выполнение работ по монтажу другого оборудования (не только производственного и энергетического) также, как правило, должны заключаться заказчиком с генеральным подрядчиком. Для выполнения работ по монтажу оборудования не требуется специального согласия генерального подрядчика, если их стоимость включена в титульный список заказчика и в объем работ, утвержденный строительной организацией по производственному плану.

При заключении договоров подряда по капитальному строительству имеют место споры о том, кто должен выполнять работы по временной подводке энергетических магистралей, водопровода, канализации, пара и воздуха к объектам строительства. Имеют место преддоговорные споры и по вопросу распределения обязанностей по содержанию в надлежащем порядке примыкающих к строительству улиц, дорог, тротуаров и т.д.

При разрешении этих разногласий органы арбитража должны иметь в виду, что на заказчика, если иное не предусмотрено совместными указаниями ведомств подрядчика и заказчика, возлагается присоединение врезки к действующим сетям водопровода, канализации, паро-, воздухо-, газопровода и т.д., содержание в надлежащем порядке в течение года улиц, дорог, тротуаров и участков, переездов и мостов, примыкающих к строительству, а также капитальный ремонт этих сооружений³.

¹ Дело № 92 за 1954 г. в том же Госарбитраже.

² Дело № 127 за 1955 г. в том же Госарбитраже.

³ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством» (Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. Вып. 4. Госюриздат, 1957. С. 68).

Выполнение указанных работ на вновь строящихся предприятиях возлагается на подрядчика, но за счет заказчика. На действующих предприятиях на подрядчика может быть возложено выполнение этих работ только с его согласия и также за счет заказчика¹.

Временная подводка энергетических магистралей, водопровода и т.д. к объектам строительства производится подрядчиком за счет III части сводной сметы или сводного сметно-финансового расчета².

Разводка электроэнергии, воды, пара и т.д. к рабочим местам в рабочей зоне производится подрядчиком за свой счет³.

Министры СССР, министры союзных республик и совнархозы имеют право устанавливать объем капиталовложений по отдельным объектам в пределах плана капиталовложений по стройке в целом без изменения заданий по вводу в действие производственной мощности и жилой площади. Они имеют право устанавливать в пределах предусмотренного в государственном плане объема капитальных работ по министерству в целом затраты по отдельным направлениям без изменения установленных планом заданий по вводу в действие жилой площади и школ. В связи с этим возможны преддоговорные споры по распределению всего объема капитальных вложений по стройке по отдельным объектам строительства. Управление начальника работ строительного треста № 29 передало на разрешение Госарбитража при Совете Министров БССР преддоговорный спор в связи с тем, что заказчик в протоколе разногласий требовал, чтобы подрядчик сдал в 1955 г. в эксплуатацию 1649 кв. м жилой площади против 700 кв. м, указанных в проекте договора. Подрядчик не возражал против всего объема жилищного строительства. В арбитраже было установлено, что согласно производственному плану подрядчика в 1955 г. по данному строительству должно было быть введено в эксплуатацию 700 кв. м жилой площади. «Учитывая, что заказчик титульным списком капитальных работ на 1955 г. полностью обеспечил подрядчика средствами для ввода в эксплуатацию 1649 кв. м жилой площади, что объектное распределение установленного годового лимита финансирования производится ведомством заказчика»⁴, арбитраж решил принять спорный пункт в редакции заказчика.

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством» (Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. Вып. 4. Госюриздат, 1957. С. 68).

² Там же.

³ Там же.

⁴ Дело № 127 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

С таким решением подобных споров согласиться нельзя. Во-первых, объем капитальных вложений по отдельным объектам стройки устанавливается в пределах плана капитальных вложений по стройке в целом без изменения заданий по вводу в действие производственной мощности и жилой площади. Во-вторых, в данном случае объем работ, предусмотренный в титульном списке заказчика, превышает объем работ, утвержденный строительной организацией по производственному плану. Как мы уже отмечали, арбитраж должен сообщить о таких расхождениях вышестоящим организациям заказчика и подрядчика, а решение по существу спора принять после получения от них ответа.

Задания строительным организациям по капитальному строительству в натуральных показателях ограничиваются планом ввода в эксплуатацию законченных объектов. Объем строительных работ на протяжении всего периода строительства определяется только в денежном выражении. Объемы работ в натуральных показателях по переходящим объектам должны определяться в годовых договорах. Однако заказчики, подрядчики и учреждения банков долгосрочных вложений нередко игнорируют необходимость физического определения объемов капитальных работ по каждому объекту. Неудивительно, что подрядчики стараются выполнять выгодные работы, т.е. такие, которые при сравнительно меньших затратах труда дают значительный процент выполнения плана в денежном выражении. Такое определение предмета обязательства лишает заказчика возможности контролировать ход работ, приводит к большим объемам незавершенного производства и в конце концов к срыву сроков введения объектов в строй действующих. Вот характерный пример. Строительный трест № 2 Министерства городского и сельского строительства БССР по договору с дирекцией строящегося завода железобетонных изделий в первом квартале 1955 г. выполнил строительно-монтажные работы на 126 %, во втором – на 9 %, в третьем – на 151 %, а между тем план ввода в эксплуатацию первой очереди завода во втором квартале был сорван. Только в конце года завод дал первую продукцию.

На четвертой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва отмечалось, что у многих строителей и руководителей хозяйственных организаций так крепко укоренилось понятие об оценке хода строительства по степени расходования отпущенных средств, что многие из них зачастую забывают об объемных показателях строительства. Для государства важен не сам факт освоения средств, а что именно, как и в какие сроки сделано на эти

средства¹. Учреждения банков долгосрочных вложений и органы арбитража обязаны, по нашему мнению, требовать определения объема работ в договоре подряда по капитальному строительству в объемных показателях. Характерно, что в субподрядных договорах стороны не только определяют объемы работ, подлежащие выполнению, но и передают преддоговорные споры по этому вопросу на разрешение органов арбитража².

В объем работ, выполняемых по договору подряда по капитальному строительству, включаются не только работы по строительству основных объектов, но и работы подготовительные к их строительству – по устройству подъездных путей, сетей энерго- и водоснабжения, строительству складских помещений, жилых домов и др.

Объемы работ, установленные в годовых договорах по данному проектного задания – при проектировании строительства по двум стадиям и по данным технического проекта – при проектировании строительства по трем стадиям, уточняются по мере поступления смет, составленных на основании рабочих чертежей. До последнего времени уточнение смет по рабочим чертежам было не обязательным и производилось в редких случаях; чертежи выдавались некомплектно и несвоевременно, а между тем во многих случаях объемы и характер работ, установленные рабочими чертежами, значительно отличаются от объемов и характера работ, предусмотренных в сметно-финансовых расчетах, составленных по данным проектных заданий. В связи с этим сметно-финансовые расчеты в ряде случаев утратили значение документа, точно определяющего объем и стоимость строительства. Поэтому постановлением Совета Министров СССР «Об упорядочении планирования, укрепления хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшения сметного дела в строительстве», принятым в августе 1955 г., было установлено, как уже упоминалось, что, начиная с 1958 г., рабочие чертежи по объектам в целом и составленные по ним сметы должны передаваться строительно-монтажным организациям не позднее чем за 3 месяца до начала работ³.

По действовавшим ранее Правилам о подрядных договорах по строительству в случае, если уточненный по рабочим чертежам

¹ Содоклад Председателя Бюджетной комиссии Совета Национальностей Верховного Совета СССР А.М. Сафронова «О Государственном бюджете СССР на 1956 год». «Правда» от 27 декабря 1955 г.

² Преддоговорный спор «Дорстрой» Белорусской ж. д. с трестом «Белтрансстрой» Минтрансстроя СССР (дело № 255 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

³ Министерству финансов СССР разрешено оплачивать работы, выполненные до 1 октября 1958 г. по объектам, не обеспеченным сметами, составленными по рабочим чертежам, в порядке, действовавшем в 1957 г.

объем работ по данному объекту превышал утвержденный объем работ по смете этого объекта, заказчик выдавал подрядчику дополнительный наряд с указанием дополнительного объема работ и их стоимости по расценкам сметы. Эти дополнительные наряды оплачивались сверх сметной стоимости данного объекта, но в пределах сводной сметы всего строительства. При этом расходование средств на непредвиденные работы могло производиться только с соответствующего разрешения. Получение дополнительного наряда являлось необходимым условием для оплаты работ сверх утвержденной сметной стоимости данного объекта. Подрядчик, производивший дополнительные работы без дополнительного наряда заказчика, не имел права на оплату работ сверх их стоимости по утвержденной смете объекта¹. Арбитражная практика довоенных лет знает немало случаев выдачи заказчиками таких нарядов на выполнение работ не только сверх сметной стоимости данного объекта, но и сверх сводного сметно-финансового расчета или сводной сметы всего строительства. Выполненные по таким дополнительным нарядам заказчика работы не оплачиваются. Такие дополнительные работы могут быть оплачены лишь при условии переутверждения сметы². Но и теперь встречаются случаи, когда заказчики выдают дополнительные наряды на выполнение всякого рода работ, не предусмотренных не только сметой (сметно-финансовым расчетом) данного объекта, но и сверх сводного сметно-финансового расчета или сводной сметы. Приведем несколько таких примеров. Управление № 5 треста «Белтракторострой» по дополнительному наряду Борисовского горно выполнило дополнительные работы по строительству средней школы в г. Борисове на сумму 44 122 рубля, хотя эти работы не были предусмотрены сводной сметой к техническому проекту. Трест № 16 Минжилгражданстроя БССР по дополнительному наряду Пинского драмтеатра выполнил не предусмотренные сводной сметой дополнительные работы на сумму 45 188 рублей. Госарбитраж при Совете Министров БССР, рассматривая эти дела, указал, что суммы, на которые выполнены дополнительные работы, не предусмотренные сметой, могут быть взысканы при условии переутверждения сметы³. Так, по договору субподряда Минская телефонная сеть по дополнительному

¹ Дело по иску треста скульптуры и облицовки Моссовета к управлению Метростроя. Арбитраж. 1938. № 17–18. С. 34–35.

² Дело по иску стройтреста к Окшинскому комбинату. Арбитраж. 1938. № 21. С. 23; дело по иску VI монтажно-строительного треста НК ОП к Охтенскому химкомбинату. Арбитраж. 1939. № 5. С. 5; дело по иску Дмитровского фарфорового завода к Талдомскому райздравотделу. Арбитраж. 1939. № 5. С. 5.

³ Дело № 366 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

наряду генерального подрядчика треста № 1 Главминскстроя выполнила дополнительные работы на сумму 13 845 рублей сверх дополнительных затрат по сводной смете. Смета была пересоставлена и переутверждена. Госарбитраж при Совете Министров БССР вынес решение об удовлетворении иска заказчика о возмещении этой суммы¹. Если причиной превышения сметной стоимости объекта строительства являются изменения, не вызываемые уточнением объемов работ по рабочим чертежам, например замена простых полов паркетными и т.п., то такое изменение сметы объекта, хотя бы в пределах сводной сметы всего строительства, недопустимо².

По действующим Правилам о подрядных договорах по строительству уменьшение или увеличение объемов работ, предусмотренных годовым договором по отдельным объектам, в связи с уточнением их по мере поступления смет, составленных по рабочим чертежам, производится на основании дополнительных соглашений между заказчиком и подрядчиком. Заключение таких соглашений дает возможность подрядчику проверить, за счет каких средств будут оплачиваться дополнительные работы, если их стоимость выходит за пределы сводного сметно-финансового расчета или сводной сметы.

Если подрядчик обнаружит в процессе строительства работы, не учтенные в смете и рабочих чертежах, или ошибки в них, вызывающие увеличение или уменьшение утвержденной сметной стоимости, он обязан сообщить об этом заказчику. По получении сообщения заказчик обязан дать подрядчику соответствующие указания. В необходимых случаях заказчик производит уточнение сметной стоимости отдельных объектов. При этом уточнении увеличение сметной стоимости отдельных объектов производится заказчиком в пределах общей суммы утвержденной сметной стоимости строительства за счет средств на непредвиденные работы и затраты или за счет уменьшения стоимости других объектов при исчислении ее по рабочим чертежам. При неполучении в течение 10 дней указаний заказчика подрядчик вправе приостановить работы с отнесением понесенных убытков за счет заказчика.

В практике планирования капитального строительства допускались на многих стройках частые изменения титульных списков в течение года, в результате чего нарушалась планомерная работа строительных организаций, возникали непроизводительные затраты, потери и повышалась стоимость строительства. В связи с этим установлено, что изменение внутривозвратных титульных списков, вызванное уточнением итогов выполнения плана за истекший

¹ Дело № 136 за 1951 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. 1952. С. 187.

год или связанное с изменением заданий по срокам и составу строительства, может производиться лишь по согласованию с подрядной строительной организацией¹. Установленные в годовых договорах объемы работ и их стоимость по строительству в целом и по отдельным объектам и затратам заказчик может изменить только по согласованию с подрядчиком. Между заказчиком и подрядчиком заключается в таких случаях дополнительное соглашение.

Министры СССР имеют право устанавливать по пусковым стройкам и стройкам, могущим перевыполнять план, дополнительные задания по капитальным работам сверх установленного плана за счет уменьшения плана финансирования по стройкам данной отрасли, не выполняющим плана, но без изменения установленного плана ввода в действие мощностей, сообщая об этом в Госплан СССР². Министры союзных республик имеют право поступать также по согласованию с соответствующими министерствами СССР (по союзно-республиканским министерствам). Когда в таком порядке дается дополнительное задание по пусковым стройкам и стройкам, могущим перевыполнять план, заказчик и подрядчик заключают соглашение на выполнение этих работ сверх объемов, предусмотренных годовым договором.

Во всех случаях разрешения споров по разногласиям об объеме работ органы арбитража должны исходить из необходимости обеспечить выполнение планов строительства в установленные сроки по каждой стройке, особенно по пусковым объектам, а по дополнительным работам (сверх предусмотренных годовым договором) – из наличия ассигнований по сводной смете, производственных возможностей, материальных ресурсов и технического оснащения подрядной строительной организации.

В процессе осуществления строительства могут потребоваться большие изменения проекта и отступления от него, вызываемые заменой запроектированного оборудования или материалов. В таких случаях необходимые изменения проекта строительства обеспечивает заказчик, который обязан обеспечить внесение таких изменений в проект строительства в установленные сторонами сроки. Управление начальника работ передало преддоговорный спор на решение Госарбитража при Совете Министров БССР в связи с тем, что заказчик

¹ Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 23 августа 1955 г. «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» (Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. М. 1956. С. 12).

² Правами министров СССР пользуется совет народного хозяйства экономического административного района.

в протоколе разногласий исключил из договора пункт, обязывающий его обеспечить переработку рабочих чертежей по ряду объектов строящегося института механизации и электрификации сельского хозяйства в целях замены ряда материалов сборными железобетонными изделиями и конструкциями, что повысило бы степень индустриализации строительства и снизило его стоимость¹. Госарбитраж вынес решение, обязывающее заказчика обеспечить переработку рабочих чертежей, хотя не согласился со сроками переработки, предложенными подрядчиком. Нам кажется правильным такое решение, т.к. оно находится в точном соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства»².

Во всех остальных случаях подрядчик обязан вести работы в точном соответствии с рабочими чертежами, полученными от заказчика, и техническими условиями на производство работ. Все возникающие в процессе строительства мелкие отступления, не меняющие принципов принятого решения и не влияющие на прочность деталей или сооружений, должны фиксироваться подрядчиком в полученных рабочих чертежах, которые передаются по окончании строительства объекта заказчику.

Таким образом, предметом договора подряда по капитальному строительству является выполнение строительно-монтажных работ. Объем работ по договору определяется титульным списком и проектом строительства. Уменьшение или увеличение объемов работ, предусмотренных годовым договором, в связи с их уточнением производится на основе дополнительных соглашений заказчика с подрядчиком. Изменение установленных в годовом договоре объемов работ и их стоимости по строительству в целом и по отдельным объектам и затратам заказчик может производить только по согласованию с заказчиком. Дополнительное задание по пусковым стройкам и стройкам, могущим перевыполнить план, оформляется соглашением на выполнение этих работ сверх объемов, предусмотренных годовым договором.

§ 2. Цена договора подряда по капитальному строительству

В пятой пятилетке строители не выполнили установленного задания по снижению стоимости строительства. За четыре года

¹ Дело № 172 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР. Аналогичный спор по делу № 127 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² «Правда» от 20 августа 1954 г.

пятой пятилетки строительные организации допустили убытки в сумме 9 млрд рублей и лишь в 1955 г. уложились в сметную стоимость¹. Директивы XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. предусматривают снижение стоимости строительно-монтажных работ за пятилетие не менее чем на 7 % от сметной стоимости за счет улучшения организации работ, улучшения производительности труда и снижения накладных расходов, что должно дать около 30 млрд рублей экономии². Планом на 1958 г. предусматривается снижение стоимости строительно-монтажных работ против сметной стоимости на 4,6 %.

ЦК КПСС и Совет Министров СССР еще в 1955 г. приняли ряд мер по дальнейшему снижению стоимости строительства. Однако еще не полностью используются имеющиеся большие возможности для снижения стоимости строительства. «Многие строительные организации недостаточно эффективно применяют технику, слабо внедряют железобетонные конструкции и детали, допускают перерасходы материалов и простой рабочих, что влечет за собой удорожание стоимости строительных работ»³.

Общая стоимость поручаемых подрядчику по генеральному договору работ определяется по утвержденному сводному сметно-финансовому расчету к проектному заданию. В тех случаях, когда разрабатывается технический проект на полный комплекс или на очереди строительства, сметная стоимость, определенная по сводному сметно-финансовому расчету к проектному заданию, может быть уточнена по сводной смете к указанному техническому проекту. В случае, когда технический проект разрабатывается только на отдельные объекты, смета к техническому проекту такого объекта не разрабатывается, а уточнение сметной стоимости производится на стадии разработки рабочих чертежей. Сметная стоимость отдельных объектов, установленная по сметно-финансовым расчетам или сметам к проектному заданию или к техническому проекту, уточняется по сметам, составленным по рабочим чертежам.

Стоимость работ каждого года устанавливается годовым договором в пределах объемов, предусмотренных утвержденным титульным списком капитальных работ по отдельным объектам и затратам (ст. 7 Правил о подрядных договорах по строительству).

¹ Кучеренко, В.А. Речь на XX съезде КПСС. «Правда» от 25 февраля 1956 г.

² Булганин, Н.А. Директивы XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. Госполитиздат, 1956. С. 58.

³ Зверев, А.Г. О Государственном бюджете СССР на 1958 г. и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1956 г. «Правда» от 20 декабря 1957 г.

Таким образом, цена договора подряда по капитальному строительству устанавливается не соглашением сторон, а актами органов государственного управления.

До 1965 г. сметы и сметно-финансовые расчеты составлялись, как правило, на основании проектных заданий и проектов. Сметы по рабочим чертежам заранее не уточнялись. Поэтому при разработке в последующем рабочих чертежей часто выяснялось, что объемы работ и их стоимость по рабочим чертежам значительно выше принятых в сметах и сметно-финансовых расчетах. В связи с этим сметных ассигнований было недостаточно для окончания строительства. Поскольку расчеты производились за фактически выполненные по рабочим чертежам объемы работ, расцененные по утвержденным единичным расценкам, то в конечном счете сметная стоимость объекта определялась суммой, определенной по актам приемки работ, а не сметой или сметно-финансовым расчетам. Смета или сметно-финансовый расчет фактически оказались оторванными от существующей системы расчетов и потеряли свое значение планового акта, определяющего стоимость строительства. Поэтому строительные организации не были заинтересованы в снижении стоимости строительства, в применении экономичных материалов и т.д.

В упоминаемом уже нами постановлении Совета Министров СССР от 24 августа 1955 г. было установлено, что основой для производственного планирования и расчетов за выполненные в строительстве работы должна являться смета, составленная по рабочим чертежам. Сметы, составленные по рабочим чертежам, должны содержать показатели сметной стоимости по укрупненным конструктивным элементам и видам работ и перечень ресурсов, необходимых для осуществления строительства. «При этом для строительства, осуществляемого по типовым проектам, в смету к типовому проекту должны быть внесены поправки, вызываемые привязкой этого проекта к участкам строительства; для строительства, осуществляемого по повторно используемым экономичным проектам, должны применяться сметы, составленные по рабочим чертежам ранее построенных объектов, с учетом поправок, вызываемых привязкой повторно используемого проекта к участкам строительства; для строительства, осуществляемого по индивидуальным проектам, сметы должны составляться по укрупненным сметным нормам затрат труда, материалов и машино-смен строительных механизмов, а при отсутствии укрупненных сметных норм – по единичным расценкам, составленным по нормам IV части Строительных норм и правил» (ст. 7).¹

¹ Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23,

Следует отметить, что сметы и единичные расценки за последние годы оказались оторванными и от условий строительного производства.

До 1945 г. сметы и сметно-финансовые расчеты составлялись в ценах и нормах, существовавших на 1 декабря 1936 г. (по справочникам укрупненных сметных норм – СУСН), а стоимость оборудования определялась в ценах 1937 г. Единичные расценки и сметы в строительстве отражали уровень строительной техники 1937–1938 гг. С декабря 1945 г. цены на материалы, тарифы на перевозки и нормы расходов материалов, рабочей силы и машино-смен изменялись несколько раз. Соответственно с этим пересчитывались и сметы с применением переходных коэффициентов. Вследствие этого стоимость отдельных объектов, исчисленная по единичным расценкам, не совпадала со стоимостью их по пересчитанным сметам. В одних случаях имелись резервы средств по сравнению со сметой, которые расходовались неэкономно, а в других случаях сметные ассигнования были недостаточными для завершения строительства. К сметам и расценкам применялись также коэффициенты для учета установленного снижения стоимости строительства за счет сокращения сроков строительства, повышения его индустриализации. Это еще более усложняло положение дел.

В связи с этим Совет Министров СССР в постановлении от 24 августа 1955 г. «Об упорядочении планирования, укреплении хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшении сметного дела в строительстве»¹ предусмотрел ряд мероприятий, имеющих целью коренным образом улучшить сметное дело. В течение 1956 г. были внесены необходимые поправки в действующие строительные нормы и правила в связи с введением с 1 января 1956 г. новых единых норм выработки и расценок на строительные работы, а также в единые районные единичные расценки с учетом опыта применения этих расценок при составлении смет и расчетов за выполненные работы. Сметы начиная с 1966 г. составляются, а расчеты за выполненные строительные работы производятся по единым районным единичным расценкам, разработанным на основе сметных норм с учетом современного уровня техники строительного производства по ценам на материалы и оборудование, по тарифам на грузовые перевозки, электрическую и тепловую энергию, введенным с 1 июля 1955 г. По всем начатым строительством стройкам была произведена инвентаризация капитальных работ, остав-

24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 84.

¹ Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 84–87.

шихся невыполненными по состоянию на 1 января 1956 г. В течение 1956 г. сметная стоимость этих работ была пересчитана по ценам и тарифам, введенным с 1 июля 1955 г. по всем переходящим объектам.

ЦК КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 4 ноября 1955 г. «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве» обязали руководителей министерств и ведомств СССР, Советы Министров республик, областные (краевые) исполкомы и горисполкомы в трехмесячный срок пересмотреть проектно-сметную документацию на строящиеся объекты с целью решительного устранения в проектах излишеств в архитектурной отделке, планировочных и конструктивных решениях¹.

Значение сводного сметно-финансового расчета и сводной сметы повысилось.

Поскольку рабочие чертежи и составленные по ним сметы должны передаваться строительно-монтажным организациям по объекту в целом не позднее 3 месяцев до начала работ начиная с 1958 г., до этого времени расчеты сторон по договору подряда в капитальном строительстве производились на основе сводных сметно-финансовых расчетов или сводных смет, составленных или пересчитанных по ценам и тарифам, введенным с 1 июля 1955 г.

Утвержденный сводный сметно-финансовый расчет к проектно-му заданию или сводная смета к техническому проекту являются плановыми актами и не подлежат изменению сторонами. Арбитраж не должен рассматривать споры, связанные с определением расходов, установленных в сводной смете. Рассмотрение таких споров означало бы допущение изменения арбитражем установленной стоимости строительства и размера капиталовложений. Поэтому Госарбитраж при СНК СССР, рассматривая спор между строительством завода и трестом «Электропром», указал: «Вопрос об определении размера средств, отпускаемых заказчиком подрядчику на приобретение оборудования, не может быть предметом преддоговорного спора, разрешаемого в арбитражном порядке, ибо размер этих средств должен быть установлен сторонами на основании утвержденной генеральной сметы по соответствующим статьям расходов этой сметы»². По другому делу Госарбитраж при СНК СССР также указал, что «возмещение затрат... должно быть произведено в соответствии с утвержденной сметой и что определение стоимости... работ в компетенцию Госарбитража не входит»³. Попытки добиться изменения

¹ Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 170.

² Арбитраж. 1938. № 3. С. 25.

³ Арбитраж. 1938. № 21. С. 23

утвержденной сводной сметы к техническому проекту или сводного сметно-финансового расчета к проектному заданию через арбитраж имели место и в послевоенные годы. В связи с этим Государственный арбитраж при Совете Министров СССР в Инструктивном письме от 5 июля 1952 г. № И-1-50 напомнил главным арбитрам о недопустимости каких-либо отступлений от утвержденной сметы к техническому проекту, при этом не только при расчетах между заказчиком и подрядчиком, но и во взаимоотношениях генерального подрядчика с субподрядчиками¹. Однако такие попытки все еще продолжают иметь место. В 1955 г. строительно-монтажная контора № 5 треста № 21 Министерства городского и сельского строительства БССР передала на рассмотрение Госарбитража преддоговорный спор с дирекцией строящихся ГЭС. Строительно-монтажная контора требовала, чтобы заказчик пересоставил сметы со значительным повышением единичных расценок. Госарбитраж при Совете Министров БССР отверг незаконные требования подрядчика и принял спорный пункт в редакции заказчика².

Государственный арбитраж при Совете Министров СССР в связи с наличием в практике таких попыток дал арбитражам указание не принимать к своему рассмотрению споры об изменении утвержденных смет или сметных ассигнований, в том числе по третьей части сводной сметы или сводного сметно-финансового расчета (на подсобные предприятия, жилые дома для строителей, приобретение строймеханизмов, транспорта, стройинвентаря и проч.), а также споры о проверке правильности утвержденных смет, единичных расценок, тарифов на перевозки строительных грузов. Арбитражи не должны рассматривать требования заказчиков и подрядчиков о перерасчетах по отдельным элементам затрат: заработной плате, материалам, перевозкам, пару, электроэнергии, накладным расходам и прочим, если фактические затраты больше или меньше, чем предусмотрено в калькуляции единичных расценок на строительные работы и в ценниках на монтаж оборудования³. Об этих фактах органы арбитража должны сообщать вышестоящим организациям подрядчика и заказчика для решения вопроса по существу.

Однако арбитраж не должен безразлично относиться к выявленным в смете ошибкам. Подрядчик не должен получить излишние суммы, ошибочно внесенные в смету или сметно-финансовый рас-

¹ Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. Вып. 1. Госюриздат, 1955. С. 247.

² Дело № 238 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

³ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

чет. Эти суммы не должны оставаться и у заказчика. На эту сумму должны быть уменьшены соответствующие ассигнования. Если арбитраж при рассмотрении дела установит ошибки в смете, он должен сообщить об этом финансирующему банку или органу, утвердившему смету. Но и в таких случаях арбитраж не должен рассматривать вопрос об изменении смет или сметных ассигнований.

Все же рассмотрение арбитражем споров об определении цены договора подряда по капитальному строительству не исключается. Характерен в этом отношении преддоговорный спор дирекции строящегося мясокомбината с трестом «Белтракторострой». В проекте генерального договора трест определил стоимость всех поручаемых подрядчику по генеральному договору работ в ценах сметы к техническому проекту в полной сумме. В протоколе разногласий дирекция строящегося мясокомбината предлагала исключить из цены договора суммы, предусмотренные на непредвиденные расходы. Отдел финансирования союзной промышленности Белорусской конторы Промбанка дал следующее заключение по преддоговорному спору: «Резерв на непредвиденные расходы из договора исключить, как неосмеченные затраты. Кроме того, для расчетов за выполненные работы эта сумма практического значения не имеет, поскольку постановлением СНК СССР от 26/11-1938 г. № 233 четко оговорен порядок оплаты дополнительных работ». Арбитраж, определяя стоимость всех порученных по договору работ, исключил из договора резерв на непредвиденные расходы¹. Нам представляется правильным такое решение арбитража, т.к. расходование средств, предусмотренных в сводной смете на непредвиденные работы, может производиться только с соответствующего разрешения. Подрядчик должен знать, что превышение стоимости отдельных работ не дает ему права получить оплату за счет средств на непредвиденные работы.

Заклучение договора с превышением утвержденной сметы является прямым нарушением закона. Расчеты между сторонами в таких случаях должны быть произведены в пределах сметы².

В литературе встречаются высказывания о необходимости предоставить органам арбитража право при разрешении споров по расчетам допускать оплату выполненных работ, хотя они не предусмотрены утвержденной проектно-сметной документацией. Утверждали, что часто в сметах имеются пропуски отдельных работ, недочеты, которые при их устранении требуют повышения стои-

¹ Дело № 260-И за 1950 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Арбитраж. 1937. № 19. С. 23.

мости работ. Нередко бывают случаи, когда строительные организации сталкиваются с такими обстоятельствами, которые не могли быть предусмотрены при составлении смет. Заказчик в этом случае связан утвержденным проектом строительства и сметной документацией. Подрядчик не может осуществлять строительство. Использование подрядчиком своего права приостановить работы является экономически нецелесообразным. Поэтому решения арбитража по таким спорам должны основываться не на формальном подходе к смете, а на технической необходимости экономической целесообразности и учете условий, вызвавших те или другие затраты (см.: Васильев. О твердой договорной цене. Арбитраж. 1937. № 17. С. 16–17). Такие попытки, направленные на возможность ревизии твердой цены, установленной в договоре подряда в соответствии со сметной документацией, должны быть решительно отвергнуты.

Смета, или сметно-финансовый расчет, является плановым актом, и никто не может изменить сумму ассигнованных на строительство средств по этому документу. Размер капиталовложений устанавливается народнохозяйственным планом в соответствии с целым рядом соображений. Произвольное увеличение цены договора, не считаясь со сметной документацией, ведет к нарушению плана и увеличению сметной стоимости строительства, к нарушению хозяйственного расчета. Борьба с недостатками проектно-сметной документации должна идти по линии улучшения работы по составлению проектов и смет, а не по линии их ревизии арбитражем. Подрядчики должны тщательно проверять сметы до заключения договора подряда по капитальному строительству и в необходимых случаях требовать их изменения. Если подрядные организации не проверяют сметы до подписания договора или при проверке не обнаружат пропуски отдельных работ, они могут рассчитывать на их оплату только при условии оформления соответствующего финансирования этих работ.

Таким образом, цена и все элементы цены договора подряда по капитальному строительству устанавливаются не соглашением сторон, а актами органов государственного управления. Цена договора определяется в соответствии с порученным подрядчику объемом работ по сводной смете или по сводному сметно-финансовому расчету. Но в цену договора подряда по капитальному строительству не включаются суммы, предусмотренные в сводной смете или в сводном сметно-финансовом расчете на непредвиденные расходы. Стороны не имеют права вносить изменения в утвержденные в установленном порядке сметы.

§ 3. Сроки исполнения работ по договору подряда по капитальному строительству

Важное политическое и хозяйственное значение имеет правильное установление сроков выполнения работ. Затягивание сроков строительства ведет к удорожанию строительных работ, к срыву государственных планов по вводу в действие, к замораживанию больших ресурсов в незавершенном строительстве. Нередко затягивание сроков строительства связано с распылением средств по многим объектам. На девятой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва приводились соответствующие примеры. На Челябинском металлургическом заводе турбогенератор № 2 строится с 1950 г. За 7 лет здесь выполнено работ на 26,8 млн рублей при сметной стоимости 34,2 млн рублей. Реконструкция толстолистового стана Ново-Тагильского металлургического завода начата в 1951 г. В течение шести лет по этому объекту выполнено капитальных работ на 41,1 млн рублей, или 26,7 % от сметной стоимости¹. Подобные примеры приводились и на четвертой сессии Верховного Совета БССР четвертого созыва².

Концентрация средств на пусковых и важнейших строящихся объектах во многом зависит от деятельности совнархозов. На стройках, переданных совнархозам, осуществляется почти половина всего капитального строительства³. Еще в августе 1955 г. в постановлении «Об упорядочении планирования, укреплении хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшении сметного дела в строительстве» Совет Министров СССР поручил Государственному комитету Совета Министров СССР по делам строительства, Госплану СССР и Госэкономкомиссии СССР утвердить общеобязательные нормы продолжительности строительства для вновь строящихся предприятий, объектов и сооружений. 7 февраля 1956 г. они утвердили такие общеобязательные нормы продолжительности строительства, предусматривающие сокращение сроков строительства примерно в полтора-два раза. Обязательное применение этих норм при планировании капитального строительства и производстве работ позволяет сконцентрировать

¹ Содоклад члена Бюджетной комиссии Совета Союза Н.И. Смирнова «О Государственном плане развития народного хозяйства СССР на 1958 год, о Государственном бюджете СССР на 1958 год и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1956 год». «Правда» от 21 декабря 1957 г.

² Калинин, С.Н. О Государственном плане развития народного хозяйства Белорусской ССР на 1957 г. «Советская Белоруссия» от 13 марта 1957 г.

³ Зверев, А.Г. О Государственном бюджете СССР на 1958 г. и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1956 г. «Правда» от 20 декабря 1957 г.

капиталовложения на важных объектах и снизить объем незавершенного строительства.

Министерства, ведомства, совнархозы, Советы Министров союзных республик и планирующие органы, в пределах утвержденных правительством лимитов капитальных вложений, должны руководствоваться при составлении планов капитальных работ, планов материально-технического снабжения и проектов организации строительства указанными нормами продолжительности строительства.

Банки долгосрочных вложений осуществляют контроль за выполнением государственного плана ввода в действие производственных мощностей и основных фондов. Поэтому им предоставлено право проверять соблюдение общеобязательных норм продолжительности строительства в титульных списках. В случае выявления нарушений учреждения банков долгосрочных вложений сообщают об этом органам, утвердившим титульные списки.

Сроки выполнения работ по договору подряда в капитальном строительстве устанавливаются в соответствии с утвержденными планами подрядных работ и титульными списками. Ни одна из сторон не имеет права требовать изменения сроков, установленных этими плановыми актами. Органы арбитража отвергают попытки добиться изменения этих сроков через арбитраж. Трест «Белтрансстрой» передал на разрешение Юсарбитража при Совете Министров БССР преддоговорный спор с электротехническим заводом. Подрядчик писал: «Требование окончить строительномонтажные работы и ввести в эксплуатацию 62-квартирный дом в 1957 г., выдвинутое заказчиком в протоколе разногласий, противоречит утвержденному годовому титульному списку, в котором сроком ввода в эксплуатацию жилого дома принят 1958 г.». В связи с этим план финансирования не предусматривает необходимых для окончания строительства средств¹. Почти аналогичный спор был передан на рассмотрение того же Юсарбитража строительным трестом № 136. Подрядчик требовал отклонить требование заказчика ввести в эксплуатацию в IV квартале 1957 г. заводоуправление и магазин, т.к. годовой план капитальных работ не предусматривает их ввода в эксплуатацию в 1957 г.² В обоих случаях Юсарбитраж при Совете Министров принял спорные условия в редакции подрядчика.

С целью правильного разрешения разногласий о сроках окончания строительства и отдельных его объектов Юсарбитраж при

¹ Дело № 316 за 1957 г.

² Преддоговорный спор строительного треста № 136 с подшивниковым заводом (дело № 303 за 1957 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

Совете Министров СССР предложил решать споры в соответствии со сроками, установленными для данной стройки правительством, учитывая общеобязательные нормы продолжительности строительства предприятий, объектов и сооружений, утвержденные Госстроем СССР, Госпланом СССР и Госэкономкомиссией СССР 7 февраля 1956 г.

В тех случаях, когда правительством не установлены сроки окончания строительства и стороны в арбитраже не достигли соглашения о сроках, органы арбитража сообщают об этих расхождениях ведомствам заказчика и подрядчика, а решение выносят только после получения их ответа¹.

Промежуточные сроки выполнения отдельных работ устанавливаются по соглашению сторон при заключении договора подряда по капитальному строительству в календарном плане производства работ, который является обязательным приложением к договору. Стороны должны так составлять календарный план выполнения строительных работ, чтобы заказчик имел возможность контролировать соблюдение сроков строительства в течение года. Между тем это требование часто не выполняется. Как правило, в календарном плане устанавливается начальный срок выполнения работ и конечный срок по объекту в целом. Промежуточные сроки выполнения работ не устанавливаются. Заказчик не знает, какие объемы работ должен выполнить подрядчик в каждом квартале. Ему известны лишь суммы средств, которые должны быть освоены в каждом квартале. Подрядчик имеет возможность выполнять любые объемы работ на стройке по своему усмотрению. Никакого контроля за концентрацией средств на пусковых объектах при такой постановке дела заказчик осуществлять не может. Не может он и воздействовать в течение года методами хозяйственного расчета на подрядчика, предъявив к нему иск о взыскании санкций за срыв срока строительства.

На наш взгляд, такое составление календарного плана выполнения работ является не случайным. Оно – результат преднамеренной деятельности подрядчика, который стремится освободить себя от ответственности. Заказчики же часто не представляют себе юридического значения календарного плана. Другое дело, когда заключается субподрядный договор. Тут подрядчик обязательно добивается включения в календарные планы объемных показателей подлежащих выполнению работ, начальных и конечных

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

сроков выполнения каждого вида работ по всем объектам строительства. Например, по одному из договоров субподряда стороны установили такой календарный план выполнения работ:

| Наименование работ | Сумма ассигнований | Начало работ | Окончание работ |
|--------------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| Объект № 1 | | | |
| 1. Земляные работы | 19 тыс. руб. | Май | Июль |
| 2. Верхнее строение пути | 83 тыс. руб. | Июнь | Август |
| 3. Стрелочная будка | 6 тыс. руб. | Май | Май |
| 4. Двухквартирный дом | 73 тыс. руб. | Январь | Август |

Таким же образом определены объемы работ и сроки их выполнения по каждому из объектов строительства. Характерно, что при заключении субподрядных договоров имеют место преддоговорные споры по вопросу установления промежуточных сроков выполнения отдельных видов работ по каждому из объектов¹.

Органы арбитража, рассматривая преддоговорные споры, должны, по нашему мнению, по своей инициативе проверять условие о сроках выполнения работ, установленных в календарном плане производства работ в данном году, и требовать внесения необходимых исправлений. Так, рассматривая преддоговорный спор треста № 2 Министерства городского и сельского строительства с одним из заводов, Госарбитраж при Совете Министров БССР предложил сторонам установить промежуточные сроки выполнения работ². Стороны установили такие сроки.

В принятых ЦК КПСС и Советом Министров СССР в августе 1955 г. решениях по вопросам дальнейшей индустриализации, улучшения качества и снижения стоимости строительства отмечено, что банковский контроль часто носит формальный характер и не способствует в должной мере укреплению дисциплины в строительных организациях³. В целях улучшения этого контроля банки долгосрочных вложений должны, на наш взгляд, проверять

¹ Преддоговорный спор «Дорстройка» Белорусской железной дороги с трестом «Белтрансстрой» Минтрансстроя СССР (дело № 255 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР). При заключении же подрядных договоров такие споры, как правило, не встречаются. В 1957 г., однако, в отличие от предыдущих лет, в Госарбитраже при Совете Министров БССР было рассмотрено два преддоговорных спора заказчиков с генеральными подрядчиками о промежуточных сроках выполнения работ по отдельным объектам строительства.

² Дело № 85 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР. Госарбитраж при Совете Министров БССР не всегда, однако, по своей инициативе предлагает установить сроки выполнения работ.

³ Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 5.

содержание договоров подряда по капитальному строительству и по своей инициативе предлагать сторонам устанавливать промежуточные сроки выполнения работ, что дает возможность осуществлять контроль за выполнением государственных планов по строительству объектов методами хозрасчета.

Таким образом, сроки выполнения работ устанавливаются сторонами по договору подряда в капитальном строительстве в соответствии с утвержденными планами капитальных работ. Вопрос о сроке окончания строительства не может быть предметом соглашения сторон. Стороны обязаны при заключении договора установить промежуточные сроки выполнения работ. Контроль за установлением этих сроков должен осуществляться органами арбитража и учреждениями банков долгосрочных вложений.

§ 4. Обязанности заказчика по снабжению стройки необходимой проектно-сметной и другой документацией

Договоры подряда по капитальному строительству, как мы уже отмечали, заключаются на основании проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом при проектировании строительства по двум стадиям и на основании проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом и технического проекта со сводной сметой при проектировании строительства по трем стадиям. На основании утвержденного проектного задания при проектировании строительства по трем стадиям разрешается по отдельному договору вести первоочередные подготовительные работы к строительству основных объектов.

Заказчик в момент заключения договора передает подрядчику проектные задания, технические проекты, а также сводные сметы или сводные сметно-финансовые расчеты по объектам в объеме генерального договора с соответствующими пояснительными записками. Вся эта документация составляет неотъемлемую часть договора. Если при рассмотрении преддоговорного или имущественного спора по капитальному строительству органы арбитража установят, что этот спор возник по строительству или отдельному объекту, на которые не имеется утвержденных в установленном порядке титулов, проектного задания, технического проекта, сметы или сметно-финансового расчета (за исключением строек, по которым правительством приняты специальные решения о порядке финансирования), они должны дело производством прекратить в отношении всего строительства или отдельных его объектов и довести об этом до сведения вышестоящих организаций за-

казчика и подрядчика, а в необходимых случаях выслать материалы Госарбитражу при Совете Министров СССР либо республиканскому арбитражу для подготовки сообщения правительству¹.

Если при проверке подрядных договоров учреждения банков установят, что включенные в договоры объекты не обеспечены утвержденной проектно-сметной документацией, учреждения банков финансируют только те объекты, которые обеспечены ею.

Кроме проектных заданий, технических проектов, смет и сметно-финансовых расчетов заказчик передает подрядчику единичные расценки, каталоги и калькуляции сметных цен на материалы и другие ресурсы, а также акты освидетельствования прочности отдельных частей зданий и сооружений в случаях, когда эти объекты подлежат реконструкции. Вся эта техническая документация передается при подписании договора. Заказчик передает подрядчику не позднее чем за три месяца до начала работ привязанные к участкам строительства типовые проекты со сметами, рабочие чертежи и составленные по ним сметы на строительные и монтажные работы комплектно по объекту в целом. Для объектов, срок строительства которых установлен более года, допускается передача рабочих чертежей и составленных по ним смет комплектно по очередям строительства объекта и на фундаменты под вновь осваиваемое сложное оборудование также не позднее чем за три месяца до начала работ.

Заказчик передает подрядчику технические проекты металлоконструкции с пояснительными записками, расчетами и спецификациями на металл за шесть месяцев до начала работ, а также заводские спецификации, технические условия, паспорта, акты испытания и другие документы заводов-изготовителей оборудования – не позднее чем за один месяц до начала работ по монтажу оборудования. Перечень технической документации, количество ее экземпляров и сроки передачи, если они не установлены в нормативных актах, устанавливаются сторонами при заключении договоров в особых условиях.

При заключении договоров подряда по капитальному строительству возможны преддоговорные споры о количестве экземпляров передаваемой заказчиком технической документации. Арбитраж при этом исходит из необходимости обеспечить подрядчику нормальные условия выполнения строительно-монтажных работ². Количество экземпляров потребной технической

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

² Такое решение вынес Госарбитраж при Совете Министров БССР по преддоговорному спору строительного треста № 136 Министерства строительства БССР с дирекцией

документации определяется действующими преискурантами на проектные работы. Следовательно, на заказчика может быть возложена обязанность представления дополнительного количества экземпляров лишь в том случае, когда затраты на такие расходы предусмотрены сметой.

Заказчик несет полностью ответственность за несвоевременную передачу подрядчику технической документации. Ссылка заказчика на то, что проектная организация не подготовила ее, не может быть принята во внимание. Здесь действует общее правило, установленное п. 2 ст. 121 ГК БССР (п. 2 ст. 119 ГК РСФСР), в силу которого невозможность исполнения не освобождает должника от ответственности, «если лица, на коих в силу закона или поручения должника возложено выполнение обязательства, умышленно или по неосторожности вызвали или не предотвратили обстоятельство, сделавшее исполнение невозможным».

Заказчик обязан предоставить подрядчику проектно-сметную документацию в объеме, установленном действующими правилами по составлению проектов и смет. Подрядчик не вправе требовать от заказчика технической документации в объеме, превышающем установленный действующими правилами по составлению проектов и смет, т.к. это повлечет излишества в проектно-сметной документации¹.

При заключении договоров подряда по капитальному строительству имеют место споры о том, на ком лежит обязанность составления, утверждения и представления технической документации на объекты, возводимые за счет III части сводной сметы и проектирование которых возложено на проектные организации строительных ведомств. В соответствии со ст. 6 Правил о подрядных договорах по строительству заказчик обязан проверять чертежи, поступающие от проектных организаций, и передавать их подрядчику с надписью на каждом чертеже о принятии к производству. Поэтому при разрешении споров о том, на чьей обязанности лежит составление, утверждение и представление технической документации на объекты, возводимые за счет нецентрализуемых средств по III части сводной сметы или сводного сметно-финансового расчета, арбитражи исходят из того, что эта обязанность возлагается

строящегося завода (дело № 298 за 1957 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР). Аналогичное решение принято по преддоговорному спору строительного треста «Белтракторстрой» с дирекцией строящегося мясокомбината (дело № 256 за 1952 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

¹ Дело по иску Управления строительства анилиноокрасочного завода к тресту «Моспромстрой» (Арбитраж. 1940. № 4. С. 27).

на заказчика, хотя бы проектирование упомянутых объектов поручалось и проектным организациям строительных ведомств.

Заказчик обязан передать подрядчику проектные материалы и данные по организации строительства, поскольку они разрабатываются проектными организациями в составе проектных заданий или технических проектов. Изготовление рабочего проекта организации производства работ выполняется подрядчиком своими силами.

Заказчик обязан передать подрядчику разрешение на право застройки и акт об отводе земельного участка; разрешение на право производства работ в местах общего пользования (переезды, тротуары), полосе отчуждения железных дорог и т.д.; схемы всех подземных сооружений и коммуникаций (кабельных, водопроводных, канализационных и др.) или справку о том, что на участке, где будут производиться работы, нет подземных коммуникаций; разрешение на вырубку леса; разрешение на производство строительных, наземных и подземных работ и на вскрытие дорожных покрытий; разрешение на перенос телеграфных линий. Все вопросы, связанные с отчуждением зданий, находящихся на строительной площадке, и с переселением лиц, проживающих в этих зданиях, разрешаются заказчиком¹. Одним словом, согласование всех вопросов, связанных с организацией производства работ, с органами государственной власти, государственного управления, хозяйственными организациями и отдельными гражданами лежит на обязанности заказчика.

Заказчик несет ответственность за повреждение подземных сооружений и коммуникаций и за другие случаи причинения убытков вследствие неполноты или неточности чертежей или других технических документов и данных, переданных им подрядчику. Заказчик не только возмещает стоимость исправления нанесенных повреждений подземных сооружений, коммуникаций и т.д., но и убытки, понесенные подрядчиком. При рытье котлована под фундамент жилого дома Министерства автомобильного транспорта и шоссейных дорог БССР по той причине, что имелось расхождение между проектными данными расположения городской канализационной трассы и ее расположением в натуре, был нарушен трубопровод, и котлован был полностью затоплен. По дополнительному наряду Министерства автомобильного транспорта

¹ В арбитражной практике встречаются случаи, когда заказчики пытаются возложить на подрядчика обязанность освободить площадку строительства от строений и переселить жильцов. Госарбитраж при Совете Министров БССР решительно отвергает такие попытки. Преддоговорный спор УНР № 199 с Минским радиозаводом (дело № 352 за 1957 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

и шоссейных дорог БССР, утвержденному министром, трест «Автотрансстрой» выполнил аварийные работы по очистке котлового транспорта и шоссейных дорог БССР не оплатил выполненные аварийные работы, «Автотрансстрой» предъявил иск в ведомственном арбитраже. Арбитр взыскал с заказчика расходы подрячика по выполнению аварийных работ¹.

На таких же позициях стоит и Государственный арбитраж при Совете Министров БССР. Характерным в этом отношении является решение Госарбитража по преддоговорному спору управления начальника работ с заводом. Стороны заявили преддоговорный спор по одному из пунктов особых условий. Подрядчик записал в нем, что он не несет ответственности за дефекты проекта, выявившиеся в процессе пуска завода в эксплуатацию. Заказчик, не возражая принципиально против этого положения, добавил к нему следующее условие: «Если работы выполнены в полном соответствии с техническим проектом, техническими условиями, рабочими чертежами и специальными требованиями заказчика. При наличии отступлений при производстве работ от технического проекта, технических условий, рабочих чертежей и специальных требований заказчика подрядчик несет ответственность за дефекты и аварии, усложняющие нормальную работу эксплуатационных зданий, сооружений и оборудования, а также за их производительность и долготеление»². Госарбитраж при Совете Министров БССР принял по соглашению сторон, достигнутому в Госарбитраже, спорный пункт особых условий в редакции подрячика с дополнением заказчика.

Нам представляется правильным такое решение об ответственности заказчика за дефекты проектно-сметной документации. Проектирование производится на основании заданий, которые составляются министерством (ведомством) заказчика или по его поручению комбинатами, трестами и предприятиями. За выдачу проектным организациям неправильных исходных материалов для проектирования, а также за несвоевременное их представление привлекаются к ответственности должностные лица заказчика – директор строящегося предприятия, главный инженер, начальник управления (отдела) капитального строительства и их заместители. Министерства (ведомства) СССР и совнархозы обязаны производить экспертизу проектов и смет по строительству, привлекая в качестве основных экспертов специалистов соответствующих отраслей промышленности. Заказ-

¹ Дело № 693 за 1955 г. в арбитраже при Министерстве автомобильного транспорта и шоссейных дорог СССР.

² Дело № 340 за 1953 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

чик обязан проверять рабочие чертежи, поступающие от проектных организаций, и передавать их подрядчику с надписью на каждом чертеже о принятии к производству. Подрядчик обязан вести работы в точном соответствии с рабочими чертежами, полученными от заказчика, и техническими условиями на производство работ. Все это позволяет сделать вывод, что ответственность за качество проекта несет заказчик. Подрядчик, выполнив работы в точном соответствии с проектом строительства, не несет ответственности за недостатки, если они будут результатом дефекта проектной документации или рабочих чертежей, которые не были установлены подрядчиком в процессе строительства.

Таким образом, заказчик обязан представить подрядчику проектно-сметную документацию в объеме, установленном действующими правилами по составлению проектов и смет. Количество экземпляров технической документации определяется действующими прейскурантами на проектные работы. Утверждение технической документации на объекты, возводимые за счет III части сводной сметы, лежит на обязанности заказчика. Изготовление рабочего проекта организации производства работ выполняется подрядчиком своими силами. Заказчик обязан передать подрядчику все необходимые разрешения на право производства работ и несет ответственность за все случаи причинения убытков вследствие неполноты и неточности технических документов и данных, переданных подрядчику.

§ 5. Снабжение стройки материалами и другими материальными ресурсами

Директивы XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. ставят задачу дальнейшего развития строительной индустрии «путем широкого применения сборных железобетонных конструкций и деталей, конструкций из легких бетонов, крупных блоков и готовых узлов заводского изготовления, а также путем всемерного внедрения комплексной механизации строительства»¹. Ставится задача довести применение сборных железобетонных конструкций в 1960 г. до 28 млн куб. м, разработать и внедрить в строительство более совершенные виды сборных железобетонных конструкций, значительно расширить применение в строительстве низколегиро-

¹ Директивы XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. Госполитиздат, 1956. С. 48.

ванной стали и высокопрочной проволоки для железобетонных конструкций, а также экономичных профилей проката. Директивы XX съезда КПСС предусматривают оснащение строек наиболее совершенными машинами и механизмами, увеличение количества экскаваторов в строительстве за пятилетие не менее чем в три раза, улучшение использования машин и механизмов, расширение мощности заводов и мастерских по ремонту строительных машин и транспортных средств. ЦК КПСС и Совет Министров в постановлении от 23 августа 1955 г. «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества к снижению стоимости строительства» установили, что главными задачами в осуществлении дальнейшей индустриализации строительства является быстрое выполнение намеченной программы увеличения производства железобетонных изделий, цемента, крупных блоков, нерудных и кровельных материалов, сборных перегородочных плит и гипсовых изделий, теплоизоляционных материалов, высококачественных столярных изделий, расширение производства различных отделочных материалов, санитарно-технического оборудования и скобяных изделий, а также всемерное внедрение комплексной механизации строительства¹. В связи с этим было намечено довести в целом по народному хозяйству производство сборных железобетонных конструкций и деталей в 1956 г. до 9 млн куб. м и в 1957 г. – до 13,8 млн куб. м. Одновременно было намечено для обеспечения дальнейшего роста строительства и развития производства сборных строительных конструкций и деталей увеличить в 1957 г. по сравнению с 1954 г. выпуск цемента в 1,6 раза. Намечено увеличить в 1958 г. по сравнению с 1954 г. изготовление стеновых блоков в 3,7 раза, заполнителей для бетона – в 1,6 раза, для чего необходимо построить заводы стеновых блоков и создать крупные механизированные карьеры. Намечен также значительный рост производства гипсовых перегородочных панелей, пустотелого кирпича, облицовочных керамических плиток, древесноволокнистых плит, линолеума и других материалов и деталей².

Народнохозяйственным планом на 1958 г. предусматривается увеличение производства сборных железобетонных конструкций и деталей на 36 %, цемента – на 16,5, производства шифера – на 12, оконного стекла – на 7,4 %³.

¹ Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 5.

² Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 7.

³ Кузьмин, И.И. О государственном плане развития народного хозяйства СССР

Производство строительных материалов за последние годы значительно расширилось. За один только 1957 г. производство цемента, например, увеличилось почти на 4 млн т, или на 16 %. Это особенно важно в связи с ростом потребности в нем промышленного и жилищного строительства. Тем не менее следует отметить, что на девятой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва многие депутаты отмечали недостаток некоторых строительных материалов.

Диспозитивная норма статьи 230 ГК БССР не может быть регулятором отношений сторон по снабжению стройки фондируемой продукцией, сбыт которой строго планируется. Очевидно, что такие материалы может приобрести только юридическое лицо, которому выделен фонд. Договоры о поставке фондируемой продукции юридическому лицу, не имеющему фонда, признаются недействительными по ст. ГК БССР. По действовавшему до последнего времени законодательству, если стороны в договоре подряда по капитальному строительству входили в одно и то же министерство (ведомство), то последние обязаны были передать выделенные им фонды на строительные материалы и другие ценности непосредственно строительным организациям в соответствии с утвержденными для них планами¹. В остальных случаях фонды на материалы выделялись заказчикам. Заказчики получали выделенные для них фонды и контингенты строительных материалов и передавали их непосредственно подрядчику в соответствии с объемом и сроками выполнения работ, предусмотренными договорами. Количество, ассортимент, порядок и сроки передачи указанных фондов и контингентов устанавливались договором в соответствии с объемом работ и сроками их выполнения². Реализация этих фондов лежала на обязанности подрядчика. Органы арбитража неуклонно отклоняли требования подрядчиков о том, чтобы заказчики сами реализовали фонды, выделенные им для строительства. Так, рассматривая преддоговорный спор между стройтрестом № 1 «Главминскстроя» и дирекцией строящегося универсама, Госарбитраж при Совете Министров БССР решительно отверг требование подрядчика, чтобы заказчик принял на себя обязательство снабжать стройку материалами в натуре³. По аналогичному преддоговорному

на 1958 г. «Правда» от 20 декабря 1957 г.

¹ Постановление СНК СССР и ЦК ВКП(б) от 11 февраля 1935 г. «Об улучшении строительного дела и об удешевлении строительства» (СЗ СССР. 1936. № 9. Ст. 70).

² Правила о подрядных договорах по строительству, утвержденные постановлением СНК СССР от 26 февраля 1938 г. «Об улучшении проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства» (СП СССР. 1938. № 9. Ст. 58).

³ Дело № 178 за 1950 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

спору монтажного участка треста «Центроэлектросельстрой» с заказчиком Госарбитраж при Совете Министров БССР установил, что заказчик обеспечивает подрядчика фондами на основные и вспомогательные материалы, необходимые для производства работ, в пределах спецификаций и смет за 30 дней до начала работ, на выполнение которых материалы требуются¹.

В случае, когда договор между заказчиком и подрядчиком заключен сверх производственного плана подрядчика, утвержденного в соответствующем порядке, органы арбитража не вправе обязывать последнего, вопреки его возражениям, получать непосредственно фонды и контингенты строительных материалов и других материальных ресурсов.

Установленное законом положение о том, что фонды на строительные материалы передаются заказчиком подрядчику, имело принципиальное значение. Как показывает практика осуществления строительства в 30-х гг., реализация фондов на материалы самим заказчиком давала возможность последним снабжать материалами и беститульное строительство, которое не могло быть обеспечено строительными материалами. Это приводило к тому, что строительства, обеспеченные материалами и внесенные в титульные списки, лишались строительных материалов. Как заказчики, так и подрядчики часто отказывались от реализации фондов на некоторые материалы.

Взаимоотношения сторон были неясными. Фонды часто не реализовывались, и строительства оставались без материалов. Сроки строительства затягивались, стоимость строительства повышалась. Снабжение стройки материалами в натуре самим заказчиком являлось также одним из каналов для удорожания стоимости строительства за счет материалов. Известны случаи, когда заказчики – действующие предприятия разницу между фактической и сметной стоимостью на материалы оплачивали за счет эксплуатационных средств. Вследствие этого стоимость строительства увеличивалась, хотя это и скрывалось. Нередко предприятия предоставляли материалы подрядчику «взаимобразно» в порядке «семейных» услуг, что приводило к незаконному финансированию строительства, минуя банки долгосрочных вложений за счет оборотных средств. Часто заказчики снабжали подрядчика материалами некомплектно. Одни материалы, которые не могут быть применены без других, поставлялись неравномерно. Это приводило к излишним расходам по хранению материалов, а также за-

¹ Дело № 89 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

мораживало на некоторое время необходимые для строительства средства.

Широкое применение сборных железобетонных конструкций и деталей по-новому ставит вопрос о снабжении стройки материалами. Значительная часть материалов, идущих в строительство, используется подрядчиком для изготовления готовых конструкций. Н.С. Хрущев в речи на Всесоюзном совещании строителей 7 декабря 1954 г. по этому поводу сказал: «Сборные железобетонные конструкции, детали и крупные блоки необходимо внедрять, не ожидая, пока закончатся строительством заводы железобетонных изделий, тем более что для изготовления стеновых блоков, например, никаких особых заводов не требуется. Блоки можно изготовить на строительной площадке, используя электропрогрев или паровой прогрев бетона. Для этого не нужно никакого сложного оборудования»¹. В связи с этим новые Правила о подрядных договорах по строительству по-новому регулируют взаимоотношения сторон по снабжению стройки строительными материалами. Обеспечение строительства материалами для выполнения объема строительно-монтажных работ, предусмотренного договором, является обязанностью подрядчика, за исключением материалов, снабжение которыми в установленном порядке возложено на заказчика. Заказчик обязан обеспечить строительство за счет своих фондов и контингентов следующими видами материалов: высоковольтным фарфором, пароводяной арматурой (за исключением жилищного и культурно-бытового строительства), кабельной продукцией (за исключением некоторых случаев, прямо предусмотренных постановлениями правительства), цветными металлами, огнеупорными и специальными кислотно-упорными изделиями, стальным, цветным и технологическим чугуном литьем, черными металлами и трубами для изготовления нестандартного оборудования, трубами, входящими в состав оборудования, а также для насадки электрофильтров, межагрегатными и внутростанционными трубопроводами высокого давления, контрольно-измерительной аппаратурой и смазкой (за исключением газовых труб), трубами из легированных сталей и цветных металлов.

¹ Хрущев, Н.С. О широком внедрении индустриальных методов, улучшении качества и снижении стоимости строительства. Речь на Всесоюзном совещании строителей, архитекторов и работников промышленности строительных материалов, строительного и дорожного машиностроения проектных и научно-исследовательских организаций. 7 дек. 1954 г. Госполитиздат, 1955. С. 9.

Для строительства объектов за счет III части сводной сметы или сводного сметно-финансового расчета заказчики выделяют подрядчикам только кабельную продукцию.

Строительно-монтажные работы, выполняемые по прямым договорам, обеспечиваются материалами и оборудованием заказчиками на основе заключенных договоров.

При заключении договоров подряда по капитальному строительству имеют место попытки подрядных строительных организаций снять с себя обязанность снабжения строительства некоторыми материалами. Строительный трест № 136 Министерства строительства БССР в проекте особых условий к годовому договору предусмотрел следующий пункт: «Подрядчик обеспечивает строительство материалами, которые выделяются Министерству строительства СССР для выполнения объема строительно-монтажных работ, за исключением материалов, снабжение которыми в установленном порядке возложено на заказчика». В протоколе разногласий заказчик требовал исключить из указанного пункта особых условий слова «которые выделяются Министерству строительства СССР». Госарбитраж при Совете Министров БССР принял спорный пункт в редакции заказчика¹.

Истребование фондов, подача заявок, размещение заказов и реализация фондов на материалы и оборудование, поставляемые заказчиком, лежат на его обязанности. Реализация выделенных заказчику фондов на материалы по соглашению сторон может быть передана подрядчику.

Если реализацию фондов производит сам заказчик или заказчик до передачи строительства подрядчику выполнял строительно-монтажные работы хозяйственным способом и реализовал фонды на материалы, подрядчик не должен требовать большее количество материалов, чем предусмотрено выделенными заказчику фондами в соответствии с частными отраслевыми нормами расхода материалов. «Белтракторострой» передал на разрешение Госарбитража при Совете Министров БССР преддоговорный спор с заказчиком, т.к. заказчик просил изменить требуемое подрядчиком количество цемента. Заказчик исчислил потребное количество цемента по нормам расхода цемента, установленным для его министерства. Подрядчик требовал установить большее количество цемента, чем предусмотрено этими нормами, подтверждая свое требование соответствующим расчетом. Арбитраж удовлетворил

¹ Преддоговорный спор строительного треста № 136 с Минской ТЭЦ-3 (дело № 112 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

это требование подрядчика¹. Нам представляется неправильным такое решение Госарбитража при Совете Министров БССР, т.к. оно не стимулирует подрядчика к экономному использованию строительных материалов и в конечном счете ведет к удорожанию строительства в связи с перерасходом материалов. Следует отметить, что по другим преддоговорным спорам Госарбитраж при Совете Министров БССР отвергал такие же требования подрядчика².

Заказчик и подрядчик при заключении договора подряда по капитальному строительству обязаны предусматривать порядок и сроки передачи заказчиком материалов подрядной организации, санкции за невыполнение взаимных обязательств по поставкам, а также при определении размера аванса учитывать стоимость материалов, оплачиваемых со счета финансирования и подлежащих передаче подрядной организации.

Ведомость передаваемых подрядчику строительных материалов с указанием сроков их передачи согласовывается сторонами при заключении годового договора подряда по капитальному строительству. При заключении договора на следующий год по переходящему строительству составляется новая ведомость. При заключении годового подрядного договора на 1954 г. заказчик – Министерство промышленности товаров широкого потребления требовал, чтобы подрядчик – строительный трест № 3 исключил из приложений к договору ведомость передачи подрядчику строительных материалов, ссылаясь на то, что при заключении годового подрядного договора на 1953 г. было определено количество потребных материалов на окончание строительства дома. Заказчик при этом указал, что значительная часть этих материалов была передана, а остальные будут переданы в течение первых двух кварталов 1954 г. Госарбитраж при Совете Министров БССР обязал стороны в пятидневный срок пересоставить ведомость потребных материалов, передаваемых заказчиком подрядчику, с учетом уже переданных материалов³.

Все передаваемые заказчиком подрядчику материалы должны соответствовать стандартам, предусмотренным техническими условиями проекта, иметь установленные для соответствующих материалов сертификаты. Порядок передачи материалов подрядчику и ответственность за поставку недоброкачественных, некомплектных, неассортиментных материалов определяются сторонами в особых условиях при заключении договора, в случаях

¹ Дело № 45 за 1953 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Преддоговорный спор стройтреста № 1 Главминскстроя с дирекцией строящегося универмага (дело № 178 за 1950 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР),

³ Дело № 85 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

разногласий спор решается органами арбитража. Органы арбитража определяют этот порядок и ответственность в соответствии с Основными условиями поставки таких материалов¹.

Подрядные организации возмещают заказчикам стоимость полученных от них материалов по действующим государственным отпускным ценам с добавлением транспортных расходов по действующим тарифам, а также расходов по заготовке и хранению этих материалов. Расходы по заготовке и хранению материалов возмещаются заказчику подрядчиком в размерах, установленных по договору, исходя из норм заготовительно-складских расходов и в зависимости от длительности хранения этих материалов заказчиком². Расходы по заготовке и хранению материалов заказчиком не могут определяться исходя из фактических расходов заказчика. Госарбитраж исходит из установленных норм заготовительно-складских расходов³.

По ранее действовавшим Правилам о подрядных договорах по строительству строительные материалы и другие материальные ресурсы заказчик передавал подрядчику по прейскурантным ценам, но не выше сметных цен франко – место передачи⁴. Переход к расчетам по прейскурантным ценам стал возможным благодаря тому, что оставшиеся не выполненными работы на 1 января 1956 г. пересчитаны по ценам и тарифам, введенным с 1 июля 1955 г. Пересчет оставшихся не выполненными работ в новые цены и составление новых смет по этим планам создает полное соответствие расчетных условий, учтенных в сметах и расценках, фактически действующим в народном хозяйстве. Расчеты по прейскурантным ценам исключают возможность увеличения сметной стоимости строительства за счет эксплуатационных средств заказчика и способствуют последовательному проведению начал хозрасчета в отношениях сторон.

В юридической литературе спорным является вопрос о том, является ли условие о передаче заказчиком материалов подрядной организации, если он реализовал фонды самостоятельно, особым договором или одним из условий договора подряда по капитальному строительству. По мнению Е. Тульчинского, в этом случае

¹ Такое решение принял Госарбитраж при Совете Министров БССР по преддоговорному спору монтажного участка № 7 треста «Центрэлектросельстрой» с заказчиком (дело № 89 за 1955 г.).

² Расчеты генподрядчика с субподрядчиком за отпущенные материалы, представленные услуги производятся на тех же условиях, что и расчеты между заказчиком и генеральным подрядчиком.

³ Такое решение принял Госарбитраж при Совете Министров БССР по преддоговорному спору управления начальника работ с дирекцией строящегося предприятия (дело № 348 за 1953 г.).

⁴ Статья II Правил о подрядных договорах по строительству (СП СССР. 1938. № 9. Ст. 58).

стороны, участники подрядного договора выступают уже в роли обычных поставщиков и покупателей¹. Другую точку зрения высказал Д. Пескин. Он считает, что здесь нет обычного договора поставки, отношения сторон определяются договором подряда, по которому заказчик принял на себя обязательство по обеспечению стройки материалами. Обязательства заказчика по поставке материалов являются одним из элементов договора подряда². Такую же позицию по этому вопросу занимает И.Л. Брауде³.

По нашему мнению, вряд ли можно согласиться с Е. Тульчинским. Как правильно отметил Д. Пескин, подрядчик имеет право требовать от заказчика снижения расходов по заготовке материалов в соответствии с установленным для строительства процентом снижения стоимости строительства⁴.

О том, что обязательство заказчика по снабжению подрядчика некоторыми материалами является элементом договора подряда, свидетельствует и система санкций за недопоставку материалов заказчиком. За задержку в передаче материалов подрядчику заказчик уплачивает санкции не со стоимости недопоставленных материалов, а со стоимости задержанных работ из-за отсутствия материалов (пени в размере 0,05 % за каждый просроченный день, а при просрочке свыше 30 дней, помимо пени, неустойку в размере 2 % от договорной стоимости задержанных выполнением работ).

Строительные материалы подрядчик получает от заказчика с целевым назначением для нужд стройки, для которой фонды на эти материалы были выделены. Поэтому, прекратив работы, подрядчик не имеет права вывозить материалы со стройки; материалы должны быть использованы для дальнейшей работы на данной стройке⁵. Соответственно между подрядчиком и заказчиком должен быть произведен расчет за передаваемые заказчику материалы.

Заказчик обязан принять от подрядчика изготовленные последними строительные материалы, если они оказались ненужными для стройки не по вине подрядчика и не могут быть использованы на других стройках. Характерным является следующее решение Юсарбитража при Совете Министров БССР. Для осуществления строительства жилого дома управление начальника работ в соответствии с рабочими чертежами, полученными от заказчика, поручило

¹ Тульчинский, Е. Договоры подряда в строительстве (Арбитраж. 1939. № 2. С. 9).

² Пескин, Д. Еще о снижении стоимости строительства (Арбитраж. 1939. № 7. С. 16).

³ Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. 1952. С. 193.

⁴ Арбитраж. № 8. 1938. С. 24; Арбитраж. 1939. № 9. С. 31–32.

⁵ Дело по иску треста «Теплоизоляция» и строительству завода СК (Арбитраж. 1939. № 12. С. 29).

заводу архитектурной керамики изготовить необходимую керамику. Изготовленная керамика была получена управлением начальника работ и оплачена. Однако по указанию Госстроя БССР заказчик изменил рабочие чертежи. Вследствие этого художественная керамика оказалась ненужной. Учитывая, что она не может быть использована на других объектах, арбитраж признал неправильным отказ заказчика принять керамику и оплатить ее стоимость¹.

Снабжение субподрядчиков массовыми общестроительными материалами возлагается на генерального подрядчика, за исключением случаев, когда фонды на эти материалы выделяются непосредственно субподрядчику. Расчеты по поставкам материалов генеральным подрядчиком своим субподрядчикам производятся через банки долгосрочных вложений.

Ответственность за качество материалов, вкладываемых в строительство, несет подрядчик или субподрядчик, в зависимости от того, кто использует материалы. Не имеет значения, кто предоставил материалы в натуре: заказчик или подрядчик приобрел их сам. Характерным в этом отношении является дело по иску «Мясохладстроя» к Реммаштресту. Госарбитраж при СНК СССР указал, что дефекты качества кирпича не освобождают субподрядчика, Реммаштрест, от ответственности за качество работ и аварию, т.к. Реммаштрест обязан был проверить и испытать соответствие и пригодность кирпича для укладки его в дело. Условия договора давали ему право и возлагали обязанность потребовать от «Мясохладстроя» замены недоброкачественного материала полноценным².

На восстановительных работах подрядчик вправе использовать все материалы, оборудование, металлические конструкции, полученные им при разборке и демонтаже сооружений. По мере их использования подрядчик возмещает их стоимость заказчику по цене новых, за вычетом своих затрат по приведению материалов, оборудования и металлических конструкций в годное состояние.

Действующие нормы права предусматривают возврат некоторых материалов при производстве отдельных видов строительных работ. Заказчики при оплате счетов подрядчиков за выполненные работы удерживают стоимость материалов, которые должны быть возвращены.

Стоимость материалов в общей стоимости строительства составляет более 60 %. Снижение стоимости строительства за счет материалов может дать стране миллионы рублей экономии.

¹ Дело № 261 за 1957 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Арбитраж. № 6. 1939. С. 28.

Хорошая организация снабжениястроек материалами имеет большое значение для снижения стоимости строительства. Стройки в огромных количествах потребляют нерудные материалы, которые нередко доставляются за тысячи километров.

Строительные организации допускают перерасходы материалов, удорожая тем самым стоимость строительства. Нормирование расхода материалов и контроль за соблюдением норм на многих стройках поставлены слабо¹.

В осуществлении контроля за недопущением увеличения стоимости строительства за счет материалов важную роль должны играть банки долгосрочных вложений, финансирующие строительство. Они обязаны решительно пресекать всякие попытки подрядчиков получить средства на приобретение материалов сверх смет. Однако, как это отмечалось на шестой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва, многие учреждения банков долгосрочных вложений слабо борются с фактами перерасхода материалов, недостаточно изучают экономику строительства, особенно вопросы снижения стоимости строительства, укрепления хозяйственно-го расчета на стройках и в строительных организациях.

Счета за строительные материалы и оборудование оплачиваются строительными и подрядными организациями только по утвержденным в установленном порядке ценам. Проверка соблюдения этих цен осуществляется плательщиком.

До последнего времени предусмотренные в III части сводного сметно-финансового расчета или сводной сметы средства на приобретение строительных машин, транспорта, строительного инвентаря и имущества в части, относящейся к порученным подрядчику работам, включались в план капитальных работ главка-подрядчика с соответствующим изменением плана главка-заказчика. Это проводилось через Госплан, после чего финансирующий банк долгосрочных вложений перечислял упомянутые средства с корреспондентного счета строительства на расчетный счет строительной организации. Договоры подряда по капитальному строительству регулировали лишь размер ассигнований по III части сметно-финансового расчета или сметы, подлежащих перечислению подрядчику, исходя из конкретного объема порученных подрядчику работ.

После перечисления заказчиком подрядчику в таком порядке средств заказчик освобождался от ответственности за оплату строительных механизмов.

¹ Зверев, А.Г. О Государственном бюджете СССР на 1957 г. и об исполнении Государственного бюджета за 1955 г. «Правда» от 6 февраля 1957 г.

С августа 1955 г. установлено, что средства, предусмотренные в III части смет строек на приобретение строительных машин, транспортных средств, строительного инвентаря и имущества, которые относятся к работам, осуществляемым подрядным способом, подлежат включению в план капитальных работ министерства (главка), выполняющего работы, без включения указанных средств в объем выполненных капитальных работ министерств-заказчиков. Совнархозам же предоставлено право централизовать полностью средства по III части смет строек на приобретение строительных машин и транспортных средств. Приобретенные на эти средства оборудование, строительные машины и транспортные средства зачисляются в основные фонды строительных организаций. Приобретенные заказчиком за счет III части смет строительные машины, транспортные средства, строительный инвентарь и имущество, которые относятся к порученным подрядчику работам, передаются ему безвозмездно и зачисляются в его основные средства. В связи с этим новые Правила о подрядных договорах по строительству не регулируют вопросы, связанные со снабжением строительства строительными механизмами, транспортом и строительным инвентарем.

При заключении договоров субподряда субподрядные строительные организации нередко требуют от генерального подрядчика передачи им на таких же основаниях части оборудования, относящейся к порученным субподрядным организациям работам. Такие требования удовлетворяются органами арбитража лишь в том случае, если об этой передаче имеется договоренность между ведомствами генерального подрядчика и субподрядчика. При отсутствии такой договоренности оборудование передается субподрядчику в пользование на период выполнения работ по договору аренды.

Обеспечение строительства технологическим, энергетическим, электротехническим и общезаводским оборудованием и аппаратурой возлагается на заказчика, если не предусмотрено специальными постановлениями правительства, что такое обеспечение осуществляется подрядчиком. При согласии подрядчика заказчик вправе передать ему реализацию фондов на оборудование с возмещением подрядчику заготовительно-складских и других расходов в размерах, предусмотренных договором и действующими нормами.

Обеспечение строительства подлежащим монтажу оборудованием не является снабжением строительства. Передача подрядчику указанного оборудования – это передача заказчиком тех объектов, к которым должен быть приложен труд подрядчика, т.к. монтируемое на строительстве оборудование не относится к орудиям и средствам производства строительной организации.

Оборудование, подлежащее монтажу, передается заказчиком подрядчику на приобъектных складах комплектно и в сроки, предусмотренные договором. Переданное заказчиком подрядчику оборудование находится на ответственном хранении у подрядчика до приемки заказчиком объекта в эксплуатацию. При заключении договоров подряда по капитальному строительству подрядчики иногда делают попытки снять с себя ответственность за их хранение. Органы арбитража отвергают такого рода попытки.

Передача оборудования на монтаж оформляется актом сторон, в котором указывается состояние и комплектность оборудования по наружному осмотру. В составлении этого акта участвует субподрядчик.

До передачи оборудования подрядчику ему должны быть вручены заводские спецификации, паспорта, сборочные чертежи, а также технические условия на поставку оборудования. При наличии утвержденных в соответствующем порядке технических условий на монтаж они должны быть переданы подрядчику до начала монтажных работ.

При заключении договоров часто возникают разногласия о порядке покрытия расходов подрядчика, связанных с приемкой и хранением на его складах материалов и оборудования, переданных заказчиком. При разрешении этих споров органы арбитража исходят из следующих соображений: а) такие расходы возмещаются лишь в том случае, если оборудование хранится на приобъектных складах; б) размер этих расходов определяется в зависимости от срока и характера хранения и ухода за оборудованием на приобъектных складах обычно в размерах 20–30 % заготовительно-складских расходов, относящихся к этим материалам и оборудованию.

Если оборудование не передается подрядчику на приобъектные склады для хранения до монтажа, заказчик обязан своими силами и средствами доставить его в монтажные зоны на расстояние, предусмотренные соответствующими ценниками.

Необходимо отметить, что многие стройки преждевременно заказывают оборудование. В связи с этим, а также вследствие несвоевременного ввода в эксплуатацию строящихся объектов на стройках имеется большое количество неустановленного оборудования. Длительное хранение его ведет к большим потерям и осложняет финансовое положение строек. На девятой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва перед советами народного хозяйства была поставлена задача «по-настоящему разобраться в этом деле, обеспечить своевременный монтаж завозимого на стройки оборудования, а также более рацио-

нально использовать все материальные и финансовые ресурсы в строительстве»¹. На 1 октября 1957 г. неустановленного оборудования на стройках имелось на 13,4 млрд рублей.

Дефекты оборудования, выявленные во время выполнения монтажных работ и испытания, оформляются особыми актами сторон. Составление актов и предъявление рекламаций и претензий заводу-изготовителю или поставщику оборудования и к железной дороге лежит на обязанности заказчика.

Устранение дефектов оборудования, обнаруженных при передаче его под монтаж или в процессе монтажа и испытаний, может быть поручено подрядчику только с его согласия и в пределах его технических возможностей на месте работы. Передача этих работ подрядчику производится по дополнительному соглашению². Взаимоотношения подрядчика и заказчика по передаче оборудования регулируются условиями договора подряда по капитальному строительству. В случае невыполнения обязательств заказчиком подрядчик имеет право получить санкции в размере 0,05 % за каждый просроченный день, а при просрочке свыше 30 дней, помимо пени, неустойку в размере 2 % от договорной стоимости задержанных выполнением работ.

Таким образом, обеспечение строительства материалами для выполнения объема строительно-монтажных работ, предусмотренного договором, является обязанностью подрядчика, за исключением материалов, снабжение которыми в установленном порядке возложено на заказчика. Истребование фондов, подача заявок, размещение заказов и реализация фондов на материалы и оборудование, поставляемые заказчиком, лежит на его обязанности. Реализация выделенных заказчику фондов на материалы и оборудование по соглашению сторон может быть передана подрядчику. Строительно-монтажные работы, выполняемые по прямым договорам, материалами полностью обеспечивает заказчик. Подрядные организации возмещают стройкам-заказчикам стоимость полученных от заказчиков материалов по действующим государственным отпускным ценам с добавлением транспортных расходов по действующим тарифам, а также расходов по заготовке и хранению этих материалов. Снабжение субподрядчиков массовыми общестроительными материалами возлагается на генераль-

¹ Зверев, А.Г. О Государственном бюджете СССР на 1958 г. и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1956 г. «Правда» от 20 декабря 1957 г.

² Такой позиции придерживается Госарбитраж при Совете Министров БССР. Дело по иску управления начальника работ к одному из заводов (дело № 340 за 1953 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

ного подрядчика, за исключением материалов, фонды на которые выделяются непосредственно субподрядчику. Ответственность за качество материалов, вкладываемых в строительство, несет подрядчик или субподрядчик, в зависимости от того, кто использует материалы. С августа 1955 г. установлен новый порядок использования средств по III части сводной сметы.

§ 6. Взаимоотношения сторон по оказанию услуг. Условия использования подрядчиком возводимых за счет III части смет зданий и сооружений

Все взаимные поставки и услуги подрядчика и заказчика и порядок их оплаты предусматриваются в договоре или дополнительных соглашениях, причем расчеты должны обязательно производиться через банки. Оказание бездоговорных услуг запрещается. Соглашения об объеме, порядке, сроках оказания услуг и их оплаты разрабатываются в особых условиях, прилагаемых к годовым договорам. При производстве работ на территории действующего предприятия такие соглашения кроме начальника отдела (управления) капитального строительства должны быть подписаны директором действующего предприятия.

При разрешении преддоговорных споров по вопросам о порядке предоставления и оказания услуг арбитражи в целях предупреждения ненужных имущественных споров должны добиваться, чтобы в особых условиях четко определялись взаимоотношения сторон как в отношении установления стоимости этих услуг, так и объема оказанных услуг и расчетов за услуги на основании показаний измерительных приборов либо ежемесячных двухсторонних актов.

Перечень услуг, оказываемых подрядчику заказчиком, установлен Правилами о подрядных договорах по строительству и уточнен в инструктивных указаниях по составлению особых условий к подрядным договорам по строительству, изданных рядом министерств (ведомств).

В Правилах о подрядных договорах по строительству установлено, что при наличии у заказчика железнодорожных путей, подвижного состава, собственного водо-, паро-, энергоснабжения и других вспомогательных устройств он обязан предоставить их подрядчику. Приведенный перечень не является исчерпывающим. Подрядчик может потребовать предоставления и других услуг, но только при том условии, если заказчик имеет возможность оказать их. Важнейшим условием обязательного оказания

услуг подрядчику является наличие у заказчика соответствующей материально-технической базы.

Органы арбитража не вправе обязывать заказчиков оказывать подрядчикам указанные выше услуги при отсутствии у заказчиков этой базы¹.

При отсутствии у заказчика собственного электроснабжения и водоснабжения он обязан до начала работ передать подрядчику разрешения других организаций на пользование электроэнергией и водой в количествах, необходимых подрядчику. В особых условиях к договору может быть предусмотрена материальная ответственность заказчика за нарушение этой обязанности.

Оплата услуг, предоставленных заказчиком подрядчику со своих источников, производилась до августа 1955 г. по преysкурантным ценам, но не выше сметных². Если преysкурантные цены были выше сметных, то подрядчик оплачивал услуги по сметным ценам³. Подрядчик не мог платить заказчику больше, чем сам получал от него при оплате готовых работ. В случаях, когда у заказчика отсутствовали свои источники воды, пара, электроэнергии, железнодорожные пути, подвижной состав и т.д. и он предоставлял их с общих источников снабжения, подрядчик оплачивал их по плановой себестоимости, а не по сметной цене. Установление другого порядка расчетов в таких случаях вело бы к незаконному финансированию за счет эксплуатационных средств заказчика и приводило бы к удорожанию строительства. Характерным в этом отношении является указание заместителя Главного арбитра при СНК СССР по спору Каменкстроя с одним из заводов: «Обязанность предоставления заказчиком подрядчику электроснабжения по ценам не свыше сметных ограничивается случаями, указанными в ст. 16 Правил о подрядных договорах по

¹ Госарбитраж при Совете Министров БССР, рассматривая преддоговорный спор стройтреста № 136 с Минской ТЭЦ-3, исключил из проекта особых условий пункт, обязывающий заказчика производить подачу прибывающих в адрес подрядчика грузов со станции МПС к местам выгрузки по разрядам подрядчика, т.к. у заказчика нет железнодорожного транспорта (дело № 112 за 1956 г.).

² Статья 16 Правил о подрядных договорах по строительству (СП СССР. 1938. № 9. Ст. 58).

³ Преддоговорный спор управления начальника работ стройтреста № 29 с одним из заводов (дело № 340 за 1953 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР); преддоговорный спор мостопоезда с Управлением Калининской железной дороги (дело № 134 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР); преддоговорный спор строительного управления с дирекцией строящейся ГЭС (дело № 133 за 1955 г.). Во всех этих случаях Госарбитраж при Совете Министров БССР принял спорные пункты особых условий по вопросу оплаты услуг, оказываемых заказчиком подрядчику, в редакции подрядчиков, требовавших производить расчеты по преysкурантным ценам, но не выше сметных.

строительству (СП СССР. 1938. № 9. Ст. 58), т.е. наличием у заказчика собственного электроснабжения»¹.

Если сметная стоимость оказанных услуг была ниже установленной плановой себестоимости их, то вопрос мог быть разрешен путем изменения в установленном порядке сметной цены. На этой же позиции стояла арбитражная практика последних лет. В проекте договора в особых условиях подряда – строительное управление Василевичской ГЭС требовал, чтобы заказчик предоставлял ему пар, электроэнергию, воду и сжатый воздух по ценам не выше сметных. Заказчик возражал против оплаты по этим ценам сжатого воздуха, т.к. он не имел своего снабжения им. Госарбитраж при Совете Министров БССР принял спорный пункт в редакции заказчика².

Новые Правила о подрядных договорах по строительству предусматривают, что подрядчик оплачивает заказчику за предоставленные подрядчику электроэнергию, воду, сжатый воздух и т.д. по государственным ценам и тарифам³. Услуги, на которые государственные цены и тарифы не установлены, оплачиваются по плановой заводской себестоимости, но не выше цен, предусмотренных в смете. Если же услуги оказываются заказчиком для удовлетворения бытовых нужд рабочих и служащих подрядчика, то расчеты производятся по плановой себестоимости заказчика. Новый порядок расчетов за оказанные услуги стал возможным в результате установления полного соответствия расчетных условий, учтенных в сметах и расценках, фактически действующим в народном хозяйстве. Он исключает всякую возможность увеличения сметной стоимости строительства за счет эксплуатационных средств заказчика и способствует последовательному проведению начал хозяйственного расчета в отношениях сторон по договору.

В части III сводного сметно-финансового расчета к проектному заданию или в III части сводной сметы к техническому проекту предусматриваются расходы на строительство жилых и культурно-бытовых зданий для работников строительства, производственных зданий и сооружений для обслуживания строительного производства.

Заказчик обязан предусматривать в годовых титульных списках первоочередное производство работ по строительству подъездных путей, сетей энерго- и водоснабжения и других ком-

¹ Арбитраж. 1940. № 11–12. С. 41.

² Дело № 133 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

³ Имеются попытки подрядных организаций установить в договоре другой порядок расчетов за предоставление указанных услуг, а именно – по государственным ценам и тарифам, но не выше цен, предусмотренных в смете. Органы арбитража отклоняют такие требования подрядчиков (дело № 112 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

муникаций, жилых домов, складов, мастерских и других зданий и сооружений постоянного назначения, обеспечивающих необходимую подготовку к выполнению всех работ в объеме, предусмотренном генеральным договором.

В целях более эффективного использования средств, направляемых на создание и укрепление материально-технической базы в строительстве, и предотвращения непроизводительных затрат, связанных с возведением временных зданий и сооружений, подлежащих сносу после сдачи предприятий в эксплуатацию, а также снижения стоимости строительства, ЦК КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 23 августа 1955 г. предоставили право министрам строительных министерств централизовать полностью или частично средства, предусматриваемые на строительство зданий и сооружений по III части смет строек, осуществляемых министерствами-подрядчиками для других министерств и ведомств, для создания в районе нахождения этих строек жилых домов капитального типа и постоянно действующих подсобных предприятий. Совнархозам же экономических административных районов предоставлено право «централизовать полностью или частично по планам, утверждаемым Советом Министров союзной республики, средства, предусматриваемые на строительство зданий и сооружений по III части смет строек, осуществляемых строительными организациями совнархоза, для создания в районе деятельности соответствующей строительной организации строительной базы, жилых домов постоянного типа, сооружений и постоянно действующих производственных предприятий»¹. Построенные за счет централизованных средств здания и сооружения зачисляются в основные фонды строительных организаций.

В случаях, когда средства по III части сводной сметы не передаются централизованно подрядчику, возводимые им за эти средства здания и сооружения он получает в пользование в объеме, относящемся к порученным ему работам². Условия пользования временными сооружениями и зданиями определяются особыми

¹ Положение о совете народного хозяйства экономического административного района, утвержденное постановлением Совета Министров СССР от 26 сентября 1957 г. № 1150 (СП СССР. 1957. № 12. С. 121).

² В случаях предоставления подрядчику жилых помещений для контор, складов, мастерских и для других хозяйственных нужд за счет имеющихся у заказчика зданий и сооружений последние передаются подрядчику на таких же условиях. Стоимость аренды этих помещений устанавливается в размере амортизационных отчислений от стоимости этих помещений. При предоставлении помещений, все расходы по содержанию которых несет заказчик, стоимость пользования ими определяется по ставкам, установленным для таких помещений местными Советами.

условиями, прилагаемыми к годовому договору. Подрядчик не вправе отказаться от заключения договора на пользование переданными ему заказчиком временными зданиями и сооружениями. Характерным в этом отношении является преддоговорный спор строительного управления Василевичской ГРЭС с дирекцией строящейся Смоленвической ГРЭС. Подрядчик требовал, чтобы жилые помещения, построенные за счет III части сводного сметно-финансового расчета, принимал заказчик и заселял рабочими подрядчика по его указанию. Подрядчик требовал также, чтобы заказчик обеспечивал общежития, заселенные рабочими подрядчика, постельными принадлежностями и инвентарем и взыскивал квартирную плату. Заказчик возражал против этого и просил установить спорный пункт особых условий в следующей редакции: «Жилые помещения, построенные за счет III части сводного сметно-финансового расчета, принимаются заказчиком и передаются подрядчику в аренду на время строительства второй очереди Смоленвической ГРЭС». Госарбитраж при Совете Министров БССР согласился с заказчиком, но оговорил, что бараки, в которых проживают рабочие и заказчика, и подрядчика, должны находиться в ведении заказчика и им обслуживаться¹.

По своей юридической природе договоры о пользовании временными сооружениями, возводимыми за счет III части сводной сметы или сводного сметно-финансового расчета, являются договорами аренды. Размер арендной платы за пользование временными сооружениями, возведенными за счет III части сводной сметы, определяется нормами амортизационных отчислений по данному типу строений, установленными ведомством заказчика². Обязанности по ремонту зданий и сооружений, о которых идет речь, распределяются в соответствии со ст. 161 ГК БССР. Капитальный ремонт производится подрядчиком за счет заказчика по особому соглашению, в котором указываются объем, стоимость и сроки

¹ Дело № 133 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

Аналогичный преддоговорный спор строительного управления Василевичской ГРЭС с дирекцией строящейся ГРЭС (дело № 138 за 1955 г.). Следует отметить, что в целях сокращения затрат на строительство временных жилых зданий для рабочих строительным организациям предоставлено право при отсутствии коммунального транспорта перевозить бесплатно рабочих и служащих к месту работы и обратно, если их место жительства находится на расстоянии более 3 км от места работы, за счет средств, предусмотренных в III части сводных смет и сметно-финансовых расчетов на строительство. Однако, если в III части сводного сметно-финансового расчета такие средства не предусмотрены, эти расходы подрядчика не могут быть оплачены.

² К такому выводу пришел Госарбитраж при Совете Министров БССР, разрешая преддоговорный спор управления начальника работ стройтреста № 29 с дирекцией строящегося завода (дело № 256 за 1952 г.).

ремонта в соответствии с дефектными ведомостями, сметами и графиками¹. Если капитальный ремонт временного сооружения производится подрядчиком за свой счет, то подрядчик уплачивает амортизацию за вычетом стоимости капитального ремонта². Текущий ремонт арендованных временных зданий и сооружений подрядчик производит за свой счет.

Подрядчики возмещают заказчиком оплаченные ими земельную ренту и налог со строений за сданные в эксплуатацию жилые дома, находящиеся в арендном пользовании у подрядчиков, т.к. подрядчики получают с рабочих и служащих, проживающих в этих домах, квартирную плату по ставкам, установленным местными Советами депутатов трудящихся³.

По истечении надобности в каждом временном сооружении и по окончании строительства подрядчик сдает его заказчику по акту. По соглашению сторон подрядчик может разобрать временные сооружения. В этом случае он возмещает заказчику стоимость полученных от разборки материалов по цене новых, за вычетом расходов на приведение их в пригодное для использования состояние, определяемых сторонами по специальной калькуляции.

Амортизируемая в течение строительства часть стоимости временных зданий и сооружений, за вычетом расходов по капитальному ремонту их за время строительства, а также ликвидная часть временных зданий и сооружений, кроме затрат, связанных с их разборкой, указывается за итогом сводной сметы в качестве возвратной суммы. В литературе уже отмечалось, что предусмотренный возврат подрядчиком заказчику этой суммы на практике в ряде случаев не соблюдается⁴. Несоблюдение этого порядка является скрытым каналом удорожания стоимости строительства за счет бюджета, т.к. возвратные суммы по III части сводной сметы направляются в бюд-

¹ Госарбитраж при Совете Министров БССР твердо придерживается этой позиции при разрешении преддоговорных споров. Преддоговорный спор управления начальника стройтреста № 29 с одним из заводов (дело № 340 за 1953 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР); преддоговорный спор стройтреста № 136 с подшипниковым заводом (дело № 303 за 1957 г. в том же Госарбитраже); преддоговорный спор строительного управления Василевичской ГРЭС с дирекцией Смолевичской ГРЭС (дело № 128 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

² Дело по иску управления строительства Центрального стадиона СССР к тресту «Стадионстрой» (Арбитраж. 1938. № 13–14. С. 37–38).

³ Такое решение принято Госарбитражем при Совете Министров БССР по преддоговорному спору стройтреста № 136 с подшипниковым заводом (дело № 303 за 1957 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

⁴ Крумгальз, Р., Перельман, Л. О возвратных суммах по сметам на строительство (Финансы и кредит СССР. 1953. № 3); Кустов, С. О возвратных суммах по сметам на строительство (Финансы и кредит СССР. 1953. № 1).

жет. Достаточно привести такой пример. По договору Минского парниково-тепличного комбината с трестом «Белтракторострой», заключенному в ноябре 1949 г., за счет III части генеральной сметы были построены временные сооружения на сумму 127 905 рублей и временные жилые помещения на сумму 320 779 рублей. По акту от 31 декабря 1949 г. все эти временные сооружения заказчик принял от подрядчика, после чего снова передал их ему для эксплуатации, но договора об аренде стороны не заключили. Только в ноябре 1955 г. заказчик потребовал от подрядчика возврата амортизационных отчислений, которые за это время составили сумму в 224 342 рубля. Выяснилось, что подрядчик освободил указанные сооружения в июле 1954 г., поэтому арбитраж взыскал лишь немногим более тысячи рублей, а в остальной части дело производством прекратил за пропуском срока исковой давности¹.

Если в III части сводного сметно-финансового расчета или сводной сметы не предусмотрены средства на строительство временных сооружений и подрядчик возвел их за счет накладных расходов, они являются собственностью подрядчика. После окончания строительства подрядчик может разобрать их. Если строительство не окончено и передано новому подрядчику, временные сооружения могут быть переданы последнему за соответствующую плату².

По действовавшим ранее Правилам о подрядных договорах по строительству заказчик обязан был предусмотреть в годовых титулах необходимое жилищное строительство в пределах, обеспечивающих размещение рабочих и инженерно-технического персонала строительных организаций как за счет III части генеральной сметы, так и за счет жилья, строящегося для предприятия³.

На этом основании строительные организации требовали от заказчиков передачи им в пользование 10 % построенной ими жилой площади. Госарбитраж при Совете Министров БССР при разрешении преддоговорных споров по этому вопросу занимал следующую позицию: если в соответствии с действующими нормами и количеством рабочих и служащих, установленным для подрядчика планом, жилая площадь подрядчику передавалась за счет строительства по III части генеральной сметы, то у подрядчика не

¹ Дело по иску парниково-тепличного комбината к стройтресту № 1 Министерства сельского и городского строительства (дело № 666 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

² Такое решение принял Госарбитраж при Совете Министров БССР по иску УНР-918 стройтреста № 137 к Минской обувной фабрике им. Тельмана (дело № 227 за 1956 г.).

³ СП СССР. № 9. 1938 г. Ст. 58.

было оснований требовать предоставления 10 % жилой площади в каждом введенном в эксплуатацию доме.

В последние годы были проведены серьезные мероприятия по обеспечению строителей жильем. В течение 1956–1957 гг. основной кадровый состав работников постоянно действующих подрядных строительных организаций должен был быть обеспечен жилой площадью в капитальных жилых домах. Подрядные строительные организации всех министерств и ведомств и предприятия упраздненного сейчас Министерства промышленности строительных материалов СССР освобождались от передачи в течение 1955–1957 гг. местным Советам 10 % жилой площади в домах, построенных указанными организациями и предприятиями для своих рабочих, инженерно-технических работников и служащих, в том числе в домах, построенных за счет III части смет строящихся объектов. Было установлено, что в 1955–1957 гг. заказчики должны передавать подрядным строительным организациям в городах и рабочих поселках для расселения строителей 10 % вводимой в эксплуатацию жилой площади в домах, построенных подрядными организациями, за исключением жилой площади в общежитиях учебных заведений, школ ФЗО и ремесленных училищ, а также в домах линейного эксплуатационного персонала. Сохранено было действие тех постановлений и распоряжений правительства, которыми установлена передача строителям жилой площади в размере более 10 %.

Субподрядные специализированные строительные организации могли предъявлять требования к генеральным подрядчикам о предоставлении им части жилой площади, получаемой генподрядчиками от заказчиков в счет 10 % вновь возводимой жилой площади. Размер этой площади определялся пропорционально выполненным субподрядной организацией на данной стройке работам. Если вводилось в эксплуатацию 2500 кв. м жилой площади и доля субподрядчика в выполнении работ на данной стройке составляла 20 %, то генподрядчик имел право получить у заказчика 250 кв. м, а субподрядчик у подрядчика – 50 кв. м (20 % от 250 кв. м).

Требования подрядчиков, чтобы заказчики в обязательном порядке предоставляли им жилую площадь сверх построенной за счет III части сводной сметы и 10 % вновь возводимой жилой площади, не удовлетворялись, как не предусмотренные Правилами о подрядных договорах по строительству.

В 1958 г. истек срок действия изложенной нами нормы права, предусматривающей обязанность заказчика передавать подрядчику 10 % жилой площади, введенной в эксплуатацию. В связи с этим

Совет Министров БССР обязал Госплан БССР внести изменения в народнохозяйственный план на 1958 г. и передать капиталовложения с их материальным обеспечением в пределах 10 % на жилищное строительство Министерству строительства БССР, уменьшив соответственно капиталовложения на эти цели всем организациям и предприятиям БССР.

Заказчик обязан предоставлять рабочим и служащим подрядчика наравне со своими работниками право пользования культурно-бытовыми учреждениями (клубы, детсады, детясли, бани, медпункты, поликлиники, столовые и т.д.). Органы арбитража исходят из того, что при этом подрядчик не несет никаких затрат по обслуживанию культурно-бытовых учреждений заказчика.

Подрядчику предоставляется право в период до полной отделки и сдачи заказчику возводимых им зданий временно и без оплаты занимать их для нужд производства работ при условии сдачи этих зданий в полной исправности в установленные сроки. Расходы по временному приспособлению для нужд подрядчика постоянных зданий и сооружений производятся за счет заказчика в пределах сумм, предусмотренных в сметах на эти цели или на строительство временных зданий и сооружений. В случаях нарушения подрядчиком установленных сроков ввода зданий, предоставленных ему заказчиком в пользование впредь до полной отделки, заказчик вправе взыскивать с подрядчика за пользование такими зданиями после истечения срока их ввода в эксплуатацию арендную плату на общих основаниях.

В практике имеют место случаи, когда подрядчик умышленно задерживает окончание работ с целью незаконного использования объекта в качестве жилой площади. Так, строительное управление № 5 треста № 1 Министерства городского и сельского строительства БССР в числе других объектов в 1948 г. на основе генерального договора начало строительство дома № 4 в поселке одного из заводов и выполнило на его строительстве работы на сумму 285 580 рублей. Не закончив строительства дома, строительное управление временно заселило его своими рабочими. На протяжении ряда лет в плане строительства предусматривалось окончание работ и ввод дома в эксплуатацию. Но строительное управление не освобождало отпущенных средств и продолжало использовать дом как жилье для своих рабочих. В начале 1955 г. строительство всех объектов заказчика, в том числе дома № 4, перешло к новому генеральному подрядчику. Было установлено, что дом угрожает обвалом, и для того, чтобы привести его в состояние, соответствующее актам на выполненные работы по его строительству

к моменту заселения, требуется затратить дополнительно 104 070 рублей¹. Когда установлено, что подрядчик задерживает окончание работ с целью незаконного использования объекта в качестве жилой площади, то заказчик взыскивает санкции за неисполнение работ в срок, расходы по переделке работ и ставит вопрос об окончании объекта перед органами государственной власти и государственного управления, а также перед вышестоящими организациями для принятия необходимых мер.

Таким образом, все взаимные поставки и услуги подрядчика и заказчика, порядок их оплаты предусматриваются в договоре или дополнительных соглашениях. Расчеты за них должны обязательно производиться через банк. Важнейшим условием обязательного оказания услуг подрядчику является наличие у заказчика соответствующей материально-технической базы. Подрядчик оплачивает услуги по государственным ценам и тарифам, а при отсутствии их – по плановой заводской себестоимости в пределах сметных цен. Построенные за счет централизованных средств здания и сооружения зачисляются в основные фонды строительных организаций, а за счет нецентрализованных средств по III части сводной сметы – передаются подрядчику в аренду. Размер арендной платы за них определяется нормами амортизационных отчислений по ведомству заказчика.

§ 7. Аванс и порядок его исчисления

Все подрядные строительные, строительномонтажные и специализированные монтажные организации наделены собственными оборотными средствами в размерах, обеспечивающих их необходимые текущие расходы до производства расчетов с заказчиком за выполненные и сданные работы. Размер собственных оборотных средств подрядных строительных организаций был определен постановлением СНК СССР и ЦК ВКП(б) от 11 февраля 1936 г. «Об улучшении строительного дела и об удешевлении строительства»². В связи с переходом к исчислению программы строительномонтажных работ в ценах, которые были введены позднее, размер собственных оборотных средств был значительно снижен.

За счет собственных оборотных средств подрядные строительные организации покрывают следующие расходы: по образованию нормативных запасов прочих (неосновных) материалов; по малоценным и быстроизнашивающимся предметам; по выполненным

¹ Дело № 502 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² СЗ СССР. 1936. № 9. Ст. 70.

и сданным заказчикам, но еще не оплаченным ими работам; по незавершенному производству по подсобным предприятиям, не переведенным на самостоятельный баланс; по затратам, подлежащим распределению (затраты на строительство временных сооружений, которые обслуживают строительную площадку до окончания работ, а также затраты по вербовке рабочей силы); по установлению норматива денежных средств (аккредитивы, особые счета и т.д.)¹.

Расходы по созданию нормативных запасов основных материалов и по незаконченным частям отдельных конструктивных элементов и видов работ (незавершенное производство по строительно-монтажным работам)² за счет собственных средств подрядных строительных организаций не погашаются. Эти расходы погашаются за счет авансов заказчика. Таким образом, авансы, выдаваемые заказчиком подрядной строительной организации, по сути дела – оборотные средства подрядной организации. Однако строительные и строительно-монтажные организации получают их не в обычном порядке, а со счета капиталовложений заказчика.

В соответствии со ст. 25 Правил о подрядных договорах по строительству (ст. II Правил финансирования строительства банками долгосрочных вложений) заказчик обязан предоставить подрядчику, а генеральный подрядчик – субподрядчикам аванс на заготовку материалов и на другие расходы, связанные с выполнением предусмотренных договором работ, но не выше 15 % их стоимости. Размер, сроки перечисления и порядок погашения этого аванса определяются соглашением сторон. При увеличении или уменьшении годовой стоимости работ выдаваемый аванс соответственно изменяется.

Аванс не должен автоматически перечисляться с корреспондентного счета заказчика на расчетный счет подрядчика в предельном размере. Размер аванса должен соответствовать условиям ведения данного строительства и потребности данной подрядной организации в средствах на заготовку основных строительных материалов и на материалы в незавершенном производстве.

Анализ практики Госарбитража при Совете Министров БССР показывает, что заказчики в ряде случаев автоматически перечисляют подрядным организациям 15 % договорной стоимости работ, не учитывая их действительных потребностей, а учреждения банков долгосрочных вложений не всегда проверяют расчеты сторон по договору подряда в капитальном строительстве по

¹ Коллектив авторов под руководством Н.Н. Ровинского «Организация финансирования и кредитования капитальных вложений». 1951. С. 130–135.

² О порядке расчетов см. главу IV.

определению размера аванса. Часто нарушается и установленный порядок погашения аванса.

При определении размера аванса на заготовку материалов следует исходить из удельного веса стоимости материалов в объеме работ (без стоимости конструкций, деталей и материалов, оплачиваемых с контокоррентного счета заказчика), а также из срока, на который должен создаваться запас основных строительных материалов¹.

Удельный вес стоимости материалов определяется по данным об их расходе по плану на год, а при отсутствии таких данных – исходя из показателей по отчету за предшествующий год обязательно в сопоставимых данных (объем выполненных работ и стоимость израсходованных материалов по плановой стоимости). Норма запаса в днях принимается по планам, установленным вышестоящими организациями подрядчика и заказчика. При наличии разногласий органы арбитража должны требовать от сторон обоснования норматива, исходя из условий снабжения материалами, имеющими наибольший удельный вес. Так, если по отчетным данным за 1957 г. выполнены работы по фактической себестоимости на 10 млн рублей, а стоимость материалов тоже по фактической стоимости равна 6 млн рублей (из них на 400 тыс. рублей металлоконструкций и деталей, 200 тыс. рублей, оплачиваемых с контокоррентного счета заказчика), а норма запаса установлена на 2 месяца, то удельный вес материалов в этом случае равен 54 %.

$$10\,000\,000 : 100 = 6\,000\,000 - (400\,000 + 200\,000) : x; x = 54.$$

Так как размер запаса основных строительных материалов исчисляется исходя из двухмесячного запаса, то сумма аванса в нашем примере равна 9 %.

$$54 : 12 = x : 2; x = 9.$$

Для определения части аванса, направляемой на покрытие затрат по незавершенному производству, берутся остатки по статье «Незавершенное производство по строительно-монтажным работам» по данным на начало второго, третьего, четвертого кварталов и на конец предшествующего года и выводится среднеквартальный остаток в процентах к объему выполненных работ. Если, например, остаток незавершенного производства на 1 апреля 1957 г. составил 120 тыс. рублей, на 1 июля 1957 г. – 180 тыс. рублей, на

¹ Методика определения размера аванса дана в приложении № 1 к Инструкции Промбанка СССР от 31 декабря 1955 г. № 1 «О контроле за расчетами в строительстве» и в Инструктивном письме Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством».

1 октября 1957 г. – 160 тыс. рублей и на 1 января 1958 г. – 140 тыс. рублей, то при общей стоимости строительных работ в 10 млн рублей размер аванса на покрытие среднеквартального остатка незавершенного производства в процентах к объему работ будет составлять 1,5 %.

$$10\,000\,000 : 100 = 600\,000 (120\,000 + 180\,000 + 160\,000 + \\ + 140\,000) : x; x = 6; 6 : 4 = 1,5.$$

Если в новом договорном периоде по сравнению с прошлым изменяются условия расчетов, в частности значительно увеличивается удельный вес объектов со сметной стоимостью до 200 тыс. рублей (по сельскому строительству до 100 тыс. рублей), по которым расчеты производятся по завершению строительства объектов без производства промежуточных платежей, необходимо дополнительно определить средний размер незавершенного производства по таким объектам по всему объему строительства по титульному списку. Если, например, дополнительный размер аванса на незавершенное производство в связи с изменением условий расчета исчислен в среднем в 100 тыс. рублей, то в процентном отношении ко всему объему строительства он составит 1 %.

$$10\,000\,000 : 100 = 100\,000 : x; x = 1.$$

Таким образом, общий размер аванса в нашем примере составит 11,5 % (9 + 1,5 + 1).

При исчислении размера аванса, перечисляемого подрядчику, в стоимость основных строительных материалов не включается стоимость отгруженных, завезенных или заготовленных на площадке и готовых к установке деталей, блоков, сборных бетонных и железобетонных конструкций, металлических конструкций, деревянных конструкций (фермы, коробки, переплеты, деревянные полотна, щиты перегородок и наката, детали стандартных домов, щитовой паркет), сборных зданий и сооружений, рельсов со скреплениями, шпал и стрелочных переводов, тьюбингов, стальных канатов и тросов, труб металлических, железобетонных, бетонных, асбоцементных, керамических и деревянных диаметром 300 мм и более, металлического шпунта, собранных элементов для санитарно-технических работ (включая отопительные котлы с комплектом деталей к ним), газовой аппаратуры (плиты и колонки) и лепных изделий в количествах, не превышающих текущей 3-месячной потребности. Все эти изделия оплачиваются заказчиком отдельно. Учреждения банков долгосрочных вложений оплачивают эти изделия по акцептованным заказчиком счетам подряд-

чиков, а также счетам поставщиков, выписанным на имя подрядчиков. Счета поставщиков оплачиваются при наличии акцепта подрядчика и заказчика.

При исчислении аванса не учитывается стоимость материалов, которыми снабжает строительство сам заказчик.

В отдельных случаях по ходатайствам строек и подрядных организаций оплата указанных конструкций и деталей производится с разрешения руководителей учреждений банков в количествах, не превышающих текущей 4-месячной потребности. Не включается также в стоимость основных строительных материалов стоимость материалов от разборки зданий и сооружений, если они не используются подрядчиком и не оплачиваются.

Размер аванса для субподрядчиков должен устанавливаться индивидуально по каждому из договоров субподряда в соответствии с конкретными особенностями передаваемых субподрядчику работ, их объемом, количеством потребных материалов, применением готовых конструкций и деталей и т.д. Размер аванса для субподрядчиков должен устанавливаться в пределах 15 %, независимо от размера аванса, установленного по договору генерального подряда с заказчиком на все работы в целом.

В том случае, когда ведомство подрячика и ведомство заказчика подписали соглашение о размерах предоставляемого заказчиком подрячику договорного аванса по каждому объекту в отдельности, предприятия – заказчики и подрячки упомянутых ведомств должны руководствоваться этим соглашением.

В некоторых случаях заказчики, ссылаясь на указания своих вышестоящих организаций, требуют принятия подрячками такого размера аванса, каким он определен Министерством финансов СССР (или министерствами финансов союзных республик) в финансовом плане на предстоящий год ведомству заказчика. Строительный трест № 136 Министерства строительства БССР передал на разрешение Госарбитража при Совете Министров БССР преддоговорный спор с Минским тракторным заводом. Завод в протоколе разногласий требовал установить размер аванса в 8,9 % против 15 %, определенных строительным трестом. Госарбитраж при Совете Министров БССР определил размер аванса в 11,8 % с суммы договора.

В жалобе на это решение Главное управление тракторной промышленности Министерства тракторного и сельскохозяйственного машиностроения СССР просило главного арбитра отменить решение в связи с тем, что «размер аванса всем подрячкам министерства в 8,9 % установлен Министерством финансов СССР,

и ни Минский тракторный завод, ни Министерство тракторного и сельскохозяйственного машиностроения не могут выполнить такое решение из-за отсутствия средств в плане финансирования капитальных вложений». Главный арбитр отклонил жалобу, т.к. средний размер аванса по подрядным договорам по строительству, установленный по Министерству в целом (при отсутствии согласования размеров аванса для отдельных строек ведомствами заказчика и подрядчика), не исключает возможности установления дифференцированного размера аванса в зависимости от объекта строительства¹. Аналогичным образом Госарбитраж при Совете Министров БССР разрешил преддоговорный спор стройтреста № 136 с Минской ТЭЦ-3², преддоговорный спор того же треста со строящимся заводом³.

За послевоенные годы строительная индустрия превратилась в одну из передовых отраслей народного хозяйства. На стройках широко применяются строительные детали, полуфабрикаты, конструкции, изготовленные на специализированных заводах. Удельный вес готовых конструкций и деталей, изготовленных индустриальными методами, непрерывно растет. Строительные организации лучше обслуживаются транспортом. Это уменьшает потребность строительных организаций в оборотных средствах, получаемых от заказчиков в виде аванса. Аванс в размере 15 % договорной стоимости строительных работ должен предоставляться лишь в виде исключения при высоком удельном весе строительных материалов в общей стоимости строительства и при высокой норме запаса материалов.

Сроки перечисления и порядок погашения авансов определяются сторонами в особых условиях к договорам подряда по капитальному строительству. Порядок погашения аванса устанавливается в зависимости от того, заканчивается ли строительство в данном году или является переходящим.

По строительству, не выходящему за пределы календарного года, аванс погашается полностью к моменту окончания работ. Погашение аванса начинается после выполнения 50 % объема работ по годовому договору путем удержания со счетов подрядной организации сумм равными долями. По переходящим строительствам подрядчик для нормальной работы в будущем году должен иметь запас материалов. Возврат аванса заказчику вызвал бы финансовые затруднения подрядной организации и поставил бы под угрозу выполнение работ в начале будущего года. В связи с этим

¹ Дело № 113 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Дело № 112 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

³ Дело № 114 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

по строительству, выходящему за предел календарного года, выданный аванс сохраняется до уточнения объема работ следующего года, а после такого уточнения размер аванса изменяется. После уточнения объема работ разница между суммой аванса текущего и следующего года погашается подрядной организацией или перечисляется заказчиком на расчетный счет подрядной организации в сроки, согласованные между заказчиком и подрядчиком. Если по строительству, выходящему за пределы календарного года, переходящий на следующий год остаток работ по генеральному договору меньше объема работ текущего года, то аванс до уточнения объема работ на следующий год сокращается к концу года до размера, исчисленного исходя из стоимости оставшихся работ. Погашение аванса производится в сроки и в суммах по соглашению сторон. В таком же порядке погашается аванс по стройкам, финансируемым по проектам и сметам на отдельные объекты. По таким стройкам переходящий на следующий год остаток работ до уточнения объема работ следующего года определяется исходя из полной сметной стоимости строительно-монтажных работ по объектам, предусмотренным годовым договором, за вычетом стоимости строительно-монтажных работ, выполненных по этим объектам до текущего года и предусмотренных годовым договором на текущий год¹.

В случае уменьшения годового объема работ на стоимость всех общестроительных материалов, завезенных подрядчиком на площадку и не требующихся для выполнения оставшейся части работ, переброски которых на другое строительство экономически нецелесообразна, подрядчик по соглашению с заказчиком задерживает погашение аванса на срок до употребления их в дело. Если отменены работы не будут возобновлены, заказчик возмещает подрядчику стоимость этих материалов и расходы, связанные с охраной этих материалов. В случае переброски материалов на другое строительство заказчик обязан оплатить дополнительные расходы, связанные с перевозкой материалов. Железобетонные и другие конструкции и детали, изготовленные подрядчиком на площадке или завезенные им для отмененных работ и не нужные для выполнения остающейся части работ, в случае нецелесообразности переброски на другое строительство передаются заказчику и оплачиваются им по цене франко – приобъектный склад.

В литературе неоднократно подчеркивалась необходимость отмены системы авансов. Формирование значительной части обо-

¹ Изложенный порядок погашения аванса предусмотрен Инструктивным письмом Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

ротных средств подрядных организаций за счет аванса заказчика не стимулирует борьбы за ускорение оборачиваемости оборотных средств за счет снижения остатков материалов¹. Отмечалось, что контроль спецбанка за обеспечением авансов материалами не дает положительных результатов². Указывалось, что система авансов приводит к тому, что первые месяцы следующего за договорным года до заключения подрядных договоров и получения авансов строительные организации работают не на полную мощность, т.к. они не имеют достаточных оборотных средств³.

Предложение отменить систему авансов обосновывали также тем, что снабжение строительства материалами идет в плановом порядке, и строительные организации не могут отказаться от реализации выделенных фондов на материалы. Поэтому наличие аванса при отсутствии фондов не оказывает никакого влияния на обеспеченность стройки материалами⁴. Ссылались и на то, что система аванса не способствует созданию у подрядных организаций устойчивой финансовой базы и не создает заинтересованности в лучшем и бережном использовании оборотных средств⁵. Наконец, И.Л. Брауде предлагает отменить систему авансов, т.к. это упростит систему расчетов строительных организаций с заказчиками⁶.

В связи с изменением порядка контроля учреждений банков долгосрочных вложений за использованием авансов доводы противников сохранения системы авансов становятся более вескими. В самом деле, учреждения банков контролируют лишь соответствие размера аванса действительной потребности подрядчика. Учреждения банков долгосрочных вложений в необходимых случаях при анализе отчетности и обследованиях строек и подрядных строительных организаций проверяют соответствие размера аванса, выданного подрядной организации, потребности на заготовку материалов и на другие расходы, связанные с порядком расчетов за выполненные работы. Если подрядным договором

¹ Абрамсон, Л.С. Ускорить оборачиваемость средств в строительных организациях (Строительство. 1951. № 3. С. 17); Межиборский, Л.В. Правила финансирования строительства нужно пересмотреть (Строительство. 1951. № 6. С. 15).

² Артамонов, Ф. Упорядочить вопрос с оборотными средствами в строительстве (Строительство. 1951. № 8. С. 42).

³ Успенский, В.В. За наделение подрядных строительных организаций собственными оборотными средствами (Строительство. 1951. № 9. С. 40).

⁴ Обухов, П.И. К вопросу о пересмотре Правил финансирования строительства Промышленным банком (Строительство. 1952. № 5. С. 44).

⁵ Семенов, И.Я. О некоторых вопросах финансирования капитального строительства (Строительство. 1952. № 8. С. 21).

⁶ Брауде, И.Л. Правовое регулирование капитального строительства в СССР. Автореферат докторской диссертации. 1954. С. 11.

установлен аванс в размере, превышающем действительную потребность, учреждение банка ставит вопрос перед заказчиком и подрядной организацией об уменьшении суммы аванса. Если заказчик и подрядная организация не согласятся с предложением об уменьшении размера аванса, учреждение банка сообщает свои расчеты соответствующему банку долгосрочных вложений для разрешения вопроса с главными управлениями и министерствами.

Учреждения банков долгосрочных вложений проверяют соответствие размера аванса действительной потребности подрядчика при получении подрядных договоров от заказчиков.

Контроль за использованием аванса и за обеспечением авансов материалами учреждения банков долгосрочных вложений осуществляют лишь при анализе квартальных балансов строительных организаций.

Все это приводит к выводу, что система авансов изживает себя.

Следует отметить, что Совет Министров СССР в постановлении от 24 августа 1955 г. «Об упорядочении планирования, укреплении хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшении сметного дела в строительстве» поручил Министерству финансов СССР совместно с Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства с привлечением министерств и ведомств СССР и участием Советов Министров союзных республик рассмотреть вопрос о возможности изменения для отдельных министерств и ведомств СССР и Советов Министров союзных республик системы авансирования заказчиками подрядных строительных и монтажных организаций и наделения их собственными оборотными средствами в пределах полной нормативной потребности¹.

В ноябре 1957 г. Совет Министров СССР принял предложение Министерства финансов СССР и Московского горисполкома о наделении подрядных строительных и монтажных организаций Главмосстроя при Мосгорисполкоме собственными оборотными средствами на заготовку строительных материалов, конструкций и деталей и о прекращении в связи с этим выдачи им авансов заказчиками и оплаты последними конструкций и деталей. В конце января 1958 г. Совет Министров СССР принял аналогичное предложение Министерства финансов СССР и Академии наук относительно подрядных строительных и монтажных организаций Академии наук СССР, а в декабре 1957 г. – предложение Министерства финансов СССР и Совета Министров Азербайджанской ССР от-

¹ Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 91–92.

носителем подрядных строительных и монтажных организаций Главбастроя при Бакинском горисполкоме.

Таким образом, авансы, выдаваемые заказчиком подрядной строительной организации, используются ею как оборотные средства. Размер аванса определяется в пределах 15 % годовой стоимости работ и зависит от удельного веса стоимости материалов в объеме работ (за исключением стоимости деталей, блоков, сборных конструкций и т.д., которые оплачиваются заказчиком отдельно, и стоимости материалов, которыми снабжает строительство заказчик), от срока, на который должен создаваться запас основных строительных материалов, и от объема незавершенного производства. Средний размер аванса, установленный по ведомству заказчика в целом, не исключает установления размера аванса по каждой стройке в отдельности. Сроки перечисления и порядок погашения авансов определяются сторонами по договору в особых условиях. Однако следует согласиться с тем, что система авансирования подрядных организаций изживает себя и должна быть отменена.

Глава 4

Исполнение договора подряда по капитальному строительству

§ 1. Контроль за соблюдением сроков строительства

В докладе о Директивах XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. было отмечено, что в истекшей пятилетке многие министерства и строительные организации нарушали установленные сроки ввода в эксплуатацию новых производственных мощностей. «Этому надо положить конец. План ввода в действие производственных мощностей должен быть законом для каждого министерства, главка и предприятия, он должен выполняться полностью и в срок»¹. В резолюции по докладу тов. Н.С. Хрущева XX съезд КПСС постановил максимально сократить сроки строительства². В постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г.

¹ Булганин, Н.А. Доклад о Директивах XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 годы. Госполитиздат, 1956. С. 57.

² Резолюция XX съезда Коммунистической партии Советского Союза по отчетному докладу Центрального Комитета КПСС. Госполитиздат, 1956. С. 18.

«О развитии жилищного строительства в СССР» вновь было отмечено, что средства, выделяемые государством на жилищное строительство, во многих союзных республиках, краях, областях, городах и районах недоиспользуются; планы ввода жилых домов в эксплуатацию не выполняются. ЦК КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 19 сентября 1957 г. «О разработке перспективного плана развития народного хозяйства СССР на 1959–1965 годы» обязали Госплан СССР, Советы Министров союзных республик, ЦК компартий союзных республик, совнархозы, министерства и ведомства СССР, руководителей предприятий исходить из необходимости обеспечить сокращение сроков строительства и ликвидацию распылений капиталовложений по многим строительным объектам¹. Такая необходимость подчеркивалась и в более поздних постановлениях правительства.

Выполнение плана капитальных работ в 1957 г. прошло несколько лучше, чем в предыдущие годы, что, несомненно, связано с реорганизацией управления строительством и приближением руководства к строительным организациям и стройкам. За 11 месяцев 1957 г. годовой план государственных капитальных вложений выполнен на 86 %, а строительно-монтажных работ – на 91 % (план капитальных вложений за соответствующий период 1956 г. был выполнен на 82 %, а по строительно-монтажным работам – на 84 %)². По большинству республик, экономических районов, областей планы промышленного и жилищного строительства были выполнены. Однако в работе многих строительных организаций есть серьезные недостатки. Как отмечалось на девятой сессии Верховного Совета СССР четвертого созыва, в 1957 г. план ввода в действие производственных мощностей по ряду важнейших отраслей народного хозяйства отставал от выполнения плана капитальных работ, что привело к невыполнению плана производства и к росту незавершенного строительства. В 1957 г. не выполнялся в некоторых республиках и министерствах план жилищного, культурного и коммунально-бытового строительства³. Так, за 10 месяцев 1957 г. план капитальных работ по этим объектам выполнен: в Казахской ССР – на 59,9 %, в Киргизской ССР – на 55,7 %. По Министерству торговли СССР план ввода в действие

¹ СП СССР. 1957. № 13. Ст. 122.

² Зверев, А.Г. О Государственном бюджете СССР на 1958 г. и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1956 г. «Правда» от 20 декабря 1957 г.

³ С докладом члена Бюджетной комиссии Совета Союза депутата Н.И. Смирнова «О Государственном плане развития народного хозяйства СССР на 1958 год, о Государственном бюджете СССР на 1958 год и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1956 год». «Правда» от 21 декабря 1957 г.

основных фондов за 9 месяцев 1957 г. выполнен лишь на 39,9 %, а размеры незавершенного строительства на 1 октября 1957 г. превышали весь годовой объем капитальных работ. По Министерству высшего образования СССР план сдачи объектов в эксплуатацию выполнен за этот же период на 36,2 %, а по Министерству здравоохранения – только на 21 %¹. В Белорусской ССР за 9 месяцев 1957 г. годовой план ввода в эксплуатацию жилых домов выполнен строительными организациями только на 51 %².

Выполнение работ по капитальному строительству в установленные сроки имеет важное политическое и хозяйственное значение. Несоблюдение сроков строительства омертвляет на длительное время вложенные в строительство средства, задерживает ввод в действие новых производственных мощностей, основных фондов и объемов жилой площади, чем наносится большой вред всему народному хозяйству.

Несоблюдение сроков строительства неизбежно ведет к удорожанию стоимости работ, т.к. часто требует ряда непроездных затрат: увеличения расходов по содержанию административно-хозяйственного персонала стройки, удорожания работ вследствие выполнения их в зимних условиях и т.д. Так, например, стройтрест № 1 Министерства городского и сельского строительства БССР в 1954 г. недовыполнил на строительстве Минского полиграфического комбината строительных работ на сумму 1319 тыс. рублей. Для выполнения этих работ в первом квартале 1955 г., т.е. зимой, потребовалось дополнительно затратить еще 159,8 тыс. рублей. В 1955 г. на строительстве полиграфического комбината подрядчик снова не выполнил строительно-монтажных работ на сумму 2528,2 тыс. рублей и не сдал ни одного метра площадей под монтаж оборудования. Введение в эксплуатацию первой очереди полиграфического комбината было сорвано.

Трест № 17 МЖГС БССР по договору с Белорусским государственным университетом выполнял осенью 1954 г. работы по прокладке теплотрассы, но не довел их до конца. В результате не отброшенная от бровки и невывезенная земля обрушилась и повредила устроенные траншеи. Весной 1955 г. работы были переданы другому подрядчику – УНР № 928, который окончил их и получил оплату. После этого правопреемник треста № 17 предъявил иск об оплате выполненных этим трестом осенью 1954 г. работ. В арбитраже было установлено, что трест выполнил

¹ Там же.

² Постановление ЦК КП Белоруссии и Совета Министров БССР «О развитии жилищного строительства в Белорусской ССР». «Советская Белоруссия» от 21 ноября 1957 г.

работы на сумму 25 427 рублей. Однако только работы на сумму 6813 рублей могли быть использованы УНР № 928. Остальная их часть пришла в негодность и была переделана. Арбитраж взыскал с УНР № 928 в пользу правопреемника треста № 17 только 6813 рублей, а 18 614 рублей составили его убытки¹. Так, нарушение сроков строительства ведет или к удорожанию работ для заказчика или к убыткам для подрядчика.

Для предотвращения срыва сроков строительства и ввода строящихся объектов в эксплуатацию важное значение имеет строгий контроль за соблюдением промежуточных сроков строительства, установленных в договоре подряда по капитальному строительству. Несоблюдение промежуточных сроков строительства дает заказчику право предъявить к подрядчику иск о взыскании установленных в законе санкций. Взыскание санкций не является самоцелью. Арбитраж в процессе рассмотрения дела устанавливает действительные причины нарушения сроков строительства, что дает возможность устранить их и тем самым добиться своевременного окончания строительства объекта и сдачи его в эксплуатацию. Арбитраж взыскивает санкции за нарушение сроков строительства, что создает материальную заинтересованность, хозрасчетный стимул у подрядчика к усилению темпа строительства. Этому способствует особая система построения санкций за просрочку в выполнении работ. Правила о подрядных договорах по строительству устанавливают, что при нарушении сроков выполнения работ подрядчик уплачивает заказчику за каждый просроченный день пени в размере 0,01 %, а при просрочке свыше 30 дней, помимо пени, неустойку в размере 2 % от договорной стоимости невыполненных работ.

Чем быстрее подрядчик окончит выполнение просроченных работ, тем быстрее будет прекращено взыскание с него санкций за просрочку в выполнении работ. Но если это уже заставляет подрядчика усилить темпы работы, то еще более стимулирует его к выполнению просроченных работ угроза взыскания с него 2 % стоимости невыполненных работ при просрочке хотя бы на один день свыше 30 дней.

Стимул к быстрейшему выполнению работ не перестает действовать и после взыскания санкций при просрочке свыше 30 дней. Правила о подрядных договорах по строительству устанавливают, что в случае окончания работ по объекту в целом к установленному договором конечному сроку пеня и неустойка, взысканные за

¹ Дело № 202 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

нарушение промежуточных сроков, возвращаются подрядчику. Своевременное предъявление требований к подрядчику о взыскании санкций за несоблюдение промежуточных сроков строительства дает возможность в арбитраже уточнить взаимные обязательства сторон, проверить, обеспечено ли выполнение других работ и информировать вышестоящие органы о неудовлетворительной организации работ на стройке.

Анализ дел, прошедших через Госарбитраж при Совете Министров БССР, показывает, что заказчики, обычно игнорируя этот важный хозяйственный способ воздействия на подрядчика, затевают бесплодную переписку, что приводит к срыву других промежуточных сроков, а в конечном счете – к срыву ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

Трест № 1 Министерства городского и сельского строительства на строительстве полиграфического комбината в первом квартале 1955 г. недовыполнил строительно-монтажных работ на сумму 400 тыс. рублей, во втором – на сумму 1350 тыс. рублей, в третьем – на сумму 898 тыс. рублей. В третьем квартале должны были быть сданы под монтаж оборудования 16 тыс. кв. м производственных площадей. Но и в четвертом квартале не было сдано из них ни одного метра. Велась длительная переписка, но, как и в прошлые годы, заказчик не обратился с иском в Госарбитраж о взыскании санкций за нарушение государственной и договорной дисциплины.

Не часто заказчики обращаются в арбитраж за взысканием санкций и при несоблюдении окончательных сроков строительства. Достаточно сказать, что в 1953 г. Госарбитраж при Совете Министров БССР не рассмотрел ни одного дела о нарушении промежуточных или окончательных сроков строительства. В 1954 г. было рассмотрено два дела с нарушением конечных сроков строительства (кстати сказать, по одному из них арбитр отказал в иске, т.к. работы не были выполнены по вине заказчика)¹ и ни одного – с нарушением промежуточных. Между тем в 1954 г. только в г. Минске и только по жилищному строительству не было сдано в эксплуатацию 22 жилых дома площадью в 23,1 тыс. кв. м². В 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР рассмотрены два дела с нарушением конечных сроков строительства и ни одного с нарушением промежуточных. А между тем в 1955 г. строительные

¹ Дело по иску дирекции строящегося завода к управлению начальника работ (дело № 644 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

² Постановление Совета Министров БССР и ЦК КПБ «О строительстве, развитии городского хозяйства и благоустройстве города Минска в 1955 году». «Советская Белоруссия» от 22 мая 1955 г.

организации только в Минске своевременно не ввели в эксплуатацию 37 тыс. кв. м жилой площади и ряд объектов культурно-бытового назначения. Строительные тресты № 1, № 2 и № 3 Министерства городского и сельского строительства БССР не ввели в эксплуатацию 31 жилой дом площадью 32 тыс. кв. м, Дворец культуры профсоюзов, прачечную, детский сад и ряд других важных объектов¹.

В печати сообщалось о срыве сроков строительства и по ряду промышленных объектов.

В 1956 г. только два треста Министерства строительства БССР (№ 137 и № 29) не ввели в эксплуатацию жилые дома камвольного комбината; электротехнического завода, радиозавода, часового завода и других предприятий. Не справились с заданием по вводу в эксплуатацию жилья тресты № 1, № 2, № 3, № 136 Министерства городского и сельского строительства БССР².

Но в 1956 и в 1957 гг. в Госарбитраже при Совете Министров БССР не было рассмотрено ни одного дела о нарушении сроков строительства.

Попустительство заказчиков снижает чувство ответственности подрядных строительных организаций за порученное им дело, т.к. срыв сроков строительства не сказывается на их финансовом состоянии.

Строительный трест № 2 Министерства городского и сельского строительства БССР в 1954 г. недовыполнил на строительстве 44-квартирного дома по Рабкоровскому переулку в г. Минске строительные работы на сумму 700 тыс. рублей. Введение дома в эксплуатацию в 1954 г. было сорвано. Строительство перенесено на 1955 г.³ Госарбитраж при Совете Министров БССР, рассматривая преддоговорный спор между трестом № 2 и заказчиком по этому дому, по своей инициативе предложил сторонам установить промежуточные сроки выполнения оставшихся не выполненными в 1954 г. работ. Несмотря на то что трест № 2 и в 1955 г. по строительству дома нарушил установленные промежуточные сроки, заказчик не предъявил к нему через Госарбитраж никаких требований.

¹ Постановление Совета Министров БССР и ЦК КПБ «О жилищном и культурно-бытовом строительстве, развитии городского хозяйства и благоустройстве г. Минска в 1956 году». «Советская Белоруссия» от 25 апреля 1956 г.

² Постановление Совета Министров Белорусской ССР и ЦК КП Белоруссии «О жилищном и культурно-бытовом строительстве, развитии городского хозяйства и благоустройстве г. Минска в 1957 году». «Советская Белоруссия» от 8 июня 1957 г.

³ Дело № 40 за 1955 г. и дело № 96 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

Органы арбитража должны вести решительную борьбу со случаями взаимного амнистирования. При установлении фактов нарушения договорных обязательств соответствующие санкции должны неуклонно применяться.

В арбитраже стороны нередко поднимают вопрос о взаимных расчетах в связи с ведением работ на стройке. В некоторых случаях при этом вскрываются факты нарушения договорных сроков строительства. При рассмотрении таких дел органы арбитража должны по своей инициативе взыскивать санкции за срыв сроков строительства. Взыскание санкций в таких случаях не дает возможности полностью исправить создавшееся положение. Но оно все же не теряет смысла. Арбитраж, кроме взыскания санкций, может установить вместе со сторонами новые сроки окончания работ на стройке. Срыв сроков строительства может иметь место и по вине заказчика. Арбитраж должен тщательно рассмотреть дело и установить действительные причины невыполнения сроков строительства и вину каждой из сторон. Это дает возможность контролирующим органам сделать организационные выводы, чтобы предупредить срыв сроков строительства на других объектах. Это также даст возможность с наименьшими затратами средств и в наиболее короткие сроки окончить строительство в целом.

Важное место в соблюдении сроков строительства должны занимать учреждения банков долгосрочных вложений. Они осуществляют проверку договоров и должны требовать установления промежуточных сроков строительства с указанием объемов подлежащих выполнению работ. В случае срыва этих сроков учреждения банков долгосрочных вложений, по нашему мнению, должны информировать об этом органы Госарбитража. Положение о Государственном арбитраже БССР, утвержденное постановлением СНК БССР от 27 декабря 1944 г., предоставляет право Госарбитражу возбуждать дела по собственной инициативе¹. Используя это право, органы арбитража при получении от учреждения банка долгосрочных вложений или из других источников сведений о срыве сроков строительства должны по собственной инициативе возбуждать дела о взыскании санкций за нарушение сроков строительства.

Статья 234 ГК БССР (ст. 225 ГК РСФСР) предоставляет заказчику право, если подрядчик не приступает к исполнению договора своевременно или настолько медленно выполняет работу, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, не дожидаясь истечения срока договора, требовать расторжения договора и возмещения

¹ Арбитраж в советском хозяйстве. Госюриздат, 1948. С. 147.

убытков. В отличие от этого договоры подряда по капитальному строительству, как правило, носят строго плановый характер. Замена подрядчика – строительной организации другой строительной организацией по усмотрению заказчика не может иметь места. Применение ст. 234 ГК БССР к договорам подряда по капитальному строительству, как правило, не допускается. Вопрос о применении ее может ставиться заказчиком только при осуществлении нецентрализованного (внепланового) капитального строительства. Однако, на наш взгляд, и в этих случаях органы арбитража должны добиваться реального исполнения обязательства, а не расторгать договор. Расторжение договора в таких случаях противоречит принципу реального исполнения обязательств. Но вообще можно считать допустимым расторжение договора подряда по капитальному строительству на так называемое внеплановое строительство.

Таким образом, точное соблюдение сроков строительства имеет большое политическое и народнохозяйственное значение. Важное значение имеет точное соблюдение промежуточных сроков строительства. В борьбе за соблюдение промежуточных сроков строительства большую роль должны играть учреждения банков долгосрочных вложений и органы арбитража. Органы арбитража при получении сведений о срыве промежуточных сроков строительства должны возбуждать дела о взыскании санкций по собственной инициативе. Статья 234 ГК БССР к договорам подряда по капитальному строительству, как правило, не применяется.

§ 2. Ответственность подрядчика за качество выполненных работ

Интересы социалистического государства и трудящихся масс нашей страны требуют непрерывного повышения качества строительства. Ввод в эксплуатацию высококачественных объектов дает экономии общественного труда и материальных ценностей, приводит к сокращению сроков и снижению стоимости строительства, а также к более длительному служению объектов и уменьшению расходов по ремонту.

Советские строители добились значительных успехов в росте мастерства и в выполнении качественных показателей строительства. За последние годы наши города обогатились многими административными, коммунальными и жилыми домами. Многие из них являются настоящими произведениями архитектурного и строительного мастерства. В столице Белорусской ССР – Минске такие здания, как здание Главунивермага, ряда жилых домов по проспекту имени

Сталина, по ул. Ленинской являются украшением города. В речи на собрании избирателей Калининского избирательного округа г. Москвы Н.С. Хрущев так отзывался о столице Белоруссии: «В январе я был в Минске и убедился, что город построен хорошо, удачно спланирован. Когда проезжаешь по главной улице Минска, создается впечатление, что ты словно едешь по Невскому проспекту»¹.

Тем не менее ЦК КПСС и Совет Министров в постановлении «О мерах по дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» отметили, что серьезным недостатком в строительстве является низкое качество работ, особенно по отделке зданий. Значительное количество промышленных объектов и жилых домов сдается в эксплуатацию с крупными недоделками. ЦК КПСС и Совет Министров СССР отметили, что повышение качества строительства является делом большого государственного значения. Постановлением предусмотрен ряд мероприятий по резкому улучшению качества строительства.

На XX съезде КПСС перед строителями вновь была поставлена задача повысить качество работ, особенно в жилищном и культурно-бытовом строительстве.

Низкое качество строительных работ является очень серьезным недостатком в жилищном строительстве. Недоброкачественная кладка стен, изготвление столярных изделий и устройство полов из сырых лесоматериалов, небрежное выполнение внутренних санитарно-технических устройств и особенно низкое качество отделочных работ были специально отмечены в постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР».

Министерства и ведомства СССР, Советы Министров союзных республик, исполкомы местных Советов депутатов трудящихся и руководители строительных организаций обязаны прекратить порочную практику сдачи и ввода в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского и промышленного строительства с недоделками и низким качеством строительных и отделочных работ. Эти ведомства обязаны повысить качество строительно-монтажных работ и особенно отделочных и осуществлять приемку всех видов работ в процессе строительства в полном соответствии с требованиями технических условий на их производство. Они обязаны привлекать в установленном порядке к ответственности лиц, виновных в предъявлении к сдаче и вводе в эксплуатацию объектов с недоделками и низким качеством строительных работ.

¹ «Правда» от 15 марта 1958 г.

Руководители строительных организаций обязаны не допускать приемки и использования строительных материалов и изделий, не удовлетворяющих требованиям проектов, действующих стандартов и технических условий.

Советам Министров союзных республик, совнархозам и исполкомам краевых, областных и городских Советов депутатов трудящихся предложено до 1 января 1958 г. утвердить конкретные мероприятия по улучшению качества строительства и строительных материалов.

Огромное значение для качества строительства имеет качество самих проектов строительства. Проектные организации должны обеспечить строительство отличными проектами и рабочими чертежами, не имеющими ошибок. Подрядные строительные организации обязаны вести работы в точном соответствии с рабочими чертежами, полученными от заказчика, и техническими условиями на производство работ. Все возникающие в процессе строительства мелкие отступления, не меняющие принципов принятого решения и не влияющие на прочность деталей или сооружений, как это предусмотрено Правилами о подрядных договорах по строительству, должны фиксироваться подрядчиком в полученных рабочих чертежах, которые передаются по окончании строительства объекта заказчику. Подрядчик, выполнив работы в точном соответствии с проектом, не несет ответственности, если дефекты в строительстве будут результатом дефектов проекта строительства или рабочих чертежей. Но если подрядчик в процессе работы установит ошибки в проекте или рабочих чертежах, он должен сообщить об этом заказчику. При получении сообщения заказчик обязан дать подрядчику соответствующие указания. В противном случае подрядчик вправе приостановить работу и отнести убытки за счет заказчика. Это правило прямо предусматривалось ст. 9 Правил о подрядных договорах по строительству, утвержденных постановлением СНК СССР от 26 февраля 1938 г.¹ Новые Правила о подрядных договорах по строительству в ст. 9 обязывают подрядчика, установившего в процессе строительства работы, не учтенные в смете и рабочих чертежах, или ошибки, вызывающие увеличение или уменьшение утвержденной сметной стоимости, сообщить об этом заказчику. При получении сообщения заказчик обязан дать подрядчику соответствующие указания. В необходимых случаях заказчик производит уточнение сметной стоимости отдельных объектов. При этом увеличение сметной

¹ СП СССР. 1938. № 9. Ст. 58.

стоимости отдельных объектов производится заказчиком в пределах общей суммы утвержденной сметной стоимости строительства за счет сумм на непредвиденные работы и затраты или за счет уменьшения стоимости других объектов при исчислении ее по рабочим чертежам. При неполучении в течение 10 дней указаний заказчика подрядчик вправе приостановить работы с отнесением понесенных убытков за счет заказчика. В новых Правилах о подрядных договорах по строительству, таким образом, имеются в виду лишь ошибки, вызывающие увеличение или уменьшение утвержденной сметной стоимости. На наш взгляд, это правило следует распространять и на случаи установления подрядчиком ошибок или дефектов проектов, грозящих годности или прочности работ. Если подрядчик установит ошибки в техническом проекте и, не поставив заказчика в известность об этом, будет продолжать работы, он несет ответственность за некачественное выполнение строительства. Он несет ответственность и в случаях, когда, поставив заказчика в известность о некачественности технического проекта, будет продолжать работы по дефектному проекту. Ответственность подрядчика в этих случаях обосновывается наличием в его действиях вины и вытекает из ст. 120 ГК БССР (ст. 118 ГК РСФСР). Если плохое качество работ обусловлено и недоброкачеством проектной документации, то подрядчик несет ответственность за недоброкачественное выполнение работ соответственно степени своей вины.

Подрядчик отвечает за качество выполненных им работ как в том случае, когда он выполняет работы из собственных материалов, так и в случае выполнения работ из материалов заказчика.

Статья 232 ГК БССР (ст. 223 ГК РСФСР) и примечание к ст. 236 ГК БССР (примечание к ст. 227 ГК РСФСР) освобождают подрядчика от ответственности за недоброкачественное выполнение работ, если это обусловлено недоброкачеством материалов, доставленных заказчиком. Необходимо только, чтобы подрядчик своевременно предупредил заказчика о непригодности его материалов и возможных последствиях их употребления. Норма ст. 232 ГК БССР не может применяться в договорных отношениях по капитальному строительству. Все передаваемые заказчиком материалы и изделия должны соответствовать утвержденным стандартам и техническим условиям и иметь установленные сертификаты. Забракованные в надлежащем порядке материалы и изделия заказчик обязан заменить доброкачественными в срок, обеспечивающий бесперебойность работ. Подрядчик даже с согласия заказчика или по его указанию не должен использовать

недоброкачественные материалы для строительства под страхом ответственности за качество выполненных работ.

Заказчик имеет право в любое время проверять ход и качество выполнения работ, и качество строительных материалов без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Расходы, связанные с устранением брака, допущенного по вине подрядчика, производятся за счет подрядчика. Эта норма Правил о подрядных договорах по строительству дает возможность заказчику вести борьбу за высокое качество строительных работ в ходе их выполнения. К сожалению, заказчики не всегда пользуются этим правом. В частности, на стройках г. Минска контроль за качеством выполненных работ, как правило, осуществляется заказчиком только при приемке всех работ по строительству.

Совет Министров и ЦК КП Белоруссии в постановлении «О жилищном и культурном бытовом строительстве, развитии городского хозяйства и благоустройстве г. Минска в 1957 году»¹ отметили, что заказчики, несвоевременно решая вопросы материально-технического снабжения строек, «не предъявляли должной требовательности к руководителям строительных трестов и предприятий в обеспечении своевременного ввода в эксплуатацию и *высокого качества*² строительных и отделочных работ».

Совет Министров БССР и ЦК КП Белоруссии отметили также, что «заказчики оплачивали недоброкачественную работу, поручали технический надзор малоквалифицированным работникам, превращая его в формальность, сводящуюся лишь к оформлению платежных документов»³.

Заказчики обязаны внимательно относиться к приемке работ, выполненных в промежуточные сроки. Своевременное выявление недоброкачественного выполнения работ влечет за собой устранение недостатков с наименьшей затратой материальных средств. Общеизвестно, что выполнение работ в общем процессе строительства в несколько раз дешевле, чем доделка этих работ.

¹ «Советская Белоруссия» от 8 июня 1957 г.

² Курсив наш (В.Ч.).

³ «Советская Белоруссия» от 8 июня 1957 г. Можно привести следующий пример. В 1956 г. Учпедгиз Министерства просвещения БССР принял от строительного треста № 1 МГСС БССР построенный склад. В акте о приемке было отмечено недоброкачественное выполнение строительных работ и много недоделок. Для переделки недоброкачественно выполненных работ и устранения недоделок требуется 69 000 руб. Однако Учпедгиз принял объекты и оплатил стоимость объекта в соответствии со сметой. Так как подрядчик отказался устранить указанные в акте дефекты, Учпедгиз предъявил иск на эту сумму (дело № 286 за 1957 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

Если во время исполнения работы станет очевидным, что она не будет исполнена надлежащим образом, ст. 235 ГК БССР (ст. 226 ГК РСФСР) предоставляет заказчику право назначить подрядчику соразмерный срок для устранения недостатков и, при неисполнении требуемого в назначенный срок, либо расторгнуть договор, либо поручить продолжение или исправление работы третьему лицу за счет подрядчика. По договору подряда по капитальному строительству заказчик обязан требовать только устранения недостатков. Плановый характер договора не дает права сторонам расторгнуть договор в связи с невыполнением своих обязательств одной из сторон. Заказчику по договору подряда по капитальному строительству принадлежит, тем не менее, активное средство воздействия на подрядчика при недоброкачественном выполнении работ. Заказчик может не принять выполненные за квартал работы и не подписать акты об их приемке¹. Без такого акта подрядчик не может получить оплату выполненных работ. К месячному счету акты приемки выполненных работ не прилагаются. К ним прилагается лишь справка о стоимости выполненных за месяц строительных работ. При недоброкачественном выполнении работ заказчик может не подписать указанную справку, без которой подрядчик также не получит оплаты месячных счетов. На наш взгляд, нельзя согласиться с мнением И.Л. Брауде, что ежемесячно составляемые акты приемки не устанавливают качества, а лишь определяют количество работ². Такие акты (в настоящее время составляются акты приемки выполненных работ один раз в квартал) свидетельствуют не только о количестве, но и о качестве выполненных работ. Дело другое, что участие заказчика в составлении таких актов не освобождает подрядчика от ответственности за недоброкачественное выполнение строительных работ, хотя бы заказчик и заявил об этом только при приемке работ по отдельному объекту или по всему строительству в целом.

По окончании работ по каждому объекту подрядчик должен представить заказчику акты освидетельствования работ, скрываемых последующими работами или конструкциями. Для составления таких актов подрядчик обязан вызывать представителя

¹ Басин, Ю.Г. Гражданско-правовые методы борьбы за удешевление строительства (Советское государство и право. 1957. № 3. С. 34–35; Садиков, О.Н. Имущественные санкции в хозяйственных договорах. Советское государство и право. 1957. № 4. С. 54.

² Брауде, Л.И. Договоры по капитальному строительству в СССР. Госюриздат, 1952. С. 216. Об этом уже отмечалось в юридической литературе: Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству (Вопросы советского гражданского права и процесса. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III. 1955. С. 31).

заказчика. В случае неявки представителя заказчика подрядчик составляет односторонний акт. Вскрытие работ по требованию заказчика производится за его счет.

В случае установления недостатков при сдаче-приемке всей работы по объекту в целом Гражданский кодекс предоставляет заказчику право требовать: 1) либо безвозмездного исправления недостатков в соответственный срок, поскольку такое исправление возможно без несоразмерных расходов; 2) либо соответственного уменьшения цены подряда; 3) либо расторжения договора и возмещения понесенных убытков. В договоре подряда по капитальному строительству заказчик не может принять, хотя бы и с уменьшением цены, выполненные подрядчиком работы при наличии недостатков, делающих их непригодными к предусмотренному договором или обычному назначению. Вопрос о выполнении строительных работ в соответствии с проектной документацией не является частным делом заказчика и подрядчика. Требования по качеству в договоре подряда по капитальному строительству – это требования планового акта, а поэтому они обязательны для обеих сторон.

Заказчик не может принять работы с существенными недостатками. Выявив в процессе приемки работ по отдельным объектам и по строительству в целом дефекты, заказчик имеет право отказаться производить приемку работ до устранения подрядчиком обнаруженных недоделок. Органы арбитража отклоняют иски подрядчиков о взыскании неустойки за задержку приемки строительно-монтажных работ, если задержка была вызвана недоброкачеством сданных работ¹. Сдача-приемка работ с серьезными недостатками приводит к затяжке в устранении недоделок, что приводит часто к значительным убыткам. Она создает и серьезные затруднения в эксплуатации построенного объекта. Поэтому, по нашему мнению, следует признать правильной арбитражную практику, признающую право заказчика отказаться от приемки и оплаты недоброкачественно выполненных работ. Мы полностью согласны с мнением О.Н. Садикова, что не могут быть признаны законными указания бывшего Министерства строительства СССР сдавать объекты заказчику с недоделками, хотя бы они и не препятствовали нормальной эксплуатации сооружений или оборудования².

Плановый договор подряда по капитальному строительству не может быть расторгнут по требованию одной из сторон. Подрядчик не может возместить заказчику убытки в случае допущения

¹ Садилов, О.Н. Имущественные санкции в хозяйственных договорах. Советское государство и право. 1957. № 4. С. 54.

² Там же.

расторжения договора и получить в свои основные фонды новые производственные мощности или основные фонды непроизводственного характера. Заказчик может потребовать либо безвозмездного исправления недостатков, либо возмещения убытков в связи с расходами заказчика по исправлению недостатков работы.

Заказчик, как уже отмечалось, может заявить о недостатках в выполненных работах при приемке работ по строительству в целом. Он не лишается права заявить о них и позже в пределах сроков исковой давности, если строительные работы были приняты заказчиком с недоделками, зафиксированными в акте сдачи-приемки, или были скрытыми и обнаружены после приемки работ.

Обнаружив после приемки работ дефекты в строительстве, заказчик обязан принять необходимые меры по их устранению и несет все убытки, вызванные его бездеятельностью, если эти дефекты влекут дальнейшую порчу работ. Так, Госарбитраж при СНК СССР по одному делу указал: «Райздравотдел, обнаружив в здании грибок, обязан был немедленно принять меры к его устранению. Если райздравотдел этого не сделал, он должен нести убытки, вызванные его же бездеятельностью». Госарбитраж взыскал со строительной конторы стоимость исправления здания по день обнаружения грибка, а в остальной части иска отказал¹. Такое решение, на наш взгляд, вытекает из ст. 120 ГК БССР (ст. 118 ГК РСФСР). Толкуя эту статью распространительно, можно прийти к выводу, что предприятие отвечает и за непринятие мер по предотвращению убытков, вызванных неисполнением должника, поскольку такое непринятие мер причиняет убытки должнику, а в отношениях между социалистическими организациями – и Советскому государству².

Статья 237 ГК БССР (ст. 228 ГК РСФСР) устанавливает, что заказчик обязан принять работу в соответствии с договором и немедленно сообщить подрядчику об усмотренных недостатках под страхом потери права ссылаться на недостатки. О недостатках, которые не могли быть усмотрены при обычном способе принятия работы или умышленно были скрыты подрядчиком, заказчик обязан сообщить подрядчику немедленно по их обнаружении. Статья 238 ГК БССР (ст. 229 ГК РСФСР) предусматривает право заказчика предъявить требования по поводу недостатков в выполненных работах по возведению строений и сооружений в течение трех лет со времени сдачи работы, если в договоре не указаны более длительные сроки. Этот установленный в Гражданском кодексе

¹ Арбитраж. 1940. № 3. С. 31.

² Новицкий, И.Б., Лунц, Л.А. Общее учение об обязательстве. 1950. С. 378.

порядок предъявления претензий по поводу недостатков в выполненных работах не может быть применен при возникновении споров по договору подряда по капитальному строительству. Правила о подрядных договорах по строительству устанавливают иные сроки предъявления претензий заказчиком по устранению дефектов, допущенных подрядчиком по своей вине в выполненных работах. Подрядчик обязан за свой счет устранить эти дефекты, если претензии предъявлены в следующие сроки: по общестроительным работам – в течение одного года со дня передачи зданий или сооружений в эксплуатацию; по законченному монтажом оборудованию, промышленным проводкам и электромонтажным работам – в течение шести месяцев со дня передачи их в эксплуатацию; по огнеупорной кладке промышленных плавильных печей (домны, мартены, вагранки и пр.) – в течение двух месяцев, а для прочих печей и сушил, фабрично-заводских труб и боровов, огнеупорной кладки паровых котлов – в течение шести месяцев со дня передачи этих сооружений в эксплуатацию; по системам центрального отопления – в течение одного отопительного периода; по наружным сетям водопровода и канализации – в течение одного года со дня подписания акта сдачи-приемки; по металлоконструкциям, системам промышленной вентиляции, внутреннему водопроводу, канализации, производственным трубопроводам – в течение шести месяцев со дня подписания акта сдачи-приемки.

Все дефекты, требующие устранения, устанавливаются актами, подписанными заказчиком и подрядчиком. Заказчик обязан вызвать представителя подрядчика для участия в составлении акта и согласования порядка и сроков устранения дефектов. Подрядчик обязан командировать для этой цели своего представителя не позднее 5 дней после получения вызова заказчика. В случае неявки представителя подрядчика заказчик составляет односторонний акт, копию которого направляет подрядчику и его вышестоящей организации. Если в течение двух недель со стороны подрядчика и его вышестоящей организации не поступит возражений против содержания акта, заказчик вправе устранить дефекты, допущенные по вине подрядчика, за его счет.

В целях улучшения качества строительства и снижения его себестоимости, а также повышения ответственности проектных организаций за качество возводимых зданий и сооружений введен авторский надзор проектных организаций за строительством. Авторский надзор проводится проектной организацией, выполнившей технический проект и рабочие чертежи на протяжении всего периода строительства, и охватывает все виды строительных,

архитектурно-отделочных, монтажных, санитарно-технических и других специальных работ¹.

Проектная организация, осуществляющая авторский надзор, возлагает проведение его на авторов проекта, а в случае необходимости – на других своих квалифицированных специалистов. Авторы проектов и лица, осуществляющие авторский надзор за строительством, обязаны наблюдать за соответствием возводимых зданий и сооружений утвержденным проектам и рабочим чертежам и за качеством строительных, архитектурно-отделочных, монтажных, санитарно-технических и других специальных работ; выявлять возможности дальнейшего снижения стоимости и улучшения качества строительства, разрабатывать конкретные мероприятия и вносить в ходе строительства в рабочие чертежи необходимые уточнения, улучшающие качество возводимого здания или сооружения и удешевляющие стоимость строительства; не допускать отступлений от утвержденного проекта, ухудшающих качество строительства, и требовать устранения выявленных нарушений и исправления недоброкачественных работ; принимать участие в работе комиссий по приемке в эксплуатацию законченных строительством зданий и сооружений; немедленно сообщать застройщику и финансирующему банку о случаях отступления от проекта и недоброкачественно выполненных работ. В случаях, когда лица, осуществляющие авторский надзор за строительством, сообщают банку и заказчику о недоброкачественности выполненных работ, последний не имеет права включать такие работы в акты приемки до соответствующего их исправления или перделки.

Таким образом, авторский надзор за строительством является эффективным средством контроля за качеством строительных работ и снижения их стоимости.

Важную роль в осуществлении контроля за качеством строительных работ играют органы Главных управлений по делам архитектуры при Советах Министров союзных республик. На них возложены задачи осуществления государственного архитектурно-строительного контроля за застройкой городов и населенных мест городского типа, за качеством строительства жилых и гражданских зданий и городских сооружений, за архитектурным оформлением фасадов промышленных зданий и сооружений, выходящих на городские магистрали и проезды, независимо от их ведомственной принадлежности. Они осуществляют также общее

¹ Извлечение из Положения о порядке осуществления авторского надзора проектных организаций за строительством. Сборник руководящих материалов и консультаций по строительству. Вып. 5. 1951. С. 1–2.

руководство местными органами инспекций Государственного архитектурно-строительного контроля. Указанные инспекции обладают широкими полномочиями в части контроля за качеством строительства, в частности, они имеют право временно запретить оплату выполненных недоброкачественно работ до исправления обнаруженных дефектов, а в случае угрозы аварии – немедленно приостанавливать строительство с доведением об этом до сведения вышестоящих органов Государственного архитектурно-строительного контроля и горисполкома¹.

Введение авторского надзора и контроль органов Главного управления по делам архитектуры при Совете Министров союзной республики значительно облегчают положение заказчика в осуществлении контроля за качеством строительно-монтажных работ. Это, однако, не исключает контроля заказчика, а, наоборот, предполагает его, т.к. контроль указанных выше органов обычно сопровождается многочисленными переделками уже выполненных работ, что связано с затяжкой строительных работ и в конечном счете с нарушением сроков ввода объекта в эксплуатацию. Заказчик же осуществляет контроль за качеством работ в процессе строительства. Его контроль более оперативный.

В практике органов арбитража БССР почти не встречаются дела, связанные с нарушением условий договора по качеству выполнения строительных работ².

По нашему мнению, это отчасти объясняется тем, что в Правилах о подрядных договорах по строительству не предусматриваются штрафные санкции за нарушение условий договора по качеству. Представляется необходимым такие санкции предусмотреть.

Таким образом, нормы ст. 232, 235, 236, 237 и 238 Гражданского кодекса БССР не могут служить регулятором отношений сторон по договору подряда по капитальному строительству в вопросах ответственности подрядчика за качество выполненных работ. За-

¹ Так, инспекция Госархстройконтроля запретила оплату выполненных работ по установке наружных дверей парадного входа главного почтамта г. Минска (дело по иску строительного управления к дирекции строящихся объектов Министерства связи БССР, дело № 532 за 1955 г.).

² В 1954 г. через Госарбитраж при Совете Министров БССР прошло лишь одно дело по иску строительно-монтажного управления треста «Легпромстрой» к областной базе Главобульторга. Ответчик отказался оплатить выполненные истцом работы, т.к. они выполнены недоброкачественно. Арбитр взыскал стоимость выполненных работ при условии исправления недостатков (дело № 646 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР). В 1955 г. через тот же арбитраж прошло также одно дело. Ответчик не оплатил работы, выполненные подрядчиком, признанные недоброкачественными инспекцией Государственного архитектурно-строительного контроля. Арбитраж взыскал стоимость этих работ, так как недоброкачественно выполненные работы были переделаны (дело № 532 за 1955 г.).

казчик по договору подряда в капитальном строительстве обязан требовать от подрядчика в установленные сроки исправить недостатки в выполненных работах. При невыполнении этого требования заказчик вправе устранить дефекты, допущенные по вине подрядчика, за его счет. В Правилах о подрядных договорах по строительству не предусматриваются штрафные санкции за нарушение условий по договорам по качеству. Их следовало бы предусмотреть. В осуществлении контроля за качеством строительства важную роль играют органы государственного контроля и авторский надзор проектных организаций.

§ 3. Расчеты между заказчиком и подрядчиком по договору подряда по капитальному строительству за выполненные работы

Банки долгосрочных вложений финансируют строительство, осуществляемое подрядным способом, на основании договоров заказчиков с подрядчиками. Распорядителем всех кредитов и ассигнований, отпущенных для строительства, является заказчик. Ему открывается контокоррентный счет. В банках долгосрочных вложений находится и расчетный счет подрядчика. Это дает возможность наилучшим образом организовать расчеты заказчика и подрядчика и контролировать расходование средств, отпущенных на то или другое строительство.

До последнего времени расчеты между заказчиком и подрядчиком производились согласно объему работ по рабочим чертежам и предусмотренным сметой единичным расценкам (с учетом установленного снижения стоимости) на основании ежемесячных актов приемки выполняемых работ по законченным частям конструктивных элементов. Незавершенные части конструктивных элементов в акты приемки не включались и оплате не подлежали. Расчеты за выполненные подрядчиком монтажные работы производились по окончании монтажа агрегата или его частей согласно утвержденным прейскурантам на монтажные работы. Если такие прейскуранты отсутствовали, то расчеты производились по проценту готовности.

В литературе неоднократно отмечали наличие серьезных недостатков в изложенном порядке расчетов. Расчеты по законченным частям конструктивных элементов не отражали степени готовности объекта и не стимулировали концентрации средств на пусковых объектах и ввод в действие строящихся предприятий и сооружений. Такой порядок расчетов не стимулировал внедрения

поточно-скоростных методов строительства и находился в противоречии с технологией строительного производства, т.к. для оплаты по сборникам единичных расценок необходимо было завершение всего комплекса операций, учетных расценкой, тогда как выполнение некоторых операций одновременно с основными работами при нормальном технологическом процессе нецелесообразно. При таком порядке расчетов работники строек много времени затрачивали на составление актов приемки выполненных работ, а работники банков на проверку актов и счетов. Многочисленные ошибки в актах в связи с их громоздкостью часто задерживали расчеты и не способствовали укреплению хозрасчета, приводили к припискам и завышению объемов выполненных работ. Расчеты по законченным частям конструктивных элементов приводили к тому, что смета использовалась только для определения лимита финансирования. Подрядчики нередко выбирали расценки, которые увеличивали среднюю стоимость единицы выполняемых работ. Это приводило к исчерпанию сметы задолго до полной технической готовности объекта¹.

В новых Правилах финансирования строительства банками долгосрочных вложений, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 24 августа 1955 г. «Об упорядочении планирования, укреплении хозяйственного расчета, финансовой дисциплины и улучшении сметного дела в строительстве»², предусмотрены существенные изменения системы оплаты выполненных работ.

Как уже отмечалось, основой для расчетов за выполненные работы должна являться смета, составленная по рабочим чертежам. Переход на расчеты по указанным сметам должен быть осуществлен с 1 января 1958 г. Но он мог быть введен по соглашению между заказчиком и подрядчиком при наличии таких смет и ранее (в течение 1956–1957 гг.).

Правила финансирования предусматривают следующий порядок расчетов.

¹ Абрамсон, Л.С. Ускорить оборачиваемость средств в строительных организациях (Строительство. 1951. № 3. С. 17–18); Межиборский, Л.Б. Правила финансирования строительства нужно пересмотреть (Строительство. 1951. № 6. С. 14); Артамонов, Ф. Упорядочить вопрос с оборотными средствами в строительстве (Строительство. 1951. № 7. С. 42); Чурносков, И. Укрупненные расчеты – важная форма финансового контроля за снижением стоимости строительства (Финансы и кредит в СССР. 1951. № 4; Михайлов, П.Д. Финансовый контроль в капитальном строительстве (Строительство. 1952. № 1; Обухов, П.И. К вопросу о пересмотре Правил финансирования строительства Промышленным банком (Строительство. 1952. № 5. С. 43) и ряд других авторов.

² Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. М., 1956. С. 82 и след.

По мелким зданиям и сооружениям (при сметной стоимости строительных работ до 200 тыс. рублей, а по сельскому строительству – до 100 тыс. рублей) заказчик и подрядчик производят расчеты за выполненные согласно рабочим чертежам работы после окончания всех работ по объекту. Промежуточные расчеты в таких случаях не имеют места. Такой порядок расчетов стимулирует строительные организации к скорейшему вводу в действие каждого из строящихся объектов.

Если сметная стоимость строительных работ превышает указанные пределы, то порядок оплаты выполненных работ зависит от срока строительства. По зданиям и сооружениям со сроком строительства до шести месяцев расчеты производятся также после окончания всех работ по каждому из них. До окончательного расчета учреждения банков оплачивают акцептованные заказчиком промежуточные (декадные и месячные) счета подрядчика без приложения актов приемки, но не свыше 90 % сметной стоимости строительных работ по объекту. К месячному счету прилагается справка о стоимости выполненных за месяц строительных работ, подписанная заказчиком и подрядчиком. При оплате месячных счетов и счетов с приложением к ним актов приемки полностью зачитываются ранее произведенные промежуточные платежи. Если работы по указанным объектам являются переходящими, на начало следующего года составляется акт приемки выполненных работ. В случае, когда по истечении предусмотренных договором сроков строительства объектов заказчик и подрядчик не представляют счета с приложением акта приемки, учреждения банков сообщают об этом вышестоящим органам заказчика и подрядчика, которые в месячный срок обязаны принять меры к окончанию работ по этим объектам и завершению расчетов. До принятия вышестоящими органами решения дальнейшие расчеты прекращаются.

Таким образом, этот способ расчетов, кроме того, что упрощает технику оплаты выполненных работ, также создает материальную заинтересованность строительной организации в скорейшем вводе в действие строящихся объектов. Ведь она получит 10 % сметной стоимости строительных работ только после завершения и сдачи их заказчику.

По объектам (зданиям, сооружениям) со сметной стоимостью строительных работ свыше 200 тыс. рублей (по сельскому строительству – свыше 100 тыс. рублей) при сроке строительства их более 6 месяцев заказчик и подрядчик производят расчеты за выполненные согласно рабочим чертежам работы на основании актов приемки двояким способом.

1. По законченным укрупненным конструктивным элементам и видам работ или их частям (например, один кубометр фундаментов, включая земляные работы, один квадратный метр всех видов штукатурных работ). Законченные укрупненные конструктивные элементы и виды работ оплачиваются по их стоимости, предусмотренной в смете, составленной по рабочим чертежам. Законченные части укрупненных конструктивных элементов и видов работ оплачиваются по средней сметной стоимости за единицу этих работ.

2. По законченным частям отдельных конструктивных элементов и видов работ на основании единичных расценок. Незаконченные части отдельных конструктивных элементов и видов работ могут включаться в акты приемки лишь в случаях, когда сметными нормами допускаются промежуточные расчеты.

В обоих случаях акты приемки выполненных работ по указанным объектам составляются один раз в квартал. До представления счета и акта приемки выполненных за квартал строительных работ учреждения банков оплачивают акцептованные заказчиком промежуточные (декадные и месячные) счета без приложения актов приемки. К месячному счету прилагается справка о стоимости выполненных за месяц строительных работ. При оплате месячных счетов и счетов с приложением к ним актов приемки полностью зачитываются ранее произведенные промежуточные платежи.

Заказчики оплачивают счета подрядчиков с приложением к ним актов приемки за выполненные монтажные работы после окончания монтажа агрегата или его частей по утвержденным ценникам на эти работы. При отсутствии в утвержденных ценниках соответствующих работ оплата производится по расценкам (калькуляциям), утвержденным в установленном порядке.

По законченным строительством объектам не позднее 30 дней после их приемки заказчиком производится окончательный расчет на основании утвержденных смет, составленных по рабочим чертежам. При окончательном расчете по объекту зачитываются все ранее произведенные платежи.

ЦК КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» обязали Советы Министров союзных республик до 1 июля 1958 г. составить и утвердить по согласованию с Госстроем СССР порайонные преysкурantные цены за 1 кв. м жилой площади в жилых домах различного типа с тем, чтобы в 1958 г. ввести порядок расчетов между заказчиками и подрядчиками за выполненные рабо-

ты по жилищному строительству по преёйскурантным ценам за квадратный метр жилой площади для данного района¹.

Госстрою СССР и Министерству финансов СССР поручено установить такой порядок расчетов за выполненные работы по строительству жилых домов, который способствовал бы повышению ответственности за качество и сокращение сроков строительства.

Расчеты между генеральным подрядчиком и субподрядчиками производятся на основаниях, установленных для расчетов между заказчиком и подрядчиком. Генеральный подрядчик имеет право давать в необходимых случаях поручения на перечисление субподрядным организациям аванса на заготовку строительных материалов и на другие расходы, связанные с порядком расчетов, и средств за выполненные работы непосредственно со счетов заказчика.

Банки долгосрочных вложений оплачивают только акцептованные счета подрядчика. Заказчик обязан акцептовать счета подрядчика не позднее 72 часов по их получении. Но и при отсутствии акцепта или возражений со стороны заказчика в указанный срок счет считается акцептованным. При разногласии между заказчиком и подрядчиком по промежуточным расчетам заказчик обязан акцептовать счет в бесспорной части в 72 часа.

Юридическое значение различных видов платежей подрядчику неодинаково. Декадные и месячные платежи заказчика носят авансовый характер, хотя они должны соответствовать степени готовности работ. Оплата квартальных счетов означает уплату части цены по договору за принятую часть работы. Однако расчеты по квартальным актам приемки работ не носят характера окончательных расчетов, так же как и сдача-приемка этих работ, не является окончательной. Окончательными считаются расчеты по законченным строительным объектам.

Расчеты между заказчиками и строительными организациями, генеральными подрядчиками и субподрядчиками за выполненные работы, отпущенные материалы и оказанные услуги производятся через соответствующий банк долгосрочных вложений. Поэтому иски о взыскании в пользу истца причитающихся ему сумм

¹ При планировании капитальных вложений на жилищное строительство в городах размер необходимых средств должен определяться, исходя из средней стоимости квадратного метра жилой площади по данному городу. Такой порядок планирования капитальных вложений должен быть введен в столицах союзных республик и промышленных городах с 1 января 1959 г. Советы Министров союзных республик должны установить с участием горисполкомов по согласованию с Госстроем СССР до 1 июля 1958 г. стоимость 1 кв. м жилой площади по каждому городу.

принимаются арбитражем к рассмотрению только после принятия взыскателем надлежащих мер к получению их через банк¹. Это дает возможность пресечь попытки обойти финансовый контроль банка долгосрочных вложений посредством обращения с иском в арбитраж.

Предъявленные через банк платежные требования, акцептованные плательщиком и не отклоненные банком по мотивам финансового контроля, приобретают по истечении установленного для оплаты срока силу исполнительных документов. Банк списывает по ним соответствующую сумму, а в случае просрочки платежа взыскивает и установленную законом пеню. Это освобождает арбитраж от рассмотрения излишних споров. Но это положение, как мы уже отмечали, имеет принципиальное значение и для контроля за расходованием средств, ассигнованных на капитальное строительство. При такой постановке вопроса ни одно требование сторон по договору подряда, вытекающее из осуществления строительных работ, не сможет обойти финансовый контроль банка².

Органы Госарбитража не должны принимать к своему разрешению иски, основанные на счетах, не оплаченных банком долгосрочных вложений, в порядке осуществления финансового контроля по следующим мотивам:

а) отсутствие утвержденного проектного задания со сводным сметно-финансовым расчетом (при проектировании строительства по двум стадиям), или технического проекта со сводной сметой (при проектировании строительства по трем стадиям), или годового титульного списка, или проектов и смет на отдельные объекты, работы и затраты при выполнении первоочередных подготовительных работ на стройке;

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством».

² В литературе встречается предложение ограничить контроль банков долгосрочных вложений за расчетами сторон по договору строительного подряда. П.Д. Михайлов в статье «Финансовый контроль в капитальном строительстве» (Строительство. 1952. № 1) указывает, что этот контроль «по своему существу представляет собой отступление от принципа единоначалия и единоличной ответственности» и что «такая система контроля обезличила заказчика». В.С. Блюм в статье «К вопросу об упорядочении финансового контроля в строительстве» (Строительство. 1952. № 6) указывает, что банки долгосрочных вложений фактически подменяют заказчика, что заказчик обезличен и иногда безответственно подписывает акты по форме № 2. С.Г. Жандармов и А.В. Кукина в статье «Об изменении порядка оплаты выполненных работ» (Строительство. 1952. № 7) предложили в целях улучшения расчетов выдавать подрядным организациям средства из банка бесконтрольно в течение трех месяцев. По окончании каждого квартала они предлагают осуществлять «актирование выполненных» работ и производить соответствующие перерасчеты.

б) отсутствие сметных ассигнований на оборудование или исчерпание средств на оборудование по сметам на строительство;

в) завышение единичных расценок или ценников на монтажные работы;

г) превышение лимита, установленного для затрат на проектирование и изыскательские работы при производстве проектных и изыскательских работ проектными организациями промышленной кооперации для организаций промышленной, лесопромышленной кооперации и кооперации инвалидов.

Не подлежат рассмотрению органов государственного арбитража споры, возникающие между заказчиками и подрядчиками в связи с производством банками долгосрочных вложений контрольных обмеров.

При отказе в приеме исковых заявлений по одному из этих оснований арбитражи должны разъяснить строительным организациям, заказчикам и поставщикам, что с жалобами на действия банков долгосрочных вложений следует обращаться в административном порядке к управляющему банком, к вышестоящему органу банка, в Министерство финансов, а не в арбитраж.

Как мы уже отмечали, арбитражи не должны рассматривать споры об изменении утвержденных смет или сметных ассигнований, в том числе по третьей части сводной сметы или сводного сметно-финансового расчета. Арбитражи не принимают также к своему рассмотрению споры о проверке правильности утвержденных смет, единичных расценок, тарифов на перевозки строительных грузов.

В остальных случаях арбитраж обязан принимать к своему производству иски, вытекающие из капитального строительства. В частности, арбитражи должны принимать к рассмотрению иски в случаях, когда:

а) истец при исковом заявлении представил документы, подтверждающие отказ плательщика от акцепта платежного требования (возвращенные банком платежные документы, письма банка и т.д.);

б) заказчик отказался подписать акт приемки выполненных строительно-монтажных работ (форма № 2) или справку о стоимости выполненных за месяц работ (форма № 3), хотя приложение акта или справки при расчетах в таких случаях обязательно;

в) истец не предъявил платежного требования на инкассо в банк в течение 30 дней от даты составления акта (справки) на выполненные работы, или от даты, установленной для оплаты оказанных услуг, или от даты отгрузки материалов и оборудования, а управляющий филиалом банка отказал истцу в принятии на

инкассо платежного требования, как представленного в банк позднее 30 дней от указанных выше дат;

г) плательщик не дал банку платежного поручения в случаях, когда расчеты производятся платежными поручениями;

д) истец представил доказательства отказа правопреемника ликвидированного или реорганизованного хозоргана погасить добровольно задолженность;

е) плательщик отказался от оплаты материалов и оборудования в связи с завышением цен;

ж) генеральный подрядчик предъявил субподрядчикам требования, возникшие из акта контрольного обмера, произведенного банком долгосрочных вложений¹.

Отказ банка оплатить счета вследствие исчерпания лимита финансирования не является основанием для отказа арбитража от рассмотрения дела. Причины исчерпания лимита или отсутствия финансирования должны быть тщательно проанализированы арбитражем. Отсутствие финансирования может быть результатом того, что заказчик не вносит в банк собственных средств на финансирование строительства (амортизационных отчислений, отчислений от прибылей и т.д.). Такое отсутствие средств не является основанием для освобождения заказчика от платежей подрядчику.

Отсутствие финансирования может быть результатом того, что заказчик допустил использование средств не по назначению. Примером может служить дело по иску строительного управления № 2 треста № 2 Министерства городского и сельского строительства БССР к Белконторе «Гастроном». Ответчик не оплатил счета за работы, выполненные истцом. Белорусская контора Торгбанка дала заключение, что счета не оплачены по причине исчерпания лимита финансирования, т.к. приобретенное оборудование для этого магазина было использовано для других действующих магазинов без возмещения его стоимости на счет финансирования строительства². Рассмотрение таких дел в арбитраже производится с участием представителя банка долгосрочных вложений, финансирующего данное строительство.

Органы арбитража не должны также отказывать в принятии от подрядных организаций исков, основанных на счетах, не оплаченных банком долгосрочных вложений вследствие непредставления в банк договора, т.к. договор в банк должен быть представлен заказчиком.

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством».

² Дело № 263 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

Периодические расчеты по сальдо взаимных требований подрядчика и заказчика, вытекающие из осуществления капитального строительства, не допускаются. Зачет взаимных требований заказчика и подрядчика за произведенные работы, оказанные услуги, отпущенные материалы может производиться не иначе как через банк долгосрочных вложений. Органы Госарбитража не должны принимать к рассмотрению заявления, основанные на сальдо взаимных расчетов. Исковые заявления о взыскании задолженности по взаимным расчетам принимаются к рассмотрению лишь при условии представления истцом документов, подтверждающих каждую взыскиваемую сумму, а также объяснения о причинах нарушения установленного порядка расчетов и мер, принятых к недопущению этого нарушения в дальнейшем. В этом случае срок давности надлежит исчислять в отношении каждой суммы в отдельности.

Банки долгосрочных вложений оплачивают счета за выполненные работы лишь в пределах сметной стоимости каждого объекта стройки. Банки ведут строгий учет средств, расходованных по каждому объекту, и следят, чтобы общая сумма затрат по каждому объекту не выходила за пределы сметной стоимости каждого объекта.

Банки оплачивают счета подрядчика лишь в пределах того объекта, по которому выполнены работы. Такой порядок оплаты счетов подрядчика лишает заказчика права свободно маневрировать средствами, отпущенными на капитальное строительство. Это, в свою очередь, не дает возможности заказчику тратить средства, предназначенные для пусковых объектов, на другие объекты. Такой порядок оплаты счетов подрядчиками требует выполнения плана в точном соответствии с утвержденными заданиями, а не по освоению средств.

Органы арбитража могут обращать взыскание по требованиям, относящимся к капитальному строительству, на все средства, отпущенные хозяйственным органам на капитальное строительство, независимо от того, к какому объекту относится и в какой момент возникло данное требование кредитора, если оно не погашено давностью¹. Строительно-монтажное управление по договору с киностудией выполнило для нее строительные работы на сумму 211 120 рублей. Счета на оплату работ, принятых в декабре 1954 г. по актам формы № 2, были предъявлены к оплате в январе 1955 г. В связи с окончанием строительства неиспользованные суммы были зачислены в бюджет, а платежные счета, проверенные банком и принятые к оплате, не были оплачены. Госарбитраж при

¹ Постановление СНК СССР от 1 июня 1933 г. № 1101 «О порядке обращения взысканий по арбитражным и судебным решениям на счета хозяйственных органов по капитальному строительству и на их расчетные счета по эксплуатации» (СЗ СССР. 1933. № 36. Ст. 216).

Совете Министров БССР взыскал указанную сумму со счета по капитальному строительству киностудии¹.

Арбитраж имеет право обратить взыскание на средства, ассигнованные на капитальное строительство, даже в том случае, если они находятся в другом банке долгосрочных вложений.

Однако это не значит, что арбитраж может обращаться взыскания на средства, ассигнованные на капитальное строительство, тогда, когда подрядчик превысил сметную стоимость строительства. Арбитраж не может взыскивать разницу между фактической и сметной стоимостью строительства. Изменение сметы может быть произведено лишь в порядке, установленном законом, а не решением арбитража.

Арбитраж, как и банки долгосрочных вложений, проводит жесткую линию соблюдения сметной стоимости строительства и недопущения увеличения стоимости строительства. Никакие работы, произведенные сверх утвержденной сметы, даже с согласия заказчика, не подлежат оплате. Однако в случае, когда требования подрядчика вполне законны, но не могут быть удовлетворены вследствие того, что лимит финансирования перерасходован заказчиком, а банк не смог это своевременно установить, – арбитраж должен такие требования удовлетворить. Отказ арбитража в таких случаях в удовлетворении требования подрядчика означал бы, по сути дела, дополнительное финансирование строительства за счет оборотных средств подрядчика. Строительно-монтажный участок в 1955 г. в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией выполнил для Руденского райпромкомбината работы по бурению артезианского колодца. Райпромкомбинат принял эти работы, но не оплатил их в связи с исчерпанием лимита финансирования. Арбитр Госарбитража при Совете Министров БССР взыскал со счета по капитальному строительству райпромкомбината стоимость выполненных работ².

Взыскание по требованиям, вытекающим из счетов за выполненные капитальные работы, может обращаться только на средства, ассигнованные на капитальное строительство.

Взыскание за выполненные строительные работы может быть произведено со счета по эксплуатации только в случае, если будет установлена задолженность счета эксплуатации счету капитального строительства, например, вследствие неперечисления в установленный срок амортизационных отчислений и отчислений от при-

¹ Дело № 381 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Дело № 438 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

былей, использования заготовленных для капитального строительства материалов на нужды эксплуатации и т.д. В таком же порядке обращается взыскание на счет по капитальным вложениям по требованиям, вытекающим из эксплуатационной деятельности¹.

Белорусская контора «Главметаллосбыт» отгрузила заводу тонколистовую сталь. Завод использовал сталь для нужд основной хозяйственной деятельности, хотя она была предназначена для капитального строительства. Белорусская контора Промбанка отказалась оплатить сталь с контокоррентного счета. Арбитр взыскал ее стоимость со счета по эксплуатации². По другому делу Госарбитраж при Совете Министров БССР взыскал со счета по эксплуатации стоимость оборудования для строящегося магазина, т.к. оно было использовано для других действующих магазинов³.

Не может возникнуть задолженность счета по эксплуатации счету капитального строительства в тех случаях, когда выполняются работы, не предусмотренные титульным списком и не имеющие проектов и смет. Трест «Автотрансстрой» № 2 выполнил для машинодорожной станции № 10 работы на сумму 25 927 рублей. Промбанк не оплатил предъявленный счет на оплату выполненных работ, т.к. на них не было открыто финансирование. Главный арбитр Министерства автомобильного транспорта и шоссейных дорог СССР неправильно взыскал эту сумму со счета эксплуатации машинодорожной станции⁴.

Попытки получить оплату выполненных работ, не имеющих проектно-сметной документации и не включенных в титульные списки, должны решительно пресекаться арбитражем. Решение же указанного выше арбитра поощряет выполнение таких работ.

В том случае, если взыскиваются платежи за прошедший год, а заказчику на новый год не отпущены кредиты на капитальное строительство, – взыскание все равно не может быть обращено на счет по эксплуатации. Взыскатель в этом случае может лишь поставить вопрос перед вышестоящей организацией ответчика об отпуске средств на погашение задолженности. Арбитраж удовлетворяет такие иски подрядчика при условии, что будут отпущены дополни-

¹ Постановление СНК СССР от 1 июня 1933 г. № 1101 «О порядке обращения взысканий по арбитражным и судебным решениям на счета хозяйственных органов по капитальному строительству и на их расчетные счета по эксплуатации (СЗ СССР, 1933, № 36, Ст. 216).

² Дело № 24 за 1953 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

³ Дело № 263 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

⁴ Дело № 655 за 1955 г. в арбитраже Министерства автомобильного транспорта и шоссейных дорог СССР.

тельные средства. Автору представляется правильным решение данного вопроса Госарбитражем при Совете Министров БССР.

Характерно в этом отношении дело по иску строительного управления № 6 треста № 2 к Союзу советских писателей БССР. По договору строительного подряда истец производил работы по постройке клуба писателей в г. Минске. Белкоммунбанк в конце 1949 г. возвратил без оплаты предъявленные счета за выполненные работы, т.к. в платежных требованиях были неправильно указаны реквизиты счета по финансированию строительства указанного объекта. На 1950 г. лимиты капиталовложений на строительство клуба писателей не были утверждены. Белкоммунбанк дал заключение, что работы подлежат оплате. Госарбитраж обязал Союз советских писателей БССР поставить вопрос перед вышестоящими организациями об отпуске средств на оплату выполненных работ. При условии отпуска этих средств иск должен быть удовлетворен¹.

При взыскании средств, которые должны быть зачислены на счет капитального строительства, необходимо проверять, имеет ли хозорган титул на использование этих средств. Средства, взыскиваемые по решению арбитра в пользу строительства, могут расходоваться им только на те объекты, которые включены в утвержденный титульный список. Рассматривая дело по иску карандашной фабрики к медеплавильному заводу, Госарбитраж при СНК СССР указал, что отпущенные по бюджету на жилые дома средства по титулу 1938 г. фабрика имеет право использовать на строительство в 1939 г. только при наличии соответствующего титула на 1939 г. При отсутствии титула полученные от завода средства подлежат возврату в бюджет. Госарбитраж сообщил о вынесенном решении Промбанку и просил его установить контроль за правильным использованием полученных фабрикой средств². Такую же позицию при рассмотрении аналогичных дел занимает Госарбитраж при Совете Министров БССР³.

Независимо от того, по какому счету заказчика или подрядчика произведено взыскание и на какой счет суммы должны быть зачислены, арбитраж, выдавая приказ на принудительное исполнение

¹ Дело № 795 за 1950 г.; такое же решение Госарбитража при Совете Министров БССР по иску строительного управления № 3 к патефонному заводу (дело № 781 за 1951 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

² Арбитраж. 1939. № 8. С. 26–27; см. также решение Госарбитража при СНК СССР по делу строительства фабрики ременной тесьмы к Ворошиловоградскому трамвайному тресту (Арбитраж. 1938. № 17–18. С. 35).

³ Дело № 524 за 1953 г.; дело № 622 за 1954 г. и др.

решения, должен указать не только счет ответчика, но в необходимых случаях и счет истца (по капитальному строительству или эксплуатации), на который должна быть зачислена взыскиваемая сумма¹. Неуказание счета истца, на который должна быть зачислена взыскиваемая сумма, приводит к тому, что суммы, взысканные арбитражем, могут быть зачислены истцом на счет эксплуатации, тогда как они должны быть зачислены на контокоррентный счет по строительству².

Выявленные в результате контрольных обмеров и проверки документов, служащих основанием для получения средств, излишне полученные строительствами, подрядными и другими организациями суммы руководители учреждений банков взыскивают в установленном порядке. В случае выявления фактов приписок, завышения объемов и стоимости выполненных работ с заказчика и подрядчика взыскивается штраф по 1,5 % от сумм приписок и завышения³. Независимо от этого филиалы банков долгосрочных вложений принимают меры по привлечению к судебной ответственности лиц, виновных в представлении фиктивных документов.

Таким образом, Правила финансирования строительства банками долгосрочных вложений устанавливают новый порядок расчетов за выполненные работы, при котором не только упрощены расчеты за выполненные работы, но и создается материальная заинтересованность строительной организации в скорейшем вводе в действие строящихся объектов. Расчеты заказчика с генеральным подрядчиком и последнего с субподрядчиками производятся под контролем учреждений банков долгосрочных вложений. Поэтому иски о взыскании в пользу истца причитающихся сумм принимаются арбитражами к рассмотрению только после принятия взыскателем надлежащих мер к получению их через банк. Арбитражи должны пресекать любые попытки обойти финансовый контроль банков долгосрочных вложений.

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при СНК СССР от 17 мая 1940 г. № ГА/9 «О порядке выдачи приказов на принудительное исполнение решений Госарбитража» (Арбитраж. 1940. № 7. С. 31).

² Дело по иску мраморного завода Метростроя к Первому московскому мединституту (Арбитраж. 1940. № 9–10. С. 39).

³ Правила финансирования, строительства банками долгосрочных вложений, утвержденные постановлением Совета Министров СССР от 24 августа 1955 г. (Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР по вопросам строительства от 23, 24 августа и 4 ноября 1955 г. Госполитиздат, 1956. С. 110).

§ 4. Расчеты за выполненные работы при применении подрядчиком рационализаторских мероприятий

Решающим условием дальнейшего роста производства и повышения благосостояния народа является новый серьезный подъем производительности труда. В.И. Ленин учил, что повышение производительности труда является самым главным для победы нового общественного строя. Директивы XIX съезда партии предусматривали рост производительности труда за пятилетие в строительстве примерно на 55 %. Задание в области производительности труда в строительстве было недовыполнено. Директивы XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 гг. предусматривают задания по росту производительности труда в строительстве не менее чем на 52 % на основе дальнейшей индустриализации строительства, широкого применения сборных конструкций и деталей, завершения в основном комплексной механизации строительных работ, серьезного улучшения организации труда и уменьшения затрат труда на подсобно-вспомогательных работах.

Большое значение в повышении производительности труда имеет распространение опыта лучших строителей и новаторов производства в деле использования техники, внедрения в производство передовых методов организации труда в строительстве. Стоит задача – поднять массовое движение изобретателей и рационализаторов за усовершенствование методов производства, повышение производительности труда и снижение стоимости строительных работ.

В целях укрепления хозяйственного расчета и повышения материальной заинтересованности строительных организаций в осуществлении рационализаторских мероприятий, направленных на удешевление строительства, установлено, что при изменении подрядчиком метода производства работ, при применении с согласия заказчика более экономичных материалов, а также при изменении предусмотренных в рабочих чертежах конструкций и других технических решений без снижения прочности и эксплуатационных качеств сооружений расчеты за выполненные работы производятся по стоимости этих работ, предусмотренной сметой, составленной на основании рабочих чертежей, выданных заказчиком, а экономия от осуществления рационализаторских предложений подрядчика зачитывается в выполнение его плана работ и заданий по снижению стоимости строитель-

ства. Если в результате проведения рационализаторских мероприятий изменяются объемы работ или их характер по сравнению с предусмотренными в сметах на эти работы, в акты приемки включается сметная стоимость фактически выполненных работ в соответствии с их объемом и характером, предусмотренными рабочими чертежами, учитывающими осуществляемое рационализаторское мероприятие, и отдельно разница в стоимости выполненных работ (экономия). При промежуточных расчетах экономия, образующаяся в связи с проведением рационализаторских мероприятий, включается в общую сумму счета.

Заказчик обязан сообщать ведущей проектной организации обо всех предложениях подрядчика, направленных на снижение стоимости строительства путем замены материалов, изменения конструкций и других технических решений, без снижения прочности и эксплуатационных качеств сооружений.

В случае если ведущая проектная организация, получив сообщение заказчика о рационализаторском предложении подрядчика, дает отрицательное заключение, а рационализаторское мероприятие с согласия заказчика уже осуществлено, то при возникновении спора о выплате экономии арбитражи должны обязательно назначать техническую экспертизу и по получении ее заключения принимать решения.

В литературе высказывались мнения, что каждое рационализаторское мероприятие должно обладать некоторой степенью новизны, что под рационализаторские мероприятия нельзя подводить замену одного материала другим, известным и принятым в данных условиях, что не может быть признано рационализаторским мероприятием изменение технических проектов и смет, т.к. это прямая обязанность подрядчика¹. С этим согласиться нельзя. Из известных нашему праву изобретательских предложений (изобретение, техническое усовершенствование и рационализаторское предложение) только изобретение требует существенной новизны. Рационализаторским мероприятием может считаться использование опыта, известного в строительной практике. Арбитражная практика признает рационализаторским мероприятием применение других материалов, хотя бы их применение и было уже ранее известно. Строительно-монтажное управление в соответствии с техническим проектом производило для заказчика термоизоляционные работы. При осуществлении этих

¹ Донде, Як. «Рационализация» и рационализация. Бюллетень Госарбитража. 1934. № 21. С. 18–19.

работ было осуществлено рационализаторское мероприятие. По согласованию с заказчиком, вместо изготовления утеплителя перекрытия из термиза-южный он был изготовлен из шлаковатобетона, что дало экономию. Госарбитраж при Совете Министров БССР признал замену материалов рационализаторским мероприятием и взыскал сумму экономии¹. При производстве строительных работ по брызгальному бассейну Смолевичской ГРЭС подрядчик с согласия заказчика и проектной организации заменил щебеночную отсыпку по дну чаши брызгального бассейна гравийной. Арбитраж признал такую замену материалов рационализаторским мероприятием и взыскал сумму экономии².

Органы арбитража признают рационализаторским мероприятием и изменение составленного по всем правилам и в соответствии с законом проекта строительства, если оно не изменяет его существа. По предложению работника строительного треста была изменена установленная в техническом проекте трасса канализационной сети, вследствие чего ее длина уменьшилась на 450 м. Заказчик не оплатил стоимость работ, не выполненных в связи с уменьшением протяженности трассы. Госарбитраж при Совете Министров БССР взыскал сумму экономии³. Трест «Жилстрой», выполняющий строительство дома для Госплана СССР, в процессе строительства пришел к выводу, что в утвержденный проект могут быть внесены изменения путем применения рационализаторских мероприятий. Сущность рационализаторских мероприятий заключалась в том, что поднималась отметка заложения фундамента на 1,7 м, что давало возможность отказаться от железобетонных анкерных свай, устройство которых предполагалось по первоначальному проекту для укрепления гидроизоляционной плиты. Изменение в проекте было одобрено проектной организацией. Экспертизой было установлено, что проявленная инициатива и критический подход к проекту дают экономию и технический эффект. Госарбитраж при СНК СССР удовлетворил иск треста к Госплану⁴.

В юридической литературе было высказано мнение, что «арбитражная и банковская практика неосновательно лишают подрядчика права на экономию, достигнутую путем применения рационализации, существенно изменяющей проектное решение»⁵.

¹ Дело № 319 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Дело № 571 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

³ Дело № 550 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

⁴ Арбитраж. 1937. № 17. С. 21.

⁵ Басин, Ю.Г. Договор подряда по капитальному строительству в советском гражданском праве. Автореферат кандидатской диссертации. 1954. С. 6–7; Его же. Граждан-

С этим согласиться нельзя. Существенное изменение проекта допускается только в установленном порядке. После такого изменения работы выполняются по новому проекту и нет никакого рационализаторского мероприятия. Из текста ст. 31 Правил о подрядных договорах по строительству не вытекает возможность получить экономию в результате существенного изменения проекта.

Обязательным условием для выплаты экономии является сохранение запроектированной прочности и эксплуатационных качеств сооружений.

Арбитраж, разрешая иски, связанные с применением рационализаторских мероприятий, должен определить не только наличие экономии, но и установить, не снизились ли в результате применения мероприятий подрядчика прочность и эксплуатационные качества сооружений. Снижение прочности или эксплуатационных качеств сооружения лишает подрядчика права на получение достигнутой экономии. Так, Союзтеплострой производил работы по кладке дымовой трубы. По проекту высота трубы была определена в 130 м. В процессе выполнения работ один из работников подрядчика внес рационализаторское предложение об уменьшении трубы до 100 м. Предложение было одобрено заказчиком и согласовано с проектирующей организацией. В результате была достигнута экономия против сметы в 200 тыс. рублей, которые заказчик выплатить отказался. Юсарбитраж иск подрядчика удовлетворил. Главный арбитр при СНК СССР, рассматривая по жалобе заказчика дело в порядке надзора, установил, что при изменении высоты трубы ухудшаются санитарно-гигиенические условия в отношении дымовых газов, выбрасываемых в атмосферу. Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий необходимо будет поставить электрофильтры для очистки газов. Главарбитр при СНК СССР отменил обжалованное решение¹.

Подрядчик, применивший рационализаторские мероприятия, может получить достигнутую экономию против сметы только после окончания всех работ, при выполнении которых были применены рационализаторские предложения. Характерно в этом отношении решение Юсарбитража при Совете Министров БССР по делу № 454 за 1950 г. Подрядчик, выполняя работы по дренажу, изменил метод их производства, предусмотренный утвержденным

ско-правовые методы борьбы за удешевление строительства. Советское государство и право. 1957. № 3. С. 32.

¹ Арбитраж. 1940. № 11–12. С. 41.

проектом и сметой, что удешевило производимые работы против утвержденной сметной стоимости. Экономия достигнута путем отмены предусмотренного проектом и сметой шпунтового ряда, который был заменен обыкновенным креплением стенок траншей и усиленной откачкой грунтовых вод. Заказчик отказался оплатить достигнутую экономию. Промбанк по существу спора дал следующее заключение: «Согласно технических условий на производство и приемку общестроительных и специальных работ, применение шпунтового ограждения допускается лишь при разработке мокрых грунтов с сильным притоком воды, а также при разработке плавунув. Предъявленные заказчиком в Промбанк данные геологических изысканий подтверждают, что разрабатываемые мокрые грунты имеют очень высокий коэффициент фильтрации, полностью отвечающий понятию “с сильным притоком”. Измененный подрядчиком против утвержденной сметы метод производства земляных работ в мокрых грунтах является рационализаторским мероприятием»¹. Все же арбитраж в своем определении по делу указал, что, поскольку истец выполнил работы лишь частично, нет возможности судить не только о достигнутой экономии, но и о качестве выполненных работ. Об этом возможно будет судить после окончания всех работ с применением рационализаторских мероприятий. Дело производством прекращено.

Подрядчик не имеет права на получение средств, не израсходованных подрядчиком вследствие невыполнения правил по технике безопасности, хотя они и были предусмотрены сметой для этой цели. Это не может считаться рационализацией².

Не может быть признана рационализаторским мероприятием подрядчика экономия, полученная от предложений, внесенных по инициативе заказчика и проектных организаций³. Не может подрядчик получить экономию, достигнутую проведением мероприятий, предлагаемых правительством, министерством (ведомством).

Не может быть признана результатом рационализаторских мероприятий подрядчика экономия, полученная от предложений, вытекающих из исправления ошибок в проектах и сметах и из уточнения проектов.

Строительное управление по данным рабочих чертежей на производство работ по сооружению фундамента здания зимнего цирка в г. Минске должно было произвести двукратную обмазку

¹ Дело № 454 за 1950 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Арбитраж. 1938. № 22. С. 23.

³ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 «О рассмотрении споров, связанных с капитальным строительством».

битумом фундаментов на площади 7302 кв. м. В процессе строительства было установлено, что по данным геологии, агрессивные грунтовые воды на территории строящегося здания отсутствуют и необходимость в устройстве гидроизоляционных стен, которые выполнены в бетоне и с двух сторон засыпаны землей, отпадает. В связи с этим с согласия заказчика указанные работы не выполнялись. На этом основании строительное управление потребовало оплаты их стоимости, считая, что им применено рационализаторское мероприятие. Госарбитраж при Совете Министров БССР в иске отказал¹.

В соответствии с указанием Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства не могут рассматриваться как рационализаторские предложения:

а) предложения о замене устаревших неэкономичных сборных железобетонных конструкций новыми освоенными промышленностью экономичными сборными железобетонными конструкциями, а также предложения об исключении архитектурных излишеств;

б) замена сборных железобетонных конструкций монолитными железобетонными конструкциями, как противоречащая постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19 августа 1954 г. «О развитии производства сборных железобетонных конструкций и деталей для строительства»²;

в) произведенная планирующими органами замена красного кирпича более дешевым силикатным кирпичом.

В заключение необходимо отметить, что изменение предусмотренных в проекте организации работ или метода выполнения тех или иных конструкций без изменения самих конструкций осуществляется подрядчиком самостоятельно, без обязательного соглашения с заказчиком. Замена материалов и деталей, изменение конструкций и т.д. (в пределах, допускаемых действующими нормами и техническими условиями, и без снижения эксплуатационных качеств и прочности сооружения) без изменения при этом существа утвержденного проекта может быть произведена подрядчиком только с согласия заказчика.

В юридической литературе высказано мнение о необходимости выплачивать подрядчику лишь часть экономии (например, 50 %), а остальную часть перечислять в государственный бюджет (с отражением на счет заказчика). По мнению авторов этого

¹ Дело № 454 за 1950 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² «Правда» от 20 августа 1954 г.

предложения, это действительно создавало бы экономию¹. Было высказано и другое мнение – о необходимости производить оплату рационализаторских мероприятий обычным путем, т.е. по актам приемки выполненных работ с учетом принятых в сметах цен и характеристики работ без приложения каких-либо дополнительных документов. Тем самым экономия оплачивалась бы «в том числе», а не отдельно². Нам представляется неправильным принятие того или другого предложения. Оплата рационализаторских предложений подрядчика по стоимости этих работ, предусмотренной сметой, составленной на основании рабочих чертежей, имеет целью повысить материальную заинтересованность строительных организаций в осуществлении таких мероприятий, направленных на удешевление строительства. Перечисление части экономии подрядчика в доход бюджета с одновременным уменьшением средств на счете заказчика не способствовало бы достижению указанной цели. Принятие предложения об оплате рационализаторских мероприятий «в том числе», а не отдельно значительно ослабило бы контроль учреждений банков за использованием фонда заработной платы.

Таким образом, подрядчик имеет право получить экономию, достигнутую им при применении рационализаторских мероприятий, которыми признаются не только замена материалов, изменение конструкций и других технических решений, но и изменение составленного проекта строительства, если оно не затрагивает существа проектного решения. Заказчик обязан сообщить ведущей проектной организации обо всех рационализаторских мероприятиях подрядчика. Обязательным условием для выплаты полученной экономии является сохранение спроектированной прочности и эксплуатационных качеств сооружений. Подрядчик может получить экономию, достигнутую в результате рационализаторских мероприятий, после окончания всех работ с применением таких мероприятий.

§ 5. Расчеты по накладным расходам

Все расходы по строительным и монтажным работам делятся на две группы.

¹ Брауде, И.Л. Правовое регулирование капитального строительства в СССР. Автореферат докторской диссертации. 1954. С. 16–17.

² Жандармов, С.Г., Куклина, А.В. Об изменении порядка оплаты выполненных работ. Строительство. 1952. № 7. С. 38.

1. Прямые расходы (затраты на строительные материалы, конструкции, детали, полуфабрикаты; основная заработная плата рабочих, выполняющих основные строительные-монтажные работы; стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов; расходы по перемещению грунта и перевозке материалов и деталей от приобъектных складов до места их укладки; расходы на энергию, воду, пар и т.д.).

2. Накладные расходы (административно-хозяйственные расходы, расходы по обслуживанию рабочих, расходы по организации и производству работ)¹.

Прямые расходы находятся в непосредственной зависимости от объема выполненных строительными-монтажными работ. Накладные же расходы в такой зависимости от объема выполненных работ по строительству не находятся. Увеличение или уменьшение накладных расходов не влияет на объем строительными-монтажных работ. Но увеличение этих расходов или их уменьшение оказывает влияние на стоимость выполненных работ. Уменьшение накладных расходов снижает стоимость строительства, и наоборот, увеличение их вызывает удорожание стоимости строительства. Отсюда вытекает необходимость систематического контроля за затратами по накладным расходам.

Директивы XX съезда КПСС по шестому пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1956–1960 г. предусматривают снижение стоимости строительными-монтажных работ за пятилетие не менее чем на 7 % сметной стоимости за счет улучшения организации работ, увеличения производительности труда и снижения накладных расходов.

Средние размеры накладных расходов (без плановых накоплений) на строительные работы, а также на выполняемые механизированным способом болотно-подготовительные работы и работы по лесочистке зон затопления в связи со строительством гидротехнических сооружений утверждены Советом Министров СССР по союзным республикам.

Так, например, средние размеры накладных расходов на перечисленные работы для РСФСР утверждены в 16,7 % (в том числе административно-хозяйственные расходы – 6,1 %) к сметной стоимости прямых затрат, а для БССР соответственно – 16,2 % и 6 % к тем же затратам. Исходя из этих средних размеров накладных

¹ Перечень статей накладных расходов по строительству утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 30 июня 1956 г. (этот перечень опубликован в книге: Балихин, М.И. Накладные расходы в строительстве и пути их снижения. Госстройиздат, 1957. С. 134.

расходов, Советы Министров союзных республик утверждают предельные нормы накладных расходов для совнархозов, министерств и ведомств союзных республик, Советов Министров автономных республик и исполкомов Советов депутатов трудящихся.

Предельные нормы накладных расходов для строительных организаций и строек союзного подчинения министерств и ведомств СССР на перечисленные выше виды работ утверждены непосредственно Советом Министров СССР. Например, по Министерству транспортного строительства СССР они установлены в 18,3 % (в том числе административно-хозяйственных расходов – 7,3 %) от сметной стоимости прямых затрат. Совет Министров СССР непосредственно утвердил также предельные нормы накладных расходов для совнархозов, министерств и ведомств, Советов Министров автономных республик и исполкомов Советов депутатов трудящихся на монтажные и подземные горнокапитальные работы, а также на выполняемые немеханизированным способом болотно-подготовительные работы и работы по лесоочистке зон затопления в связи со строительством гидротехнических сооружений.

Для нормирования накладных расходов применяется одно из следующих оснований: либо сметная стоимость прямых затрат, либо основная заработная плата рабочих. Так, на строительные работы, на выполняемые механизированным способом болотно-подготовительные работы и работы по лесоочистке зон затопления в связи со строительством гидротехнических сооружений, накладные расходы определяются в процентном отношении к сметной стоимости прямых затрат. При нормировании же накладных расходов на болотно-подготовительные работы, выполняемые немеханизированным способом, исходят из основной заработной платы рабочих.

Действующие сейчас нормы накладных расходов распространяются на работы, выполняемые строительными организациями по генеральным и прямым договорам для всех заказчиков, включая общественные и кооперативные организации. При расчетах за строительные работы, выполняемые субподрядными организациями, применяются нормы накладных расходов, установленные для генерального подрядчика.

В нормах накладных расходов (в том числе административно-хозяйственных расходов) не учитываются расходы, связанные с выплатой установленных специальными решениями правительства вознаграждений (процентных надбавок) за выслугу лет и надбавок за работу в районах Крайнего Севера и в отдаленных

местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также расходы, связанные с доплатами за воинские звания.

На отдельные виды работ, осуществляемые в районах Крайнего Севера и в районах, приравненных к ним, а также во всех районах Хабаровского и Приморского краев, Амурской и Магаданской областей и в некоторых других районах нашей Родины, могут быть установлены повышенные нормы накладных расходов.

Повышенные нормы накладных расходов на отдельные виды работ, выполняемые в перечисленных районах, утверждаются совнархозами, министерствами и ведомствами-заказчиками совместно с подрядными организациями по согласованию с банками долгосрочных вложений.

Установленные общие нормы накладных расходов по отдельным статьям расходов не распределены, за исключением административно-хозяйственных расходов.

Совнархозам, министерствам, ведомствам, Советам Министров автономных республик, исполкомам Советов депутатов трудящихся, управлениям, объединениям, комбинатам и трестам предоставлено право в годовых финансовых планах подчиненных им подрядных строительных организаций дифференцировать за счет и в пределах плановых накоплений размеры накладных расходов, в том числе административно-хозяйственных расходов, по отдельным подрядным строительным организациям.

Накладные расходы начисляются в актах приемки выполненных работ и оплачиваются одновременно с оплатой выполненных работ.

Таким образом, подрядные строительные организации и заказчики по договору подряда по капитальному строительству не устанавливают сами размеры накладных расходов, поскольку они устанавливаются в соответствующих нормативных актах или в пределах установленных норм дифференцируются их вышестоящими организациями.

§ 6. Сдача-приемка выполненных работ по договору подряда по капитальному строительству

Законодательство различает следующие виды сдачи-приемки выполненных работ:

- а) ежеквартальная сдача-приемка выполненных работ;
- б) сдача-приемка работ, скрываемых последующими работами;

- в) сдача-приемка работ по годовому договору подряда по капитальному строительству;
- г) сдача-приемка работ по отдельным объектам;
- д) сдача-приемка работ по всему строительству в целом. Юридическое значение этих видов сдачи-приемки различно.

а) Ежеквартальная сдача-приемка выполненных работ.

Постановление СНК СССР от 26 февраля 1938 г. «Об улучшении проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства» отменило существовавший ранее порядок расчетов по так называемым проценткам и установило расчеты по готовым частям конструктивных элементов в соответствии со сметными расценками и ежемесячно составляемыми актами приемки этих готовых частей. Ежемесячная приемка оформлялась актами на основании обмера на последний день месяца. Акты подписывались заказчиком и подрядчиком. Выше мы отмечали недостатки ежемесячной сдачи-приемки работ и ежемесячных расчетов, которые вызвали необходимость установления приемки выполненных работ один раз в квартал. По действующим Правилам финансирования строительства банками долгосрочных вложений и Правилам о подрядных договорах по строительству акты приемки выполненных работ составляются один раз в квартал. Значение этих актов приемки заключается в том, что они устанавливают объем выполненных работ в натуральных показателях и этим дают возможность финансировать строительство на прочной основе. Ежеквартальная приемка выполненной работы не дает возможности сторонам по своему усмотрению пересматривать уже произведенные расчеты. Такой порядок расчетов создает правовую основу для проведения в жизнь принципов хозяйственного расчета и выполнения директив правительства по снижению стоимости строительства. Приемка выполненных за квартал работ дает возможность контролировать соблюдение промежуточных сроков строительства, качество выполненных работ и т.д. С момента такой сдачи-приемки начинает течь срок исковой давности по расчетам за работы, выполненные в течение квартала.

Ежеквартальная приемка работ заказчиком не может квалифицироваться как частичная сдача-приемка. Совокупность актов по сдаче-приемке работ по частям не может заменить комплексную сдачу-приемку работ по всему объекту в целом. Ежеквартальная сдача-приемка не освобождает подрядчика от ответственности за качество выполненных работ в целом, не освобождает его от ответственности за сохранность выполненных работ и не являет-

ся передачей части объекта заказчику. Мы не можем согласиться с мнением Е.Д. Шешенина, что при такой сдаче-приемке производится передача исполнения заказчику. Ежеквартальная сдача-приемка не является юридическим фактом, входящим в фактический состав по передаче предмета подряда¹.

б) Сдача-приемка работ, скрывааемых последующими работами.

Правила о подрядных договорах по строительству требуют от подрядчика составления актов освидетельствования работ, скрывааемых последующими работами или конструкциями. Для составления таких актов подрядчик обязан вызывать представителя заказчика. Однако и тут нет оснований считать сдачу, о которой идет речь, частичной сдачей-приемкой. Она не освобождает подрядчика от ответственности за качество скрытых работ, не является передачей выполненных работ заказчику. При сдаче объекта в целом эти работы, так же как и работы, принимаемые ежеквартально, вновь сдаются в целом. Юридическое значение такой сдачи-приемки состоит в том, что она дает юридическое основание для своевременного контроля за качеством скрывааемых работ.

в) Сдача-приемка работ, выполненных по годовому договору подряда по капитальному строительству.

По окончании выполнения работ по годовому договору производится сдача-приемка работ, выполненных в текущем году. Такая сдача-приемка также обычно не является окончательной. Она будет окончательной только в случаях, когда в результате выполнения годового договора сдается какой-то законченный объект. Юридическое значение сдачи-приемки выполненных работ по годовому договору состоит в том, что она дает возможность установить выполнение условий годового договора не только по суммам освоенных подрядчиком средств, но и по объемам работ, предусмотренных договором. На IV сессии Верховного Совета СССР 4-го созыва отмечалось, что практикующаяся до сих пор оценка хода строительства по степени освоения средств не может служить исчерпывающим показателем действительного выполнения плана строительства. Для государства важен не сам факт освоения средств, а что именно, как и в какие сроки сделано на эти средства². Сдача-приемка работ по годовому договору дает ос-

¹ Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III. Вопросы советского гражданского права и процесса. 1955. С. 31.

² Доклад Председателя Бюджетной комиссии Совета Национальностей Верховного

нование для взыскания санкций за невыполнение установленного по годовому договору объема работ в натуре. В случае досрочного выполнения подрядчиком годового объема работ и невозможности увеличения финансирования подрядчик сдает заказчику выполненные работы по акту с возложением на него дальнейшей охраны объекта. В случае уклонения заказчика от такой приемки подрядчик имеет право взыскать понесенные убытки. Переходящие объекты, не включенные в титульные списки следующего года, принимаются заказчиком на хранение по акту, отражающему состояние объекта на день приемки.

г) Сдача-приемка работ по отдельным объектам.

По окончании подрядчиком работ по отдельным объектам сторонами производится приемка и сдача работ. Заказчик обязан принять законченный объект, строительство которого выполнено в соответствии с проектом, рабочими чертежами и техническими условиями. Никакие дополнительные работы, не предусмотренные в проекте и рабочих чертежах, не могут задерживать приемку и сдачу объекта, законченного строительством. При приемке работ сторонами составляется акт о соответствии произведенных работ заключенному договору, проекту, рабочим чертежам и техническим условиям с оценкой качества этих работ. Мелкие отступления, не меняющие принципов принятого решения и не влияющие на прочность деталей или сооружений, допускаются. Однако подрядчик их фиксирует в рабочих чертежах и по окончании строительства объекта передает чертежи заказчику. В случае, когда монтаж оборудования производился специальной монтажной организацией или же поставщиком оборудования по прямому договору с заказчиком, последний обязан принять от подрядчика законченные им строительные работы по отдельным объектам, не откладывая приемки до окончания работ по монтажу оборудования.

Сдача-приемка работ по каждому из законченных объектов является обязательной для сторон. Правила о подрядных договорах по строительству не допускают молчаливой сдачи-приемки. Наоборот, они устанавливают определенную процедуру и порядок приемки выполненных работ по отдельным объектам. Сдача-приемка работ, таким образом, является договорным обязательством

сторон. Права и обязанности сторон по сдаче-приемке выполненных работ устанавливаются в особых условиях к договору.

Подрядчик должен не позднее чем за 10 дней до сдачи объекта уведомить заказчика о предполагаемой сдаче законченного строительством объекта. Ко дню сдачи-приемки подрядчик должен подготовить необходимую документацию, а именно:

а) перечень и краткие технические характеристики подлежащих сдаче сооружений; б) ведомость допущенных отклонений от генплана, проектов и рабочих чертежей; в) генеральный план и рабочие чертежи с внесенными на экземпляре заказчика изменениями, допущенными в процессе работы; д) перечень составленных актов на скрытые работы; е) ведомость актов испытаний строительных материалов и отдельных конструкций; ж) перечень актов испытаний и пробных пусков оборудования и устройств; з) журналы свайных работ, журналы железобетонных работ, произведенных в условиях зимнего времени; и) справку бухгалтерии генерального подрядчика о состоянии расчетов; к) список взаимных претензий сторон¹.

Заказчик в необходимых случаях должен обеспечить согласование с соответствующими организациями всех вопросов, связанных с установкой, опробованием и регистрацией крановых и подъемных сооружений, паровых котлов и прочего оборудования и аппаратов, работающих под давлением, а также вызов инспекторов и контролеров для освидетельствования и испытания агрегатов. По объектам, готовым к пуску, заказчик обязан обеспечить к моменту пуска или пробной эксплуатации их подачу энергии, пара, воды и пр., если они поступают со стороны. При невыполнении заказчиком этой обязанности сдача законченных объектов не приостанавливается. За сохранность и содержание в надлежащем состоянии принятых законченных объектов, пуск и пробная эксплуатация которых не производилась, ответственность несет заказчик. В акте сдачи таких объектов предусматривается обязательство подрядчика в последующем опробовать и сдать заказчику смонтированное им оборудование. Заказчик обеспечивает вызов представителей, осуществляющих строительный, санитарный и прочие надзоры².

¹ Перечень этих документов приводился в Инструктивных указаниях по составлению особых условий к подрядным договорам по строительству, утвержденных упрядненным позже Министерством городского и сельского строительства СССР.

² Права и обязанности сторон по сдаче-приемке выполненных работ по объекту наиболее полно урегулированы в Инструктивных указаниях по составлению особых условий к подрядным договорам по строительству, утвержденных упрядненным в 1957 г. Мини-

Расходы по опробованию и эксплуатации объекта в период приемки оплачиваются заказчиком по особому соглашению с подрядчиком в пределах сметы и ассигнований, выделяемых отдельно на эту цель. Порядок испытания выстроенных сооружений, смонтированного оборудования или систем, опробование и пробная эксплуатация законченных объектов, систем или оборудования, а также расходы, связанные с этим, производятся в порядке, установленном в особых условиях к договору подряда по капитальному строительству.

Мелкие недостатки, которые не препятствуют эксплуатации сооружений или оборудования, не могут служить основанием к отказу в приемке выполненных работ. Эти недостатки фиксируются в приемно-сдаточном акте комиссии, в котором указывается их стоимость и определяется технически возможный срок для их устранения подрядчиком.

Сдача выполненных работ по объекту в целом означает принятие исполнения заказчиком, на которого переходит ответственность за сохранность объекта. Заказчик обязан произвести с подрядчиком окончательный расчет. До сдачи-приемки работ по объекту ответственность за его сохранность несет подрядчик. Но ответственность эта не может быть приравнена к «риску» подрядчика по договору подряда.

В случае полной гибели готового объекта подрядчик не обязан возвращать полученные им промежуточные платежи. Нет оснований перечислять их на расчетный счет заказчика, т.к. это было бы незаконным увеличением его оборотных средств. Не могут они быть перечислены и на коррентный счет заказчика, т.к. он уже не имеет титула для строительства данного объекта. Если же будет утвержден новый титул, то будут предусмотрены и соответствующие ассигнования. Не может быть возложена на подрядчика обязанность вновь построить погибший объект. Строительство объекта вновь может быть допущено лишь при вторичном включении его в титульные списки и ассигновании средств на его строительство¹.

Не может быть возложена на подрядчика ответственность за частичную гибель готовых работ без его вины. При этом, по нашему мнению, не имеет значения, погибли ли частично готовые результаты работы до полной готовности строящегося объекта или после его готовности, но до передачи заказчику. Восстановле-

стерством строительства СССР.

¹ Гражданское право. Ч. II. Учебник для юридических вузов. ВИЮН. 1938. С. 172.

ние погибшей части работ за счет оборотных средств подрядчика означало бы по сути дела внеплановое строительство. Не могут быть возвращены по тем же причинам, что и при полной гибели объекта, на контокоррентный счет заказчика и промежуточные платежи за погибшую часть выполненных работ. Вместе с тем такое восстановление или перечисление промежуточных платежей означало бы ничем не обоснованное уменьшение оборотных средств подрядчика.

Другое дело в том случае, когда частично погибнут готовые результаты работы по вине подрядчика. Здесь необходимо возложить ответственность за их гибель на подрядчика. Восстановление погибшей части выполненных работ за счет его оборотных средств является хозрасчетным стимулом к доброкачественному выполнению работ по договору подряда по капитальному строительству.

Таким образом, подрядчик не несет ответственности за полную или частичную гибель выполненных работ, если эта гибель не обусловлена виной подрядчика, а вызвана стихийными обстоятельствами. Ответственность подрядчика за сохранность объекта строительства до сдачи является ответственностью за виновное повреждение объекта или смонтированного оборудования.

Работы, выполняемые субподрядчиком, сдаются дважды. По окончании отдельных объектов или видов работ субподрядчик сдает работы генеральному подрядчику, а затем генеральный подрядчик сдает их заказчику в составе законченного объекта при участии субподрядных организаций, которые обязаны подготовить ко дню сдачи-приемки все материалы, относящиеся к выполненным каждой из них работам.

д) Сдача-приемка работ по всему строительству.

По окончании всех работ на стройке производится приемка всего строительства в целом. Принятие выполненных работ по всему строительству означает принятие исполнения по генеральному договору подряда по капитальному строительству. Оно влечет за собой производство окончательных расчетов по всему строительству. Если все работы сданы без недостатков, договор считается исполненным и гражданско-правовое обязательство прекращается (ст. 131 ГК БССР). В обратном случае сохраняется обязательство устранить отмеченные в акте приемки недоделки и скрытые недостатки, если только претензии заказчика по поводу этих недостатков будут заявлены в пределах установленных сроков исковой давности.

Сдача-приемка работ по строительству в целом встречается не только в связи с исполнением договора подряда по капитальному строительству. Прекращение договора может иметь место в связи с отменой планового задания или по указанию компетентных органов государственного управления.

Незаконченное строительство в таких случаях должно быть приведено в состояние, обеспечивающее сохранность от порчи выполненных работ. С этой целью подрядчик выполняет работы по консервации строительства. Подрядчик, получив сообщение заказчика о том, что компетентный орган государственного управления дал указание прекратить строительство, обязан выполнить это указание. Арбитраж отказывает в удовлетворении исковых требований подрядчиков по оплате выполненных ими работ после сообщения заказчика о прекращении строительства¹. Заказчик при консервации строительства обязан принять и оплатить ненужные подрядчику изготовленные и заказанные для данного объекта детали, готовые изделия, полуфабрикаты, завезенные материалы, а также оплатить расходы по консервации, переброске с данного строительства на другие необходимых подрядчику материалов, строительных изделий, механизмов и рабочей силы².

Приемку заказчиком от подрядчика исполнения по договору следует отличать от приемки объекта в эксплуатацию особой приемочной комиссией.

Приемка в эксплуатацию особо крупных предприятий, зданий и сооружений производится комиссиями, назначаемыми Советом Министров СССР по представлению руководителей соответствующих министерств, ведомств и других центральных учреждений СССР. Госплан СССР совместно с Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства представляет ежегодно перечень особо крупных предприятий, зданий и сооружений на утверждение Совета Министров СССР не позднее чем в месячный срок после утверждения народнохозяйственного плана. Приемка в эксплуатацию прочих предприятий, зданий и сооружений союзного подчинения производится комиссиями, назначаемыми руководителями министерств, ведомств, других центральных учреждений СССР и Правлением Центросоюза. По строительству со сметной стоимостью ниже определенных сумм руководители министерств, ведомств и других центральных уч-

¹ Дело по иску строительства № 17 к Управлению коневодства Министерства сельского хозяйства БССР (дело № 347 за 1954 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР).

² Дело № 320 за 1956 г. в том же Госарбитраже.

реждений СССР имеют право поручать назначение таких комиссий руководителям подчиненных им организаций.

Право назначать комиссии по приемке в эксплуатацию предприятий, зданий и сооружений, кроме особо крупных объектов, принимаемых комиссиями, назначаемыми Советом Министров СССР или Советом Министров союзной республики, а также утверждать акты предоставлено совнархозам. По строительству со сметной стоимостью ниже определенных сумм совнархозы имеют право поручать руководителям подчиненных организаций назначать комиссии и утверждать акты приемки в эксплуатацию предприятий, зданий и сооружений.

Порядок приемки в эксплуатацию объектов республиканского и местного подчинения устанавливается Советами Министров союзных республик.

В БССР установлен следующий порядок приемки таких объектов.

Особо крупные предприятия, здания и сооружения принимаются в эксплуатацию комиссиями, назначаемыми Советом Министров БССР по представлению руководителей соответствующих министерств, ведомств, центральных учреждений БССР и совнархоза¹. Приемка в эксплуатацию прочих предприятий, зданий и сооружений республиканского и местного подчинения производится комиссиями, назначаемыми руководителями министерств, ведомств, центральных учреждений БССР. Эти же руководители имеют право поручать назначение комиссий по приемке руководителям подчиненных им организаций (за исключением строительства, титульные списки которых утверждены Советом Министров БССР). Приемка вновь выстроенных жилых домов независимо от ведомственной принадлежности производится комиссиями, назначаемыми горисполкомами.

Акт, составленный комиссией по приемке в эксплуатацию предприятий, зданий и сооружений, подлежит утверждению инстанцией, назначившей комиссию.

Готовностью предприятия (или отдельных его очередей) к работе комиссия должна считать такое состояние его, когда на установленном оборудовании возможно производить в законченном состоянии всю продукцию, включенную в производственные задания предприятия или его отдельных очередей. Если предпри-

¹ Перечень таких объектов ежегодно представляется Госпланом БССР совместно с Главным управлением по делам архитектуры при Совете Министров БССР на утверждение Совета Министров республики не позднее чем в месячный срок после утверждения народнохозяйственного плана.

ятие имеет ряд небольших недоделок, но комиссия все же считает возможным принять его, она обязана в приемочном акте эти недоделки указать и установить точные сроки их устранения. В акте комиссия должна отметить качество произведенных строительных работ и монтажа, сроки их выполнения, а также отдельные ошибки и недочеты, допущенные в строительстве. Выдача горисполкомами разрешений на заселение жилых домов производится только при условии полной их готовности, подтверждаемой актами приемочных комиссий горисполкомов, независимо от ведомственной принадлежности заселяемых домов.

Задачи и состав комиссии по приемке в эксплуатацию предприятий, зданий и сооружений определяются в постановлениях правительства.

Таким образом, сдача-приемка работ, выполненных в течение квартала, скрываемых последующими работами и выполненными по годовому договору, не является приемкой исполнения. Юридическое значение ежеквартальной сдачи-приемки состоит в том, что она создает правовую основу для проведения расчетов на твердой почве, исходя из объемов выполненных работ. Приемка работ, скрываемых последующими работами, является юридическим основанием для своевременного контроля за качеством скрываемых работ. Юридическое значение сдачи-приемки выполненных работ по договору состоит в том, что она дает возможность проверить выполнение условий годового договора как по суммам освоенных средств, так и объемам работ, предусмотренных договором. Принятием же исполнения является сдача-приемка работ, выполненных по объекту в целом или по отдельному виду работ. Принятием исполнения с прекращением гражданско-правовых обязательств по договору подряда по капитальному строительству является сдача-приемка работ, выполненных по всему строительству. Независимо от сдачи-приемки работ по каждому из объектов и по всему строительству, производится приемка в эксплуатацию предприятий, сооружений и зданий жилищного и гражданского назначения.

§ 7. Санкции по договору подряда по капитальному строительству

Санкции по договору подряда по капитальному строительству являются юридическим средством понуждения должника к реальному исполнению обязательства. Взыскание санкций за неисполнение обязательства является важным средством контроля рублем

за деятельностью сторон по строительству объекта, средством выявления случаев бесхозяйственности в деятельности социалистических организаций, средством понуждения к своевременному выполнению строительно-монтажных работ. Выполнение обязательств сторонами по договору подряда по капитальному строительству является не только их обязанностью друг перед другом, но и перед социалистическим государством. В связи с этим и взыскание санкций по договору подряда по капитальному строительству является не только правом, но и обязанностью социалистических организаций. Поэтому при установлении фактов нарушения договорных обязательств установленные санкции должны применяться неукоснительно. Органы арбитража не имеют права освобождать от уплаты предусмотренных санкций ни заказчика, ни подрядчика, если они нарушили свои договорные обязательства. Нормы Правил о подрядных договорах по строительству, предусматривающие санкции за неисполнение обязательств по договору, носят императивный характер. Стороны по договору подряда по капитальному строительству не имеют права изменять размеры и порядок взыскания этих санкций¹.

«При нарушении сроков выполнения работ подрядчику уплачивается заказчику за каждый просроченный день пеню в размере 0,01 %, а при просрочке свыше 30 дней, помимо пени, неустойку в размере 2 % от договорной стоимости невыполненных работ» (ст. 32 Правил о подрядных договорах по строительству). Такое построение санкций, начиная с первого дня просрочки в исполнении договора, создает у подрядчика заинтересованность в быстрейшем выполнении просроченных работ. Чем быстрее он их окончит, тем быстрее будет прекращено взыскание с него санкций за просрочку. Но если это уже заставляет подрядчика усилить темпы работы, то еще более стимулирует его к выполнению просроченных работ угроза взыскания с него 2 % стоимости невыполненных работ при просрочке хотя бы на один день свыше 30 дней. Стимул быстрейшего исполнения просроченных работ не перестает действовать и после взыскания санкций при просрочке свыше 30 дней. Правила о подрядных договорах по строительству устанавливают, что в случае окончания всех работ по объекту к установленному договором конечному сроку пеня и неустойка возвращаются подрядчику. Таким образом, если до взыскания санкций подрядчик стремится выполнить работу в срок, чтобы не допустить взыскания

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

санкций, то после их взыскания подрядчик стремится выполнить работы в срок по всему объекту, чтобы их возвратить.

Арбитражная практика стоит на той точке зрения, что при просрочке сроков выполнения работ пеня должна взыскиваться не более чем за 30 дней, а при дальнейшей просрочке, кроме пени за 30 дней, взыскивается неустойка¹. После истечения 30 дней пеня не начисляется. Госарбитраж при Совете Министров БССР твердо придерживается этой точки зрения². В юридической литературе существуют различные мнения по поводу такого толкования ст. 32 Правил о подрядных договорах по строительству. И.Л. Брауде считает его «теоретически спорным, расходящимся с общим принципом взимания пени за все дни просрочки, независимо от ее длительности (постановление СНК СССР от 14 сентября 1937 г., СЗ СССР. № 60. 1937. Ст. 260)»³. Он предлагает взыскивать пени за все дни просрочки (в том числе и после истечения 30 дней), а сверх того – неустойку, но однократно при просрочке свыше 30 дней. Е.Д. Шешенин считает неправильным такое толкование ст. 32 Правил о подрядных договорах по строительству. По его мнению, правило, установленное постановлением СНК СССР от 14 сентября 1937 г., не является общим, а относится лишь к частным случаям взимания пени за просрочку платежей, т.е. имеет в виду только денежные обязательства⁴. В самом деле, анализ Основных условий поставки различных видов продукции показывает, что пени начисляются не за каждый день просрочки в поставке продукции, а лишь в течение определенного числа дней. Но взыскание санкций за нарушение частных сроков поставки не освобождает поставщика от ответственности за невосполнение недогруза в следующий частный срок. Таким образом, взыскание пени за недопоставку одного и того же количества продукции возможно и после установленного в Основных условиях поставки срока. Правила о подрядных договорах по строительству, на наш взгляд, не дают оснований повторного взыскания санкций за невыполненные объемы строительных работ, если подрядчик не «нагонит» и не выполнит работы в следующий частный срок. Установление такой возможности желательно с точки зрения будущего законодательства. Этим, по-видимому, объясняется стремление И.Л. Брауде допустить взыскание пени и после просрочки в исполнении обя-

¹ Там же.

² Дело № 402 за 1951 г.

³ Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. 1952. С. 222.

⁴ Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III. 1956. № И-1-57.

зательства свыше 30 дней. Действующие Правила о подрядных договорах по строительству, по нашему мнению, не допускают этого.

Подрядные строительные организации несут ответственность за невыполнение строительно-монтажных работ не только по пусковым объектам, но и за невыполнение в срок этих работ по всем объектам, указанным в титульном списке и предусмотренным в договоре¹.

Санкции за невыполнение строительства в срок взыскиваются не со всей сметной стоимости работ по объекту, а лишь с договорной стоимости невыполненных работ. Объем невыполненных работ определяется на основании календарного плана производства работ, прилагаемого к годовому договору, и исчисляется как разница между плановым и фактическим выполнением работ. Выполнение подрядчиком по соглашению с заказчиком дополнительных работ, не предусмотренных договором, не освобождает подрядчика от взыскания санкций за просрочку в выполнении работ, предусмотренных договором. Дополнительные работы выполняются сверх объемов работ, предусмотренных годовым договором.

Пени и неустойка, установленные ст. 32 Правил о подрядных договорах по строительству, уплачиваются подрядчиком за невыполнение договорного плана работ в объемных показателях. Неправильно исчислять их, исходя из неосвоенных средств по квартальному плану финансирования. В зависимости от порядка погашения аванса, стоимости приобретенного оборудования и завозимых на строительную площадку готовых к установке деталей, сборных бетонных и железобетонных конструкций и т.д. сумма финансирования и план работ в натуральных показателях могут не совпадать.

Не могут быть взысканы санкции за нарушение сроков выполнения работ, если их нарушение обусловлено невыполнением обязательств заказчиком. По договору с особым строительным участком машинодорожная станция выполняла строительные работы. Во втором квартале подрядчик недовыполнил работы на сумму 425 700 рублей. Заказчик предъявил иск о взыскании санкций. В арбитраже выяснилось, что работы не выполнены по вине истца, который не предоставил автотранспорта для завоза песка на строительство. На этом основании Госарбитраж при Совете Министров БССР отказал в иске².

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

² Дело № 96 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

Однако неисполнение заказчиком по договору подряда по капитальному строительству своих обязательств не является основанием для освобождения подрядчика от уплаты санкций за просрочку сдачи работ, вызванную другими, не зависящими от заказчика причинами.

Уплата пени и неустойки не освобождает подрядчика от выполнения своих обязательств по договору. Это вытекает из общего принципа реального исполнения обязательств.

В ст. 34 Правил о подрядных договорах по строительству предусматриваются санкции, уплачиваемые заказчиком подрядчику за просрочку исполнения своих обязательств. «При задержке заказчиком против установленных сроков выдачи подрядчику рабочих чертежей и прочих документов, передачи фондов или материалов и оборудования в натуре согласно договору, участка для строительства или площадки для нужд работ заказчик уплачивает подрядчику пению в размере 0,05 % за каждый просроченный день, а при просрочке свыше 30 дней, помимо пени, неустойку в размере 2 % от договорной стоимости задержанных выполнением работ». Факт задержки определенного вида работ должен быть подтвержден документально. На месте производства работ должен быть составлен акт, которым подтверждается факт задержки работ, нарушение заказчиком своих обязательств по договору и последствия такого нарушения. Акт должен быть составлен с участием представителя заказчика. Подрядчик обязан вызвать представителя заказчика. В случае его неявки составляется акт с участием компетентного представителя незаинтересованной стороны. Не могут служить доказательством в таких случаях односторонне составленные акты. Рассматривая преддоговорный спор мостопоезда с управлением железной дороги, Госарбитраж при Совете Министров БССР отверг требование подрядчика о предоставлении ему права при неявке представителя заказчика составлять акты без вызова компетентного представителя незаинтересованной стороны¹. Предусмотренные ст. 34 Правил о подрядных договорах по строительству пени и неустойки исчисляются от стоимости задержанных работ, а не со всей стоимости работ по титульному списку. Следовательно, при составлении актов должны быть определены объемы задержанных работ. В связи с этим нам представляется спорным предложение исчислять санкции за непредоставление технической документации по среднемесячной стоимости задержанных

¹ Дело № 134 за 1955 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

работ. По этому методу стоимость годового объема работ делится на количество месяцев, в течение которых должны были вестись работы. Среднемесячная стоимость работ умножается на количество месяцев просрочки предоставления технической документации и определяется стоимость фактически задержанных работ¹. По нашему мнению, такой метод исчисления санкций не стимулирует подрядчика к выполнению работ, на которые у него имеется техническая документация, и в какой-то мере оправдывает подрядчика, не выполнившего в срок работы, обеспеченные такой документацией. Трудности, возникающие при исчислении санкций, могут быть преодолены повышением требовательности к оформлению доказательств каждого случая нарушения обязательств заказчиком.

Предусмотренные в ст. 34 Правил о подрядных договорах по строительству санкции взыскиваются с заказчика лишь в том случае, когда задержка заказчиком выполнения своих обязательств по договору привела к невыполнению строительно-монтажных работ.

Наличие у подрядчика одновременно нескольких оснований для применения санкций к заказчику (за нарушение сроков выдачи подрядчику рабочих чертежей, передачи фондов или материалов и оборудования в натуре, за задержку отвода земельного участка и пр.) не дает подрядчику права на получение пени и неустойки отдельно по каждому из этих оснований. Пеня и неустойка в этих случаях взыскиваются только в однократном размере и исчисляются по стоимости всех задержанных работ².

Если заказчик, после того как однажды вызванная им задержка работ была устранена и работы производились, опять задержал их по своей вине, санкции взыскиваются со стоимости вновь задержанных работ.

Постановлением СНК СССР от 12 июня 1941 г. № 1571 установлена взыскиваемая с заказчиков в пользу подрядных организаций Наркомстроя пеня за задержку приемки и актирования работ в размере 0,3 % в день от стоимости выполненных работ³. В инструктивных указаниях ряда строительных министерств по составлению особых условий к подрядным договорам по строительству эти санкции предлагается включать в особые условия к договорам.

¹ Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III. 1955. С. 38.

² Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

³ Арбитраж в советском хозяйстве. Юриздат. М. 1948. С. 498.

При рассмотрении преддоговорных споров органы арбитража по требованию подрядчиков включают в особые условия к договору пункты о взыскании упомянутых санкций¹. Стороны могут предусмотреть и другие санкции за нарушение отдельных обязательств, установленных ими в особых условиях.

«При просрочке заказчиком платежей подрядчику заказчик уплачивает подрядчику за каждый день просрочки пеню в размере 0,05 % от суммы просроченного платежа» (ст. 33 Правил о подрядных договорах по строительству). В отличие от этого при просрочке платежей за поставленные товары, оказанные услуги и т.д. действующее законодательство предусматривает взыскание пени в размере 0,01 %.

В литературе было высказано мнение, что пеня начисляется не только при просрочке в оплате акцептованного требования, но и при неосновательном отказе плательщика от акцепта². На наш взгляд, в случае спора между сторонами о платежах требование подрядчика приобретает законную силу только после решения арбитража в его пользу. До этого момента пени не начисляются. На этой позиции стоит и арбитражная практика. Санкции взыскиваются, если спора нет, а заказчик счет не акцептовал.

Невыполнение подрядчиком работ в установленные сроки или выполнение их недоброкачественно и невыполнение заказчиком обязательств по передаче подрядчику рабочих чертежей, отводу земельного участка для строительства, передачи материалов и оборудования в натуре и т.д. не дает им права на зачет пени и неустойки. Соглашение сторон об аннулировании взаимно пени и неустойки является явно незаконным, нарушающим интересы государства. Арбитраж признает такие соглашения недействительными и разрешает вопрос о санкциях по существу³. Как показывает анализ арбитражной практики, «взаимное амнистирование» со стороны заказчиков и подрядчиков широко распространено в строительстве. Это ведет к нарушению принципов хозяйственного расчета и ослаблению договорной дисциплины в строительстве. Чтобы покончить с создавшимся положением, арбитражи должны использовать свое право возбуждать дела по собственной инициативе «при выявлении документально подтвержденных случаев нарушения обязательств, принятых по подрядным договорам

¹ Дело № 113 за 1956 г. в Госарбитраже при Совете Министров БССР.

² Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III. 1955. С. 39.

³ Арбитраж. 1938. № 21. С. 22.

на строительство»¹. Но мы не согласны с предложениями передать право применения установленных для этих случаев санкций учреждениям банков долгосрочных вложений². Банкам не могут быть переданы несвойственные им функции органов арбитража по установлению причин невыполнения договорных обязательств и вины сторон.

Правила о подрядных договорах по строительству предусматривают санкции не только за нарушение обязательств по договору в процессе строительства, но и после окончания строительства. При задержке заказчиком начала приемки объекта сверх 10 дней со дня предъявления объекта к сдаче, он уплачивает подрядчику за каждый день просрочки штраф в размере 1000 рублей. Продолжительность приемки технически особо сложных объектов определяется договором. При задержке заказчиком приемки объекта в самом процессе приемки санкции не установлены. Санкции за задержку в приемке объекта взыскиваются лишь после истечения 10 дней после предъявления объекта к приемке. 10 дней заказчику дается на подготовку к приемке. При взыскании санкций под объектом понимается не отдельная часть законченных работ, а обособленное здание или сооружение, которое имеет отдельную смету или сметно-финансовый расчет³.

Санкции за задержку в приемке объекта взыскиваются только при условии, что заказчик задержал приемку объекта, удовлетворяющего всем требованиям технической документации, прилагаемой к договору. Объекты, которые имеют дефекты, не считаются законченными, а потому заказчик не должен платить санкции, ибо он не обязан их принимать. Не взыскиваются санкции и в том случае, если в процессе приемки будет установлено, что строительство выполнено с дефектами, хотя бы начало этой приемки и было просрочено по вине заказчика.

Однократное взыскание штрафа за допущенную задержку не исключает права подрядчика потребовать от заказчика уплаты штрафа за дальнейшие дни задержки, если она не ликвидирована.

Правила о подрядных договорах по строительству предусматривают взыскание убытков с виновной стороны в двух случаях: а) по

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

² Итоги дискуссии по вопросам организации оборотных средств подрядных организаций и системы финансирования капитального строительства. Строительство. 1952. № 8. С. 26.

³ Дело по иску Коммунаэнергостроя к Канаашскому вагоноремонтному заводу. Арбитраж. 1939. № 6. С. 29.

несенных заказчиком затрат по устранению дефектов, допущенных по вине подрядчика (ст. 37), и б) понесенных подрядчиком убытков вследствие приостановления работ из-за неполучения от заказчика в течение 10 дней указаний по поводу производства не учтенных в смете и рабочих чертежах работ, вызывающих увеличение сметной стоимости отдельных объектов. Арбитражная практика делает отсюда вывод, что ответственность сторон по договору подряда по капитальному строительству является ограниченной и на них не распространяется действие ст. 119 ГК БССР (ст. 117 ГК РСФСР). Государственный арбитраж при Совете Министров СССР в Инструктивном письме от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 по этому поводу записал: «...во всех остальных случаях нарушений обязательств, принятых по договору строительного подряда, с виновной стороны могут взыскиваться лишь санкции, предусмотренные п. 32–35 Правил о подрядных договорах по строительству».

В юридической литературе по этому вопросу высказаны противоположные точки зрения. Одни авторы считают, что ответственность сторон за неисполнение договорных обязательств установлена Правилами о подрядных договорах по строительству в виде определенных санкций и в связи с этим возмещение убытков, не покрываемых санкциями, ограничено случаями, прямо предусмотренными нормативными актами¹. Другие авторы допускают взыскание убытков во всех случаях, но по-разному решают вопрос о соотношении их со взыскиваемыми санкциями. Некоторые из этой группы авторов считают, что неустойка в таких случаях носит зачетный характер². В.К. Райхер высказывает мнение, что практическое значение зачетной неустойки весьма невелико, т.к. независимо от наличия или отсутствия ее положения совершенно одинаковое: «а) предприятие, пострадавшее от нарушения договора, – вынуждено в обоих случаях доказывать сумму своих убытков, ничего сверх этой суммы не получая; б) предприятие – нарушитель договора ограничивается в обоих случаях возмещением убытков, не ощущая от штрафной санкции никакой дополнительной тяжести»³.

¹ Матвеев, Г.К. Об определении размеров договорного убытка в отношениях между социалистическими организациями (КДУ. Научные записки. Т. VII. Вып. VII. 1948. С. 125); Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. 1952. С. 225.

² Шешенин, Е.Д. Договор подряда на капитальное строительство по советскому праву, автореферат кандидатской диссертации. 1952. С. 15.

³ Райхер, В.К. Штрафные санкции в борьбе за договорную дисциплину. Советское государство и право. 1955. № 5. С. 79 и 80.

На наш взгляд, нельзя согласиться с мнением, что взыскание убытков с виновной стороны по договору подряда по капитальному строительству может иметь место только в случаях, прямо предусмотренных Правилами о подрядных договорах по строительству. Арбитражная практика 30-х и 40-х гг. знает немало случаев взыскания убытков за нарушение условий договора подряда по капитальному строительству, если взысканные санкции не погашают причиненных другой стороне убытков. Госарбитраж при СНК СССР взыскал убытки с заказчика, не предоставившего своевременно подрядчику материалов и деталей, вследствие чего имело место удорожание работ ввиду производства их в зимних условиях, а также убытки по излишним административно-хозяйственным расходам¹. Аналогичное решение Госарбитраж при СНК СССР вынес по другому делу. Заказчик несвоевременно передал подрядчику оборудование и материалы, чем были вызваны простои, подтвержденные двусторонними актами. Подрядчик потребовал возмещения понесенных в связи с этим убытков. Госарбитраж иск удовлетворил в части, которая была доказана².

В послевоенные годы органы арбитражи не допускали сомнений в возможности взыскания убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением договора подряда по капитальному строительству³. По нашему мнению, нет никаких оснований менять сложившуюся практику органов арбитража. Но указание Госарбитража при Совете Министров СССР, сделанное в названном выше Инструктивном письме, преследует именно эту цель.

В последние годы в соответствии с решениями XX съезда КПСС укреплена материально-техническая база строительных организаций. Во исполнение решений декабрьского (1956 г.) Пленума ЦК КПСС осуществлены мероприятия по приведению в соответствие объемов капитальных вложений с материальными ресурсами. Созданы все условия для точного исполнения плановых заданий. В связи с этим следует не ослаблять, а решительно проводить в жизнь хозрасчетные методы воздействия на сторону, виновную в нарушении договорной дисциплины.

¹ Дело по иску конторы Монтаждетали к Москультстрою. Арбитраж. № 16. 1937. С. 26. См. также: Арбитраж. 1938. № 19. С. 26.

² Дело по иску Коммунаэнергостроя к заказчику. Арбитраж. № 16. 1937. С. 25. См. также: Арбитраж. 1940. № 4. С. 30.

³ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 5 апреля 1951 г. № И-1-12. Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. Вып. 1. 1955. С. 242.

Убытки должны быть доказаны документально: двусторонними актами и бухгалтерскими данными. Они не могут основываться только на плановом расчете.

Истец должен доказать, что понесенные им убытки находятся в необходимой причинной связи с неисполнением контрагентом по договору своих обязательств.

Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, взыскиваются в той части, которая не покрывается пеней и неустойкой. Мы не можем согласиться с мнением, что наличие или отсутствие зачетной неустойки положения не меняет. При отсутствии в договоре условия о зачетной неустойке пострадавшее от нарушения договора предприятие должно доказать наличие убытков. Если это окажется невозможным, оно ничего не получит с виновной стороны. При наличии же договоренности о зачетной неустойке, последняя взыскивается и в том случае, когда убыток не доказан. Взыскание и убытков и неустойки, размер которой достаточно высок, на наш взгляд, не способствовало бы последовательному проведению хозрасчета, т.к. создавало бы в ряде случаев весьма затруднительное положение в имущественной сфере должника. Подрядчик в таких случаях не смог бы улучшить организацию работ на стройке. По нашему мнению, существующая практика отказа от предъявления исков к виновной стороне по договору подряда по капитальному строительству объясняется не тем, что существующая система санкций не создает хозрасчетной заинтересованности в этом. Борьба с «взаимным амнистированием» должна идти не по линии изменения действующей системы санкций, а по другой, предложенной нами выше, линии. По этим основаниям мы всецело поддерживаем основанное на анализе арбитражной практики мнение Е.Д. Шешенина, что неустойка, предусмотренная Правилами о подрядных договорах по строительству, носит зачетный характер.

Подрядная строительная организация, если она не исполняет работы к конечному сроку, наносит ущерб не только заказчику (зимнее удорожание, излишние административно-хозяйственные расчеты и т.д.), но и всему народному хозяйству. Так, вследствие срыва сроков строительства первой очереди завода сборного железобетона в г. Минске в четвертом квартале 1955 г. народное хозяйство не получило несколько десятков тысяч кубических метров железобетонных изделий. В результате срыва сроков ввода в строй действующих предприятий в 1955 г. Минского камвольного комбината для народного хозяйства страны не было изготовлено на несколько де-

сятков миллионов рублей продукции. Ущерб, причиненный народному хозяйству, не принимает формы убытков конкретной хозяйственной организации и не подлежит взысканию.

Таким образом, нормы Правил о подрядных договорах по строительству о взыскании санкций за неисполнение условий договора носят императивный характер. Стороны не могут изменить размеры и порядок их взыскания. Они могут предусмотреть дополнительные санкции за нарушение отдельных обязательств, установленных ими в особых условиях к договору. Взыскание санкций не исключает права на взыскание убытков, не покрытых пеней и неустойкой, но Государственный арбитраж при Совете Министров СССР ограничивает взыскание убытков случаями, прямо предусмотренными в Правилах о подрядных договорах по строительству.

§ 8. Исковая давность по договору подряда по капитальному строительству

Установление сроков исковой давности по договору подряда по капитальному строительству является необходимым условием неуклонного проведения в жизнь начал хозяйственного расчета. Продолжительные, иногда многолетние сроки строительства, сложная система приемки и оплаты работ, наличие расчетов по авансам, за отпущенные материалы и услуги, наличие специальных сроков для предъявления требований по качеству и т.д. требуют ясности в вопросах исковой давности.

По спорам, возникающим между заказчиком и генеральным подрядчиком, между генеральным подрядчиком и субподрядчиком, как и по другим спорам между социалистическими организациями применяется полуторагодовой срок исковой давности, за исключением споров, связанных со взысканием имущественных санкций (пени, неустойка, штраф), для которых установлен шестимесячный срок исковой давности¹.

По спорам, вытекающим из качества выполнения работ по капитальному строительству, применяется полуторагодовой срок исковой давности, а не шестимесячный, установленный постановлением ЦИК и СНК СССР от 7 октября 1934 г.² для споров, вытекающих из поставок товаров ненадлежащего качества³.

¹ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

² СЗ СССР. 1934. № 52. Ст. 405.

³ Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г.

Течение срока исковой давности начинается с момента возникновения права на иск (ст. 44 ГК БССР). По искам подрядчиков об оплате выполненных работ право на иск возникает с момента возникновения права требовать оплаты выполненных работ. Ежедекадные и ежемесячные расчеты носят авансовый характер и производятся без приложения актов приемки выполненных работ. Приемка выполненных работ с составлением актов приемки производится ежеквартально. Со дня составления такого акта и начинается течь срок исковой давности на предъявление иска об оплате этих работ, а в случае уклонения от составления такого акта – с первого числа следующего квартала.

В юридической литературе было высказано мнение, что у подрядчика не возникает право на иск по взысканию оплаты за часть работ, принятых по акту формы № 2, т.к. начало течения сроков исковой давности приурочивается к окончанию объекта в целом¹. В настоящее время Государственный арбитраж при Совете Министров СССР стоит на другой точке зрения. В его Инструктивном письме от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 установлено, что сроки исковой давности по расчетам за выполненные работы, подтвержденные актами их приемки, исчисляются со дня составления этих актов – по искам подрядчиков к заказчикам об оплате работ и со дня фактической оплаты счетов заказчиками – по искам к подрядчикам о взыскании переплат по актам. Если счет был оплачен по истечении установленного срока, то исковая давность начинает течь с того дня, когда акцептованное платежное требование приобрело силу исполнительного документа. В случае уклонения заказчика от составления акта приемки работ либо от подписи справки о стоимости выполненных за месяц работ и отказа от оплаты стоимости этих работ, срок исковой давности для иска подрядчика к заказчику об их оплате исчисляется с первого числа месяца, следующего за периодом, в котором работы выполнены.

По искам генерального подрядчика к субподрядчику, возникающим из актов произведенных банками долгосрочных вложений контрольных обмеров выполненных работ, срок исковой давности исчисляется со дня составления акта контрольного обмера².

№ И-1-57.

¹ Пескин, Д. Исковая давность в расчетах по капитальному строительству. Арбитраж. 1939. № 3. С. 13.

² Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

Расчеты по квартальным актам приемки не носят характера окончательных расчетов, так же как и сами акты приемки выполненных работ не могут рассматриваться в качестве актов окончательной приемки. Не позднее 30 дней после приемки законченного строительством объекта производится окончательный расчет по нему на основании утвержденных смет, составленных по рабочим чертежам. При окончательном расчете по объекту зачитываются все ранее произведенные платежи. После составления окончательного расчета стороны могут вновь по его итогам предъявить друг к другу требования независимо от того, когда были оплачены отдельные счета, с приложением актов приемки выполненных работ, которые были включены в окончательный расчет. Срок исковой давности для производства окончательного расчета по законченному объекту исчисляется со дня истечения тридцатидневного срока после приемки законченного объекта.

При консервации в установленном порядке строительства по причинам, не зависящим от подрядчика, расчеты за произведенные работы производятся таким же образом, как и по законченному объекту. Право на иск в случае прекращения работ по объекту возникает с момента прекращения работ подрядчиком и расторжения договора¹.

Требование о выдаче аванса может быть предъявлено в течение полугодового срока со дня наступления срока его выдачи по договору. Однако поскольку аванс нормально выплачивается до начала работ и предназначается в основном для оплаты приобретаемых подрядчиком материалов, вопрос о своевременности предъявления иска об авансе следует разрешать в зависимости от конкретных обстоятельств спора. Позднее, хотя бы и предъявленное в течение срока давности, требование о перечислении аванса может повлечь за собой в зависимости от фактических обстоятельств как отказ во взыскании аванса, так и уменьшение его размера².

Своеобразное разрешение получил вопрос об исковой давности при расчетах за услуги и материалы, переданные заказчиком подрядчику. При расчетах по каждому законченному объекту, заказчик и подрядчик вновь могут заявить друг другу претензии, не-

¹ Такую позицию занял Госарбитраж при Совете Министров БССР по делу по иску Белорусского союза кооперации инвалидов к стройтресту № 2 (дело № 490 за 1950 г.). См. также дело по иску Таганрогского кожевенного завода к Таганрогской конторе Ростоблстроя (Арбитраж. 1939. № 5. С. 27).

² Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-157.

зависимо от того, когда были оплачены отдельные счета с приложением актов по форме № 2. Это не может быть распространено на расчеты за оказанные услуги и на расчеты за материалы. Госарбитраж при СНК СССР, рассматривая спор по иску треста «Строитель» к тресту «Электропром», указал, что течение исковой давности по претензиям об оплате оказанных услуг исчисляется с того момента, когда услуги были оказаны. Нет никаких оснований усугублять какие-либо иные сроки для названных претензий¹. На этой позиции стоит Госарбитраж при Совете Министров СССР и в настоящее время. В Инструктивном письме указанного Госарбитража от 29 декабря 1956 г. № И-1-57 установлено, что срок исковой давности по расчетам за услуги, оказываемые заказчиком подрядчику по отпуску пара, воды, электроэнергии, по аренде жилых помещений и т.д., а также за отпущенные материалы исчисляется со дня окончания услуг и отпуска материалов, т.к. именно в этот момент у заказчика возникает право требовать уплаты причитающихся ему сумм.

В юридической литературе высказаны различные точки зрения по вопросу о начале течения сроков исковой давности по спорам, вытекающим из недоброкачественного выполнения работ. К.С. Шрейбер пишет, что в таких случаях действуют сроки, установленные в ст. 229 ГК РСФСР (ст. 238 ГК БССР)². П.Д. Михайлов считает, что заказчик, кроме сроков, предусмотренных ст. 229 ГК РСФСР, в силу ст. 44 ГК РСФСР имеет еще срок в $1/2$ года для выявления недостатков в принятых им от подрядчика работах. По его мнению, «иски по недостаткам строений и сооружений могут предъявляться не позднее чем через $4\frac{1}{2}$ года после сдачи работы, если в договоре не указан для выявления дефектов более длительный срок, чем 3 года»³. Д. Пескин высказал мнение, что «иски по поводу недостатков как в отношении основных конструкций, так и работ с гарантийными сроками, могут быть предъявлены в течение не шести месяцев, а полутора лет»⁴. Е.Д. Шешенин считает, что срок исковой давности по этим спорам – полтора года. Он считает, что кроме этого срока существуют еще испытательные (гарантийные) сроки. Последние не удлиняют сроки исковой

¹ Арбитраж. 1940. № 3. С. 100–101.

² Шрейбер, К.С. Капитальное строительство в легкой промышленности. Гизлегпром. 1949. С. 100–101.

³ Михайлов, П.Д. Договоры и расчеты в капитальном строительстве. Госстройиздат. 1951. С. 241.

⁴ Пескин, Д. Исковая давность в расчетах по капитальному строительству. Арбитраж. № 3. 1939. С. 14. См. также: Брауде, И.Л. Договоры по капитальному строительству в СССР. Госюриздат. 1952. С. 244.

давности по требованиям о недостатках. Срок исковой давности начинается течь с того же момента, что и испытательный (гарантийный) срок¹.

Новые Правила о подрядных договорах по строительству устанавливают предельные сроки, в которые заказчик может предъявить к подрядчику претензии об устранении за его счет дефектов в выполненных работах: по общестроительным работам – в течение одного года со дня передачи зданий или сооружений в эксплуатацию; по законченному монтажу оборудованию, промышленным проводкам и электромонтажным работам – в течение 6 месяцев со дня передачи их в эксплуатацию; по огнеупорной кладке промышленных плавильных печей (домны, мартены, вагранки и пр.) – в течение 2 месяцев, а для прочих печей и сушил, фабрично-заводских труб и боровов, огнеупорной кладки паровых котлов – в течение 6 месяцев со дня передачи этих сооружений в эксплуатацию; по системам центрального отопления – в течение одного отопительного периода; по наружным сетям водопровода и канализации – в течение одного года со дня подписания акта сдачи-приемки; по металлоконструкциям, системам промышленной вентиляции, внутреннему водопроводу, канализации, производственным трубопроводам – в течение 6 месяцев со дня подписания акта сдачи-приемки.

Указанные предельные сроки не совпадают с общим полуторагодовичным сроком исковой давности. В связи с этим возникает вопрос о том, с какого момента следует исчислять в таких случаях срок исковой давности – со дня окончательной сдачи объекта в эксплуатацию либо со дня окончания сроков для предъявления заказчиком претензий к подрядчику. Арбитражная практика стоит на той точке зрения, что полуторагодовичный срок исковой давности в данном случае следует исчислять со дня окончательной сдачи объекта в эксплуатацию².

По взысканию пени, штрафа и неустойки сроки исковой давности начинают течь со дня, следующего за днем, когда должно было быть выполнено соответствующее обязательство. Взыскание санкций за невыполнение сроков договора, непредставление рабочих чертежей и т.д. имеет целью дисциплинировать стороны по договору подряда по капитальному строительству, поэтому здесь

¹ Шешенин, Е.Д. Основные вопросы договорных отношений по капитальному строительству. Ученые записки Свердловского юридического института. Т. III. 1955. С. 50.

² Инструктивное письмо Госарбитража при Совете Министров СССР от 29 декабря 1956 г. № И-1-57.

действует шестимесячный, т.е. общий для всех случаев взыскания штрафных санкций срок исковой давности.

Таким образом, по спорам, возникающим между заказчиком и генеральным подрядчиком, генеральным подрядчиком и субподрядчиками, применяется полуторагодичный срок исковой давности. По спорам о взыскании имущественных санкций применяется шестимесячный срок исковой давности.



Советское жилищное право

монография

Глава 1

Жилищный вопрос и его историческое развитие.

Понятие советского жилищного права

§ 1. Жилищная проблема в капиталистических странах

Жилище, подобно пище, питью и одежде, является важнейшим условием жизни и деятельности человека. Основоположники научного коммунизма К. Маркс и Ф. Энгельс учили, что «для жизни нужны прежде всего пища и питье, жилище, одежда и еще кое-что»¹, что «люди в первую очередь должны есть, пить, иметь жилище и одеваться, прежде чем быть в состоянии заниматься политикой, наукой, искусством, религией и т.д.»². Трудящиеся в эксплуататорских обществах всегда страдают от недостатка необходимых жизненных благ. Но они особенно страдают от недостатка жилищ, поскольку в отличие от других необходимых жизненных условий жилище предназначено для длительного удовлетворения потребностей человека, вследствие чего для его приобретения необходимо произвести одновременно значительные расходы. Эта особенность жилищ в отличие от пищи, питья и одежды усложняет решение жилищной проблемы на протяжении всей истории ее существования как социальной проблемы.

Жилищная нужда поражала довольно равномерно все угнетенные классы во всех эксплуататорских формациях. Но в силу особенностей капиталистического способа производства она чрезвычайно обостряется в буржуазном обществе. Классики марксизма-ленинизма дали научное обоснование причин жилищной нужды эксплуатируемых классов в буржуазном обществе как одного из неизбежных второстепенных следствий капиталистического способа производства.

Важнейшей социальной предпосылкой жилищной нужды в буржуазном обществе явилась отмена крепостного права и образование лично свободного, но лишенного средств производства, а следовательно, и средств существования населения.

Освобожденное от крепостной зависимости, согнанное с давно обжитых мест или гонимое голодом и нуждой, сельское население устремилось в бурно развивающиеся города, промышленные и культурные центры. Этот процесс урбанизации и агломерации, начавшийся на заре капитализма, продолжался в течение всего XIX столетия и продолжается по сей день.

Рост больших городов вызвал значительное увеличение спроса на строительные участки земли в городах «как пространства и основы и в то же время благодаря этому возрастает спрос на элементы земли, которые служат строительным материалом». И поскольку «земля представляет собой пространство, которое необходимо как условие всякого производства и всякой человеческой деятельности»³, то рост больших городов привел «к искусственному, часто колоссальному повышению стоимости земельных участков в некоторых районах, в особенности в центре города»⁴. Эта закономерность неоднократно подтверждалась данными, приводимыми буржуазными экономистами и социологами. По мере застройки центров городов поднималась стоимость земельных участков на их окраинах. Иначе говоря, не только в центральных районах городов, но и в других экономически важных местах создается особая монополия рента, которая в некоторых городах доходит до невероятных цифр. Процесс роста цен на строительные участки продолжается в капиталистических странах и сейчас.

Превращение капитализма в империализм и «удушение монополистами тех, кто не подчиняется монополии, ее гнету, ее произволу»⁵, явилось новым крупным фактором повышения цен на земельные участки в городах. «Особенно прибыльной операцией финансового капитала, – писал В.И. Ленин, – является также спекуляция земельными участками в окрестностях быстро растущих больших городов»⁶. В результате создается бешеная спекуляция пригородными участками, сопровождающаяся крахом строительных фирм, разорением мелких хозяев и рабочих, дерзнувших строить собственный жилой дом, и невероятным ростом цен на земельные участки.

Вследствие колоссального повышения стоимости земельных участков в городах и пространственной ограниченности городских земель многие строения сносятся и заменяются другими, соответствующими изменившимся условиям. «В первую очередь такая участь постигает расположенные в центре рабочие жилища, наемная плата со сдачи которых, даже при величайшей скученности, никогда не может, или во всяком случае крайне медленно может превысить известный максимум»⁷. Большое число жилых домов сносятся в связи с перепланировкой старых городов. Некоторые части городов целиком перестраивались. Этот процесс перепланировок и переустройств продолжается и сейчас. Так, с 1950 по 1960 г. в одном только штате Калифорния в США было снесено 430 тыс. домов, или 12 % всего жилого фонда.

Массами выселяемые рабочие вместе с непрерывно прибывающими в города обездоленными людьми вынуждены были искать

приюта в рабочих районах на окраинах городов. Возник невиданный ранее спрос на небольшие жилища, которые были доступны для эксплуатируемых классов. Но такие жилища стали редко встречающимися и дорогими.

Невероятный спрос на жилища для рабочих вызвал безудержный рост квартирной платы, которая возрастает обратно пропорционально их качеству⁹.

Все возрастающему спросу на небольшие жилища для трудящихся буржуазное общество противопоставило экономическую доктрину автоматизма рыночного хозяйства и соответствующий ей политический принцип невмешательства государства и городских самоуправлений в сферу хозяйственных отношений, надеясь, что быстро возрастающий спрос на жилища обеспечит и рост их предложения (так называемый принцип лессеферизма). Касаясь этого способа решения жилищного вопроса, Ф. Энгельс писал: «В современном обществе он решается совершенно так же, как всякий другой общественный вопрос: постепенным экономическим выравниванием спроса и предложения, а это такое решение, которое постоянно само порождает вопрос заново, т.е. не дает никакого решения»¹⁰.

Дело в том, что в силу ряда экономических и политических причин приток капитала в строительство жилых домов для рабочих оказался незначительным, и лишь во времена особенного накопления капитала и промышленного застоя капитал устремляется в эту область строительства.

Причины этого состоят в следующем. Строительство жилых домов, в том числе для рабочих, в условиях буржуазного общества осуществляется с целью извлечения прибыли, а наем жилых помещений является «совершенно обычной товарной сделкой», которая совершается «согласно экономическим законам, регулирующим продажу товаров вообще и продажу товара “земельное владение” – в частности»¹¹. Однако цена этого товара обладает специфическими особенностями. Выступая в форме квартирной платы, она выплачивается частями в течение длительного времени. Она «должна покрывать не только проценты на издержки по постройке дома, но также ремонт, среднюю сумму безнадежных долгов и невыплаченной квартирной платы, равно как и возможные убытки от пустующих квартир; и, наконец, ежегодное погашение соответствующей доли капитала, вложенного при постройке, поскольку дом с течением времени становится негодным для жилья и обесценивается». Она «должна также покрывать проценты на повышение стоимости земельного участка, на котором стоит

дом», а «следовательно, часть ее состоит из земельной ренты»¹². Многие из этих составных элементов квартирной платы весьма подвижны и имеют тенденцию к непрерывному росту. Это особенно касается ссудного процента и земельной ренты. Поэтому квартирная плата периодически повышается, поскольку капиталист-домовладелец в условиях буржуазной формы общества «не только имеет право, но в силу конкуренции в известной мере даже обязан беспощадно выколачивать из своего домовладения наиболее высокую по размеру наемную плату»¹³.

Исчисленная по законам капиталистического рынка непрерывно возрастающая квартирная плата взыскивается с любого нанимателя жилого помещения независимо от источников его доходов и их уровня. Капиталистам нет никакого дела до того, что рабочий может расходовать на квартирную плату лишь строго определенную часть продукта своего необходимого труда, аккумулированного в заработной плате, поскольку других источников дохода он не имеет. Поэтому каждый раз, когда квартирная плата превышает эту часть продукта необходимого труда рабочего, последний вынужден искать более дешевое жилище, соответствующее той части его заработной платы, которую он может расходовать на оплату жилища. А поскольку часть продукта необходимого труда рабочего, которая предназначается на оплату жилища, определяется применительно к жилищу, удовлетворяющему среднепринятому стандарту, то практически это означает, что всякое повышение квартирной платы понуждает рабочего переселиться в жилище, не удовлетворяющее минимальным санитарно-гигиеническим требованиям.

Но такое переселение рабочих вследствие весьма высокой квартирной платы в жилища, мало пригодные для жилья, порождает множество других социальных проблем, в том числе таких, которые непосредственно затрагивают интересы самого домовладельца. При необычайном спросе на жилые помещения часть их оказывается пустующей, и он лишен возможности получать квартирную плату, а следовательно, и прибыль на капитал. Далее. Повышение квартирной платы вызывает в конечном счете необходимость повысить заработную плату рабочим, поэтому интересы домовладельцев и землевладельцев приходят в противоречие с интересами промышленного капитала, а в условиях господства банковского капитала и финансовой олигархии это может привести к тому, что при помощи государства финансовый капитал может воспрепятствовать повышению квартирной платы. И тогда домовладелец будет лишен возможности получить даже среднюю норму прибыли на капитал. И наконец, повышение квартирной платы не влечет автоматического повышения заработной

платы. Повышение последней является результатом длительной ожесточенной борьбы рабочего класса, в которой обычно буржуазные правительства всячески противодействуют рабочему классу. Примером тому может служить политика замораживания заработной платы нынешнего лейбористского правительства Великобритании. Поэтому рабочий класс оказывает решительное противодействие любой попытке повысить ставки квартирной платы.

Эти экономические факторы и сопутствующие им политические явления сдерживают приток капитала в строительство жилищ для рабочих со средним заработком. Капиталисты предпочитают направлять капитал на строительство роскошных квартир для хорошо обеспеченной части населения (так называемых квартир люкс), которых строится больше, чем их могут нанять. Строительство же квартир для части населения, стоящей на низших ступеньках социальной лестницы, осуществляется обычно лишь с помощью государства и муниципальных властей. Но таких квартир строится очень мало. И все же многие семьи не могут оплачивать и эти квартиры и отказываются переехать в них, предпочитая им трущобы. Известный обозреватель издаваемого в США журнала «Architectural Forum» Дэвид Карлсон в 1963 г. в упомянутом журнале писал, что многие семьи, «даже, по-видимому, доведенные до отчаяния в надежде получить хорошее жилище», отказываются переехать в квартиры, построенные по государственным проектам. Он утверждает следующее: «Только четыре года назад более 1/3 всех семей с низким доходом, перемещенных правительственной акцией, приняли благоприятную возможность переехать в дома, построенные с помощью государства. Сегодня менее чем 15 % выбирают такие дома и эксперты придерживаются мнения, что процент продолжает идти на убыль»¹⁴.

Семьи же со средним доходом не вправе претендовать на квартиры, построенные с помощью государства. В упомянутом выше журнале в 1963 г. о жилищных условиях этой части населения сообщалось следующее: «Не более 40 % всех квартир, построенных с начала Второй мировой войны, могут быть названы квартирами для населения со средними доходами». И далее: «Бум не затронул забытый средний класс – слишком богатый, чтобы претендовать на квартиры, построенные с помощью государства, и слишком бедный, чтобы позволить себе квартиры люкс. Наемные работники, конечно, являются членами этой часто забываемой группы – большинства»¹⁵. А тот же Карлсон пишет, что многие строители избегают строительства жилищ для лиц, имеющих средние доходы, как почти невозможного.

Этим объясняется, что почти всегда наряду с необычайным спросом на небольшие и недорогие жилища имеется много свободных жилищ, ожидающих нанимателей, способных заплатить высокую квартирную плату. Буржуазные экономисты даже установили обычную норму пустующих квартир, уровень которой, по их мнению, свидетельствует о благоприятном или неблагоприятном положении дел на квартирном рынке и в жилищном строительстве.

Наличие свободных квартир, по мнению многих буржуазных исследователей, свидетельствует о нормальном положении дел в жилищном строительстве. Но эту фальшь опровергают осведомленные буржуазные экономисты. Можно привести два следующих высказывания уже упоминавшегося американского журнала.

В апрельском номере за 1963 г. журнал сообщал, что нью-йоркский квартирный рынок, особенно роскошных единиц, был близок к насыщению. Журнал констатировал «ошеломляющее множество уступок», которые предоставлялись домовладельцами квартиронанимателям (бесплатная мебель, кондиционированный воздух, телевизор, присмотр детей и, конечно, несколько месяцев, свободных от квартирной платы), чтобы привлечь их в пустующие квартиры. Пустующие квартиры в целом по стране составляли от 7,7 до 7,3 %, а в Лос-Анджелесе – 10 %, в Чикаго – 6 %. Тем не менее Карлсон в том же году писал: «Только крайний безумец может утверждать, что в США имеется достаточно подходящих жилищ».

Наличие пустующих квартир объясняется высокой квартирной платой, которую не может платить подавляющее большинство населения даже в такой богатой капиталистической стране, как США.

К началу XX столетия капиталистические страны переживали жесточайшую жилищную нужду. Даже в Англии, где положение считалось более благополучным, чем в других странах, жилищные условия определялись как приближающиеся к кризисным. Тем не менее начиная с 1905 г. наблюдалось постепенное, но неуклонное сокращение жилищного строительства почти во всех капиталистических странах.

Первая мировая война вызвала катастрофическое уменьшение, а в некоторых странах и полное прекращение жилищного строительства. Имеющийся жилищный фонд в значительной части был разрушен или пришел в упадок. После войны разразился во всех капиталистических странах небывалый жилищный кризис, усиливающийся вследствие быстрого роста количества браков, концентрации в городах беженцев и притока в города сельского населения, ищущего возможности лучшего применения своего труда.

Заметное оживление жилищного строительства, наблюдавшееся после войны, продолжалось недолго. Мировой экономический кризис повлек за собой массовое выселение безработных, лишенных возможности платить высокую квартирную плату. Вызванный этим рост предложения свободных квартир повлек резкое сокращение строительства жилищ. В то же время небольшие квартиры на окраинах городов были переуплотнены, внаем и в поднаем сдавались комнаты и просто углы и койки. Усилению темпов жилищного строительства в предвоенные годы препятствовала также гонка вооружений. В результате накануне второй мировой войны основные капиталистические страны ощущали острый недостаток жилищ.

Большие разрушения, ухудшение существующих жилищ из-за недостаточного ухода, фактическое прекращение жилищного строительства во время Второй мировой войны в соединении с высокой степенью образования новых семей в послевоенный период создали острый жилищный кризис во всех капиталистических странах. Так, по данным Министерства реконструкции Великобритании, в марте 1945 г. в стране требовалось 750 тыс. домов для людей, которые не имели отдельных жилищ, и 500 тыс. домов в связи со сносом трущоб и для расселения семей, проживающих в переполненных домах. А находившаяся в то время в оппозиции лейбористская партия считала, что в следующие 15 лет необходимо построить 7 млн домов. В Западной Германии в 1950 г. требовалось не менее 4,5 млн единиц жилищ. В опубликованной в США книге «Факты о положении трудящихся в США (1947–1948 гг.)» подчеркивалось, что даже по самым скромным подсчетам по крайней мере в течение ближайших 10 лет в городских районах ежегодно будет требоваться миллион новых жилищ.

Жилищная нужда существует во всех капиталистических странах и в настоящее время. И это вынуждены признать политические деятели, экономисты и социологи капиталистических стран. В 1960 г. Д. Кеннеди назвал позорным тот факт, что 5 млн квартир в городах не имеет водопровода и канализации¹⁶. В январе 1964 г. нынешний президент США Л. Джонсон в послании Конгрессу «О положении в стране» признал, что 1/5 всех американских семей нуждается в оказании помощи и не может без помощи удовлетворять свои основные нужды. Он говорил о наличии в США бедности «в городских трущобах и небольших городах, в хижинах издолщиков, в лагерях мигрирующих рабочих, в индейских резервациях, среди белых, как и среди негров, среди молодежи,

а также среди пожилых, в процветающих городах и бедствующих районах»¹⁷.

В отношении жилищной нужды трудящихся США эту дипломатическую формулу наполнил содержанием Карлсон. Он пишет, что, согласно данным переписи 1960 г., более 19 % всего жилищного фонда США – почти 11 млн единиц – не соответствует установленному стандарту¹⁸. Большинство из них находится в больших городах и занято семьями с низким доходом. Более 8 млн семей, проживающих в городах, нуждается в квартирах, которые строятся с участием государственных субсидий в разных формах. Это семьи с годовым доходом менее 5000 долларов на пять и более человек. А имеется только 600 тыс. единиц, построенных с участием государственных субсидий, в которых квартирная плата несколько ниже, чем в домах, построенных за счет частного капитала.

Острая жилищная нужда имеется и в других капиталистических странах. В Великобритании, например, в 1958 г. было 15,5 млн домов, из них 5,9 млн построено до 1900 г. В числе этих 5,9 млн домов, построенных в прошлом столетии, 2,15 млн построено до 1850 г. и 1,75 млн – в период с 1850 по 1875 г. Миллионы семей проживают в этих домах, не имеющих таких существенных удобств, как отдельная кухня, туалет, ванная комната.

В 1954 г. в Англии была разработана широко разрекламированная двадцатилетняя программа расчистки трущоб. Местные власти Англии и Уэльса включили в эту программу снос 853 076 домов, официально признанных трущобами. Но, по признанию английской печати, эта цифра сильно занижена.

За пять лет (с 1955 по 1960 г.) предполагалось снести 395 228 домов-трущоб, т.е. примерно по 75 000 ежегодно. Фактически же было снесено только 281 300 домов-трущоб. В 1961 г., касаясь этой проблемы, министр жилищного строительства Великобритании заявил: «Я никогда не верил, что эта программа может быть выполнена, и я никогда не одобрял ее. Я никогда не верил, что местные власти ухитрятся ежегодно сносить в порядке расчистки трущоб более 60 000 домов».

Но эта программа расчистки трущоб ограничивается наименее опасными жилищами, которые подлежали сносу уже в 1955 г. Местные власти не включили в число трущоб большое число домов, которые были близки к трущобам.

Джон Греве в опубликованной в 1961 г. в Лондоне книге «Жилищные проблемы» дает следующую картину состояния жилищного фонда Великобритании. Около 4 млн домов было построено до введения весьма умеренных требований к строящимся домам. Эти

дома не удовлетворяли всем предъявляемым к жилым домам требованиям уже во времена их строительства. Около 1/5 этих домов предполагается снести к 1975 г. по принятой программе сноса трущоб. Если программа будет выполнена, то все же к 1975 г. останется около 3 млн домов, которым будет более 100 лет. Чтобы их снести к 1975 г., необходимо ежегодно сносить по 200 000 домов. Но мы уже отмечали, что в качестве реальной цифры сноса трущоб ежегодно министр жилищного строительства Великобритании назвал 60 000 домов-трущоб. «Таким образом, проблема трущоб не разрешается; она растет и постоянно ухудшается», – констатирует Д. Гриве¹⁹.

О недостатке жилищ во Франции свидетельствуют данные, полученные в 1961 г. в результате официального обследования жилищных условий 11,89 млн французских семей. Было установлено, что 2,58 млн, или 21,7 %, всех обследованных семей считали, что они плохо обеспечены жильем. Из этих 2,58 млн семей 50 % имели жилища без водопровода, 40 % проживали в перенаселенных жилищах и 38 % – в квартирах, построенных еще до 1871 г.

Недостаток жилищ имеет место и в ФРГ. На 6 июня 1961 г. в этой стране было 7377,5 тыс. домов с 16 146,5 тыс. квартирами в них. В их числе 1349,1 тыс. домов с 2065,1 тыс. квартирами в них, которые были построены еще до 1870 г., и 1876,6 тыс. домов с 4649,4 тыс. квартирами, построенных с 1870 по 1918 г. Это чаще всего обветшавшие здания, подлежащие сносу.

Еще более остро стоит жилищная проблема в других капиталистических странах.

Как и сто лет тому назад, трудящиеся вынуждены платить весьма высокую квартирную плату, а законодательство капиталистических государств способствует наживе домовладельцев на жилищной нужде, поскольку предоставляет им право по своему усмотрению определять квартирную плату. Трудящемуся, формально равному субъекту договора найма жилого помещения, ничего не остается делать, как согласиться при заключении договора с условием внесения предложенной домовладельцем квартирной платы. В условиях острого жилищного недостатка такая «свобода договора» означает ничем не ограниченный произвол домовладельцев.

Капиталисты-домовладельцы наживаются за счет трудящихся. Интересным примером этого могут служить данные, приведенные уже неоднократно упоминавшимся обозревателем журнала «Architectural Forum» Карлсоном. Некто С.Дж. Лефрак создал в Нью-Йорке организацию для строительства жилых домов и сдачи их внаем. В построенных им домах проживает 250 000 человек.

В шестиэтажных домах без лифта он сдавал внаем комнаты с ежемесячной квартирной платой от 20 до 30 долларов. Преуспев в этом, он стал строить высотные дома с удобными квартирами. Наиболее дешевые из них, так называемые эффишенси апартмент²⁰, в 1963 г. он сдавал внаем по 102 доллара, а наиболее дорогие с тремя спальнями – по 264 доллара в месяц. Карлсон утверждает, что это соответствует стандартам большинства новых высотных домов в Нью-Йорке. Когда Лефрак окончит все строящиеся дома, сообщает далее автор статьи, он будет получать только квартирной платы 1,1 млн долларов ежемесячно.

В домах, построенных частными фирмами в других городах США, квартирная плата столь же высока. Например, в Нью-Джерси эффишенси апартмент в 1963 г. сдавались внаем за 135 долларов, квартиры с одной спальней – от 200 до 275 долларов (в зависимости от вида, открывающегося из квартиры), а плата за квартиры с тремя спальнями достигала 425 долларов в месяц. В Филадельфии в 1963 г. квартирная плата взималась по 95 долларов за эффишенси апартмент, по 175 долларов за стандартную квартиру с одной спальней и по 335 долларов в месяц за квартиру с тремя спальнями. В 1964 г. в Бостоне плата за эффишенси апартмент колебалась от 95 до 140 долларов, а за квартиры с одной спальней – от 130 до 165 долларов в месяц.

Чтобы представить себе этот уровень квартирной платы, необходимо его сравнить с годовым доходом американской семьи. Согласно официальным данным, приблизительно 16 млн американских семей в 1957 г. имели годовой доход менее чем 4000 долларов и 22 059 тыс. семей – менее чем 5000 долларов.

Известный специалист по жилищному праву Чарльз Абрамес в 1963 г. писал: «Богатый и бедный калифорниец платят много за их жилище. Имеется 400 000 семей в 10 центральных районах штата и 220 тыс. в районе Лос-Анджелеса, которые тратят 35 % или более их доходов на квартплату. Около 90 % имеют годовые доходы менее чем 4000 долларов в год и около 1/3 являются престарелыми»²¹.

Не лучше положение дел с квартирной платой и в других капиталистических странах. Например, в Федеративной республике Германии после принятия 23 июня 1960 г. закона об отмене ограничений квартирной платы, согласно которому с 1 июля 1963 г. по 1 января 1966 г. полностью отменен государственный контроль над уровнем квартирной платы, домовладельцы потребовали повышения квартплаты в два-три, а иногда и в пять раз. Квартирная плата, и ранее поглощавшая от 1/5 до 1/3 заработка рабочего,

резко подскочила и продолжает расти. Трудящиеся, которые не могут ее вносить, выселяются. Как сообщил собственный корреспондент газеты «Правда» в Бонне В. Михайлов, в 1964–1965 гг. состоялось 135 тыс., а в 1966 г. (к августу) – 42 тыс. судебных процессов о выселении за неплатеж квартирной платы.

Быстро возрастает квартирная плата на небольшие квартиры и во Франции. Так, к концу 1962 г. квартирная плата за жилые помещения площадью 25–45 кв. м увеличилась на 600–700 % по сравнению с квартирной платой в 1949 г.

Крайне неблагоприятные, опасные для здоровья жилищные условия, в которых находится рабочий класс, затрагивают непосредственно и интересы буржуазии. Зараждающиеся в рабочих кварталах болезни и эпидемии выходят за пределы рабочих жилищ, проникают во дворцы господствующих классов и поражают без разбора их обитателей²². Плохие жилищные условия трудящихся масс являются также благоприятной почвой развития опасных для буржуазии нравственных пороков²³. Они способствуют и развитию революционного самосознания и революционных выступлений рабочего класса.

Чувство самосохранения заставляет буржуазию через посредство буржуазного государства вмешиваться в разрешение жилищной проблемы. Это вмешательство особенно ошутимо в период чрезвычайного обострения жилищного кризиса в годы империалистических войн и в ближайшие послевоенные годы. Уязнув в тяжелой изнурительной войне, буржуазия боится раздражать трудящиеся массы, несущие на своих плечах всю тяжесть войны, чрезмерным повышением квартирной платы или выселением без предоставления жилья. Поэтому она терпит временное вторжение государства в ее частнособственнические интересы, памятуя, что в руках трудящихся находится оружие. Но, являясь аппаратом классового господства буржуазии, буржуазное государство не может посягать на право частной собственности домовладельцев. Оно вводит лишь временные ограничения их прав и постепенно по окончании войны отменяет эти ограничения.

По этому пути шли капиталистические страны во время Первой и Второй мировых войн. Примером может служить развитие законодательства о защите прав нанимателей в США, Англии и Германии в период Второй мировой войны и в послевоенные годы.

В США контроль над квартирной платой был введен чрезвычайным законом о контроле над ценами 1942 г., который уполномочивал федеральные власти давать рекомендации правительствам штатов и местным органам власти провести мероприятия по

стабилизации или снижению квартирной платы в определенных местностях. Если в течение 60 дней такие мероприятия не проводились, то администратор федерального правительства своим постановлением вводил максимальную квартирную плату применительно к уровню квартирной платы на 1 апреля 1941 г. для всех квартир в определенной местности. Уже в 1942 г. максимальная квартирная плата была установлена в городах, где остро ощущался недостаток жилищ. К 1946 г. квартирная плата контролировалась для нанимателей 16 млн жилищных единиц.

Срок действия закона 1942 г. истек 30 июня 1943 г., но он неоднократно продлевался. С середины 1944 г. началось постепенное ослабление, а затем и отмена контроля над квартирной платой. Особенно решительно на путь отмены контроля над квартирной платой Конгресс США встал в июне 1947 г., принимая Housing and Rent Act, которым федеральный администратор уполномочивался (и, более того, ему рекомендовалось) отменять максимальную квартирную плату в любой местности, где, по его мнению, нет нужды ее более сохранять.

Каждый последующий Housing and Rent Act (1948, 1949, 1950 гг.) продлевал контроль над квартирной платой, но одновременно и расширял возможности его ограничения и даже отмены в определенных районах. В результате семь штатов и многие города полностью сняли контроль над квартирной платой уже к концу 1950 г. А с 30 июня 1951 г. федеральный контроль над квартирной платой прекратился. Лишь некоторые штаты приняли законодательные акты о дальнейшем контроле над квартирной платой, но и эти акты постепенно утратили свою силу.

В Великобритании контроль за уровнем квартирной платы в помещениях, сдаваемых внаем, был введен в 1939 г. Он предусматривал установление квартирной платы на уровне 1939 г. Лейбористское правительство, находившееся у власти с 1945 по 1952 г., продолжало политику контроля над квартирной платой, хотя этот контроль проводился непоследовательно. Но пришедшее к власти в 1952 г. консервативное правительство стало решительно смягчать этот контроль, а затем законом о найме 1957 г. по существу отменило контроль над квартирной платой. Этот закон вывел из-под контроля более 4,5 млн частных домов, сданных внаем к моменту принятия закона. Кроме того, он снял контроль над квартирной платой во многих других домах и предоставил домовладельцам право взимать с новых нанимателей повышенную квартирную плату. В этих домах для новых нанимателей квартирная плата устанавливается по соглашению сторон. Лимиты доходов,

дающие право нанимателю требовать установления для него лимитированной квартирной платы, были снижены, что привело к освобождению из-под контроля квартирной платы еще 800 тыс. помещений. Затем закон о найме 1957 г. разрешил повышать квартирную плату в связи с увеличением расходов домовладельца на обслуживание, налоги, улучшение помещения, а после окончания срока договора найма и без увеличения этих расходов.

В ФРГ решительное наступление на ограничительное жилищное законодательство началось с 1950 г. Уже законом от 28 апреля 1950 г. в редакции от 25 августа 1953 г. в отношении вновь построенных на основе так называемого свободного финансирования квартир было отменено ограничительное законодательство о найме жилых помещений и защите нанимателей. Позже были отменены обязательные ставки квартирной платы для многих других жилых помещений. Затем было разрешено повысить квартирную плату в старых домах. С 1 июля 1953 г. прекратил действие закон Контрольного Совета № 18, а вместо него вступил в силу закон об управлении жилой площадью от 31 марта 1953 г., который предоставил домовладельцам больше прав в выборе нанимателей в тех случаях, когда дом еще находился в сфере ограничительного жилищного законодательства. Право выбора нанимателя было предоставлено домовладельцу. Жилищное управление контролировало только, чтобы выбранный домовладельцем наниматель был включен в список граждан, подыскивающих жилое помещение. Лишь в исключительных случаях наймодатель вынужден был заключить договор с направленным ему нанимателем. В соответствии с первым федеральным законом от 27 июля 1955 г. о найме жилой площади квартирная плата в старых домах вновь была повышена на 25 %.

Но окончательно государственный контроль над уровнем квартирной платы и законодательство о защите нанимателей жилых помещений были похоронены принятым бундестагом 23 июня 1960 г. законом Люкке (закон был разработан тогдашним министром жилищного строительства Люкке). Согласно этому закону весь жилищный фонд ФРГ должен «постепенно войти в систему социального рыночного хозяйства».

В соответствии с законом Люкке всякий округ, в котором спрос на жилье превышал предложение не больше чем на 3 %, объявлялся «белым округом». Объявление «белым округом» означало отмену в этом округе ограничений квартирной платы и законодательства об охране нанимателей. Правительство ФРГ признало, что с 1 ноября 1963 г. в 397 округах из 565 должны быть отменены

ограничения квартирной платы и законодательство об охране нанимателей. С 1 августа 1964 г. 66 округов и с 1 июля 1965 г. еще 47 новых округов были объявлены «белыми», а с 1 января 1966 г. ограничительное жилищное законодательство было отменено для всех без исключения договоров найма. Действие закона Люкке боннское правительством незаконно распространило и на Западный Берлин.

Таким образом, вынужденные попытки буржуазных государств регулировать наем жилых помещений в интересах нанимателей провалились. Деконтолизация квартирной платы привела к ее быстрому росту и выселению многих нанимателей, вынужденных искать приюта в районах трущоб. Вместе с тем она не обеспечила улучшения состояния жилищного фонда частных домовладельцев и оборудования домов необходимыми удобствами. Д. Грeve подчеркивает, что среди частных домовладельцев существует тенденция «рассматривать собственность на дом как капиталовложение, дающее вечный доход без дальнейших расходов на ремонт или замену»²⁴.

Изучая опыт буржуазных государств по разрешению жилищной проблемы, буржуазные исследователи все чаще и чаще делают вывод, что частное домовладение приходит в упадок и его значение как главного источника обеспечения жилищами трудящихся приходит к концу²⁵. Все больше и больше надежд возлагается на государственные программы как основное средство разрешения жилищной проблемы. Но вместе с тем они вынуждены констатировать, что и государственные программы жилищного строительства представляют собой не больше чем придаток плана реконструкции городов, осуществляемого на частные средства при государственных субсидиях. Хотя эти планы реконструкции помогают городам избавиться от трущоб, они вместе с тем являются и способом изгнания бедняков с обжитых мест в центрах городов, чтобы расчистить место для строительства жилищ с высокой квартирной платой, которую не могут платить люди, выселенные из сносимых домов²⁶. В США такие планы используются также для осуществления расовой политики выселения из лучших кварталов городов негров и пуэрториканцев²⁷.

Все это еще раз свидетельствует о правильности и глубокой обоснованности вывода классиков марксизма-ленинизма о том, что жилищная нужда в капиталистическом обществе «вовсе не случайность, она – необходимый институт» и может быть устранена «лишь тогда, когда весь общественный строй, который ее порождает, будет преобразован до основания»²⁸.

§ 2. Разрешение жилищного вопроса в СССР

Коммунистическая партия и Советское правительство с первых дней существования Советского государства проявляли постоянную заботу об улучшении жилищных условий трудящихся. Еще в Программе Коммунистической партии, принятой на VIII съезде РКП(б) в марте 1919 г., были поставлены задачи «всеми силами стремиться к улучшению жилищных условий трудящихся масс; к уничтожению скученности и антисанитарности старых кварталов, к уничтожению негодных жилищ, к перестройке старых, постройке новых, соответствующих новым условиям жизни рабочих масс, к рациональному расселению трудящихся»²⁹.

В осуществлении этих задач Коммунистическая партия и Советское правительство добились больших успехов. Жилищный фонд вырос со 180 млн кв. м в 1913 г. до 1290 млн кв. м в 1966 г. В 1966–1970 гг. ежегодно будет вводиться в эксплуатацию примерно 96 млн кв. м против 79 млн кв. м в 1961–1965 гг. Это значит, что в течение одного года будет строиться более половины того жилого фонда, который был построен за многовековое существование царской России. При этом нельзя забывать, что современные благоустроенные квартиры выгодно отличаются от квартир, построенных до революции, не имевших элементарных удобств. «По масштабам и темпам жилищного строительства наша страна стоит на одном из первых мест в мире. Ежегодно новоселье справляют 10–11 млн советских людей. За последние 10 лет почти половина всех жителей страны въехала в новые квартиры и дома или улучшила свои жилищные условия»³⁰.

И все же жилищный вопрос остается наиболее острым³¹. Это объясняется следующими причинами. Во-первых, Советское государство получило в наследство от царской России невероятную жилищную нужду. Во-вторых, в результате осуществления ленинской политики индустриализации в нашей стране создано много новых индустриальных центров, новых городов и поселков. В связи с этим выросла численность городского населения. Только с 1953 по 1963 г. при общем росте населения более чем на 18 % городское население увеличилось на 42 %. В-третьих, в прошлом для достижения высоких темпов развития тяжелой индустрии нам приходилось сознательно ограничивать свои потребности³², в том числе строительство жилищ. В-четвертых, огромный ущерб жилищному хозяйству страны был нанесен войнами. В-пятых, были допущены ошибки в жилищном строительстве. В течение ряда лет недоиспользовались средства, выделяемые на строительство

жилых домов, не уделялось достаточного внимания привлечению в жилищное строительство средств населения.

Программа Коммунистической партии Советского Союза поставила грандиозные задачи по разрешению жилищной проблемы. «В течение первого десятилетия в стране будет покончено с недостатком в жилищах. Те семьи, которые проживают еще в переуплотненных и плохих жилищах, получают новые квартиры. В итоге второго десятилетия каждая семья, включая семьи молодежи, будет иметь благоустроенную квартиру, соответствующую требованиям гигиены и культурного быта»³³. В соответствии с этими задачами Директивы XXIII съезда КПСС по пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1966–1970 гг. предусматривают построить в эти годы в городах, рабочих поселках и совхозах за счет государственных капитальных вложений и кооперативных средств жилые дома общей площадью около 400 млн кв. м. Кроме того, предусматривается построить на селе силами населения и колхозов 2–2,5 млн жилых домов и в городах, рабочих поселках и совхозах силами рабочих и служащих с помощью государственного кредита индивидуальные жилые дома общей площадью более 80 млн кв. м.³⁴

Выполнение этой программы позволит улучшить жилищные условия и переселить в новые дома примерно 65 млн человек. Но все же жилищный вопрос еще не будет полностью решен³⁵. Стоит задача изыскания дополнительных средств на строительство новых жилищ.

§ 3. Понятие советского жилищного права

Потребности граждан СССР в жилье удовлетворяются в различных правовых формах. К ним относятся: а) договор найма жилого помещения; б) договор аренды гражданами маломерных домов местных Советов и домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности; в) членство в жилищно-строительном или дачно-строительном кооперативе; г) трудовой договор, на основе которого гражданин имеет право по договору найма жилого помещения проживать в специальном жилом помещении, пока трудовые отношения с владельцем дома продолжаются; д) право личной собственности на жилой дом; е) право пожизненного пользования жилым помещением.

Гражданин пользуется жилой площадью в доме, принадлежащем ему на праве личной собственности, осуществляя правомочия владения, пользования и распоряжения. Никаких иных право-

отношений по этому поводу не возникает. Во всех остальных случаях пользование жилым помещением порождает жилищное правоотношение.

Жилищные правоотношения представляют собой идеологические надстроечные явления, в форме которых граждане СССР удовлетворяют одну из важнейших потребностей – потребность в жилье. Они обеспечивают воздействие норм советского жилищного права на те экономические отношения общества, строящего коммунизм, которые призваны создать советским гражданам наиболее благоприятные условия для их отдыха, культурной и творческой деятельности. Сущность этого воздействия состоит в том, что жилищное правоотношение устанавливает конкретные индивидуализированные связи между определенными субъектами, характеризующиеся наличием у этих субъектов корреспондирующих субъективных прав и обязанностей, выполнение которых обеспечивается государством. Жилищное право оказывает непосредственное воздействие на поведение этих субъектов и таким образом обеспечивает развитие экономических отношений в направлении, установленном государством в нормах права в соответствии с научно разработанной Коммунистической партией политической линией строительства коммунизма.

Было бы, однако, неправильным представлять дело так, что жилищное правоотношение является лишь формой того общественного отношения, которое лежит в его основе³⁶.

В реальной жизни жилищное правоотношение вне фактического экономического отношения пользования жилищем не существует. Выделение жилищных правоотношений в качестве самостоятельного вида общественных отношений, не составляющего с фактическим отношением прочного единства, возможно только в абстракции. А.В. Мицкевич правильно пишет, что «нельзя представлять структуру общественных отношений в виде своеобразного “слоеного пирога”, где правовые отношения выделены в особый слой, лежащий где-то между политическими и экономическими отношениями»³⁷. Понятие правового отношения, как и всякое другое понятие, является научной, теоретической абстракцией. Конкретное же правоотношение – объективно существующее явление, хотя и относящееся к идеологической надстройке. В реальной жизни жилищное правоотношение – то же имущественное отношение товарно-денежного характера, но урегулированное, упорядоченное правом³⁸. Поэтому мы будем рассматривать жилищное правоотношение как прочное единство экономического содержания и правовой формы пользования жилым помещением.

Жилищные правоотношения по своей правовой природе являются гражданско-правовыми. Но они теснейшим образом связаны с административно-правовыми отношениями. В условиях недостатка жилищ возникновению гражданско-правовых отношений по использованию жилого помещения предшествует сложная плановая деятельность по распределению жилищ. В случае предоставления жилого помещения в бесплатное пожизненное пользование жилищное правоотношение также возникает на основе соответствующего административного акта. Состав членов жилищно-строительного кооператива утверждается в административно-правовом порядке. Но и после возникновения жилищного правоотношения не утрачивается связь гражданско-правовых отношений пользования жилым помещением с административными правоотношениями. Административно-правовые отношения, возникающие по вопросам эксплуатации, содержания, благоустройства, переустройства, перепланировки, капитального ремонта помещений, сноса жилых домов и т.д., получают свое дальнейшее развитие в сфере гражданско-правовых отношений участников жилищного правоотношения.

Было бы неправильным на этом основании утверждать, что «жилищные правоотношения в основных своих элементах носят гражданско-правовой характер», что они «ввиду широкого государственного планирования использования жилых помещений включают и ряд элементов административно-правового характера»³⁹. Как и любое другое гражданско-правовое отношение, жилищное правоотношение является отношением равноправных субъектов и никаких элементов административно-правового характера не содержит. Но тесная связь гражданско-правовых жилищных отношений с административными правоотношениями требует их комплексного изучения. Только их комплексное изучение позволяет проникнуть в сущность жилищных правоотношений.

Совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения, и составляет советское жилищное право. Оно не является самостоятельной отраслью права. Оно – часть советского гражданского права, его самостоятельный институт.

Советское жилищное право не является и самостоятельной отраслью советской правовой науки. Оно – часть науки советского гражданского права. В этом своем качестве советское жилищное право изучает не только гражданско-правовые отношения пользования жилым помещением, но и административно-правовые отношения, возникающие в связи с плановой деятельностью органов государственной власти, государственного управления

и хозяйственных организаций по управлению жилищным хозяйством, учету нуждающихся в жилье граждан, распределению жилищ, эксплуатации, ремонту жилых домов и т.д.

В литературе было высказано мнение, что жилищные правоотношения основываются только на договоре найма жилого помещения и поэтому они не охватывают отношений пользования жилым помещением по другим основаниям. Сторонники этой точки зрения отождествляют сложный правовой институт советского жилищного права с нормами о договоре найма жилого помещения. С их точки зрения «жилищное право является совокупностью норм, регулирующих отношения, возникающие из найма жилого помещения»⁴⁰.

С этим нельзя согласиться. Действительно, нельзя автоматически распространять действие норм права, регулирующих наем жилых помещений, на другие отношения пользования жилым помещением, например, вытекающие из членства в жилищно-строительном кооперативе⁴¹. Но это не доказывает, что нет иных жилищных правоотношений, кроме тех, которые возникают на основе найма жилых помещений, и что институт советского жилищного права не включает многочисленные нормы права, определяющие права и обязанности иных титульных пользователей жилых помещений.

Подобно тому как институт юридического лица включает нормы о порядке возникновения и прекращения, правоспособности и дееспособности, правах и обязанностях жилищно-строительного кооператива, а институт права собственности включает нормы о правах жилищно-строительного кооператива как собственника определенного имущества, институт советского жилищного права включает нормы о жилищных правах и обязанностях членов жилищно-строительных кооперативов. Аналогичным образом решается вопрос и о нормах права, определяющих жилищные права и обязанности иных титульных пользователей жилых помещений.

Основным стержнем, вокруг которого группируются жилищные правоотношения, независимо от оснований их возникновения, является предоставление одним лицом другому (гражданину) в длительное пользование жилого помещения. Жилищное правоотношение носит возмездный характер, кроме случаев, когда возмездность исключается в силу указаний закона либо вследствие особого характера связей между субъектами возникшего жилищного правоотношения. Уполномоченным субъектом жилищного правоотношения может быть только гражданин, а объектом этого правоотношения может быть лишь жилое помещение. При этом

жилое помещение может быть использовано только по его прямому назначению, т.е. для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

Все это свидетельствует о единстве жилищных правоотношений, достаточном для выделения советского жилищного права в самостоятельный институт советского гражданского права.

В юридической литературе было высказано мнение о необходимости пойти дальше и на основе включения в советское жилищное право не только норм гражданско-правового характера, но и соприкасающихся с ними норм административного права выделить его в комплексный институт⁴² или даже в комплексную отрасль права⁴³. С этим нельзя согласиться. Поскольку такие комплексные институты или комплексные отрасли не имеют единого предмета и соответствующего ему метода правового регулирования, их нельзя расположить в объективно существующей системе советского права, построенной по указанным двум классификационным признакам⁴⁴.

Отрицание комплексного характера института советского жилищного права не исключает издания комплексного правового акта, включающего нормы не только гражданско-правового, но и административного правового характера, касающиеся в той или иной степени жилищных правоотношений. Издание такого акта не только возможно, но и весьма желательно.

Вполне допустимо образование и комплексной учебной или научной дисциплины – советское жилищное право, которую, однако, нельзя рассматривать как самостоятельную отрасль советской правовой науки. Границы такой комплексной дисциплины определяются в зависимости от тех целей, которые ставятся в каждом конкретном случае.

Глава 2

Распределение жилой площади

§ 1. Деление жилых строений на фонды

Все жилые помещения подразделяются на группы, именуемые жилищными фондами. По субъекту права собственности жилищные фонды делятся на: 1) государственный жилищный фонд; 2) жилищный фонд кооперативных организаций; 3) жилищный фонд профсоюзных и иных общественных организаций; 4) фонд

строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Но это деление не учитывает в полной мере особенности правового режима отдельных видов жилых строений. Поэтому, исходя из особенностей управления жилыми домами и правового режима, установленного для пользователей жилыми помещениями, некоторые из этих фондов, в свою очередь, следует подразделить. Мы придерживаемся следующего деления строений на жилищные фонды: 1) государственный жилищный фонд: а) фонд строений местных Советов депутатов трудящихся и б) фонд строений государственных предприятий, учреждений и организаций; 2) жилищный фонд: кооперативных организаций: а) фонд строений жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативов и б) фонд строений других кооперативных организаций; 3) фонд строений профсоюзных и иных общественных организаций; 4) фонд строений, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Основной жилищный фонд в городах и рабочих поселках является государственной социалистической собственностью. Государство взяло на себя основную часть расходов по строительству жилищ, и поэтому удельный вес государственного жилищного фонда быстро возрастает.

Дома жилищного фонда местных Советов находятся в их оперативном управлении (ст. 88 (94) ГК)¹. Они предназначены для удовлетворения потребностей в жилье граждан, проживающих на территории данного Совета, независимо от места их работы. Права у нанимателей жилой площади в этих домах более широкие, чем у нанимателей помещений в домах ведомств и граждан. В некоторых случаях жилые дома, переданные местному Совету министерством (ведомством), закрепляются на определенный срок за этим же министерством (ведомством)². В случае освобождения жилой площади в таких домах она заселяется по усмотрению предприятий или учреждений этих министерств (ведомств), а не исполкомами местных Советов, в ведении которых они находятся.

Дома жилищного фонда государственных предприятий, учреждений и организаций также находятся в их оперативном управлении. Они предназначены для удовлетворения потребностей в жилье рабочих и служащих, состоящих с этими предприятиями, учреждениями и организациями в трудовых отношениях.

В жилищный фонд кооперативных организаций входят жилые дома, принадлежащие на праве собственности колхозам, потребительским обществам и союзам потребительских обществ, рыболовецким колхозам и союзам рыболовецких колхозов, садо-

водческим товариществам, жилищно-строительным и дачно-строительным кооперативам. Жилые дома этого фонда не являются всенародной государственной собственностью. Они являются собственностью соответствующих кооперативных организаций. Правовой режим жилых домов этого фонда не одинаков.

Квартиры или дачи в домах жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативов предоставляются членам кооператива в соответствии с паем, внесенным каждым из них.

Жилая площадь в домах колхозов и других кооперативных организаций предоставляется их членам в порядке распределения жилой площади, как и в домах государственных предприятий и учреждений.

Жилые дома общественных организаций являются собственностью соответствующей системы общественных организаций как единого целого, а не отдельных ее организаций, в оперативном управлении которых они находятся, даже если они пользуются правами юридического лица. Дома этого фонда предназначены для удовлетворения жилищных нужд рабочих и служащих соответствующих общественных организаций.

Жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан, составляют индивидуальный жилищный фонд. Они используются для удовлетворения потребностей в жилье собственника жилого дома и членов его семьи. Собственник дома вправе сдавать жилую площадь внаем с соблюдением порядка, установленного законом.

§ 2. Правомочия исполкомов местных Советов, предприятий, учреждений и организаций по распределению жилых помещений

Прежде чем приступить к рассмотрению вопроса о порядке распределения жилой площади, необходимо иметь в виду, что правомочия исполкомов местных Советов, предприятий, учреждений и организаций предоставлять гражданам свободные квартиры не всегда определяются ведомственной принадлежностью жилых домов. Дело в том, что обязанности заказчика по жилищному строительству, осуществляемому подрядным способом в городах, возложены на исполкомы, а жилые дома, построенные ими таким способом, принимаются на балансы местных Советов.

В связи с этим исполкомы местных Советов, на которые возложены обязанности заказчиков, ежегодно после утверждения народнохозяйственного плана должны составлять и утверждать при участии советов профессиональных союзов планы распределения

подлежащей вводу в эксплуатацию жилой площади по предприятиям, организациям и учреждениям.

При выделении жилой площади предприятиям, учреждениям и организациям горисполкомы должны исходить из количества их работников, состоящих на учете для получения жилой площади³.

В БССР каждый горисполком, на который возложены обязанности заказчика по жилищному строительству, выполняемому подрядным способом, после окончания строительства выделяет министерствам и ведомствам, предприятиям и организациям, которым планировались капиталовложения на жилищное строительство, жилую площадь в размерах ввода жилой площади, установленных народнохозяйственным планом. Организациям, которым ввод жилой площади народнохозяйственным планом не предусматривается, выделение жилой площади производится исходя из фактической стоимости одного квадратного метра жилой площади с учетом затрат на внутриквартальное благоустройство и т.п.⁴

Из жилой площади, которая выделяется горисполкомом министерствам, ведомствам, предприятиям и организациям, передавшим ему средства на жилищное строительство, удерживается площадь, которая подлежит передаче местному Совету, военного ведомству и подрядным строительным организациям для целевого заселения. В некоторых случаях Советы Министров союзных республик обязывают исполкомы местных Советов выделять некоторым министерствам и ведомствам жилую площадь, построенную по планам капиталовложений местных Советов.

Если жилые дома строятся по планам министерств и ведомств, то жилая площадь распределяется между предприятиями, учреждениями и организациями этих министерств и ведомств по совместному решению хозяйственных органов и соответствующих отраслевых комитетов профсоюзов по согласованию с исполкомами местных Советов.

В соответствии с планом ввода в эксплуатацию жилых домов и планом распределения жилой площади между предприятиями, организациями и учреждениями исполкомы местных Советов, предприятия, учреждения и организации предоставляют жилую площадь гражданам, стоящим на учете нуждающихся.

Но этим не исчерпывается сложность проблемы распределения между исполкомами местных Советов, предприятиями, учреждениями и организациями правомочий по заселению свободной жилой площади.

Часть жилой площади специальными нормативными актами предназначается для целевого использования независимо от ве-

домственной принадлежности жилых домов, в которых она находится. Этими нормативными актами определяются и правомочия социалистических организаций по ее заселению.

Так, министерства (ведомства) СССР и союзных республик, а также исполкомы местных Советов выделяют в своих домах часть жилой площади Министерству обороны СССР и пограничным войскам Комитета государственной безопасности при Совете Министров СССР⁵. Эта жилая площадь заселяется по распоряжению их квартирно-эксплуатационных органов. В соответствии с постановлением СНК СССР от 21 октября 1938 г.⁶ вся жилая площадь, занимаемая лицами кадрового командного и начальствующего состава Советской Армии и Военно-Морского Флота и их семьями, закрепляется за военными гарнизонами и в случае ее освобождения заселяется по указанию начальника данного гарнизона⁷. При этом не имеет значения, есть ли в жилищных органах или квартирно-эксплуатационных органах Министерства обороны сведения о закреплении жилой площади за гарнизоном⁸.

Жилая площадь, занимаемая писателями, в случае ее освобождения передается в распоряжение Правления Союза советских писателей (в г. Москве), правлений республиканских Союзов советских писателей (в столицах союзных республик) и местных отделений Союза (в краях и областях)⁹.

Исполнительные комитеты местных Советов должны закреплять за семьями военнослужащих и партизан, погибших или пропавших на фронтах Отечественной войны, а также за инвалидами Отечественной войны, вселившимися до 1 января 1948 г. в качестве временных жильцов на площадь основных нанимателей в домах местных Советов, жилую площадь, освобождающуюся в случае выбытия основного нанимателя или образования у него излишней изолированной комнаты¹⁰.

Министерства и ведомства, предприятия и учреждения обязаны передавать в распоряжение исполкомов местных Советов 10 % всей жилой площади во вновь выстроенных и восстановленных домах¹¹. Эта жилая площадь должна заселяться нуждающимися в жилье демобилизованными воинами, семьями военнослужащих, инвалидами Отечественной войны и семьями погибших воинов.

Отдельными постановлениями правительства СССР установлено, что на эту жилую площадь могут быть поселены при определенных условиях офицеры и военнослужащие сверхсрочной службы, уволенные из Вооруженных сил, войск и органов Комитета государственной безопасности при Совете Министров СССР¹². Исполкомы местных Советов не могут заселять полученную в счет

10 % жилую площадь другими гражданами, нуждающимися в жилой площади. В райисполкомах ведется отдельный учет и устанавливается отдельная очередь на получение жилой площади за счет 10 %, переданных ведомствами местным Советам.

В некоторых союзных республиках приняты специальные правовые акты, согласно которым в случае освобождения жилой площади, переданной исполкомом в счет 10 %, исполкомы ее вновь заселяют в том же порядке гражданами, указанными в постановлении СНК СССР от 21 сентября 1945 г.¹³

Отдельными постановлениями и распоряжениями Совета Министров СССР некоторые предприятия и учреждения освобождены от передачи местным Советам 10 % жилой площади. Так, постановлением Совета Министров СССР от 12 августа 1961 г. № 755¹⁴ от передачи 10 % жилой площади во вновь построенных домах освобождены совхозы. Распоряжение Совета Министров СССР от 14 октября 1954 г. № 11437-р¹⁵ освобождает предприятия от передачи исполкомом 10 % жилой площади в домах, построенных вне населенных пунктов для линейного эксплуатационного персонала различных видов транспорта, кабельных и воздушных магистралей связи и электростанций, в домах при радиоцентрах и усилительных пунктах, а также в общежитиях высших и средних специальных учебных заведений, ремесленных училищ, школ ФЗО и для одиноких рабочих. Распоряжением Совета Министров СССР от 31 января 1957 г. № 171¹⁶ предприятия освобождены от передачи местным Советам и Министерству обороны СССР по 10 % жилой площади в домах, построенных силами работников (и членами их семей) этих предприятий. А постановлением Совета Министров СССР от 26 октября 1966 г. № 842 предусмотрено, что не подлежит передаче исполкомом жилая площадь, построенная за счет средств предприятий и организаций, на которые распространяется Положение о социалистическом государственном производственном предприятии¹⁷.

Постановлением Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. № 807 «О мерах по улучшению эксплуатации жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства»¹⁸ установлено, что жилая площадь, предназначенная для переселения граждан из бараков, исключается из общей площади, с которой заказчики по жилищному строительству должны передавать местным Советам 10 %.

Сначала бывшее Министерство юстиции СССР, а затем Государственный арбитраж при Совете Министров СССР разъяснили, что кооперативные организации не должны выделять 10 % жилой площади ни местным Советам, ни Министерству обороны СССР¹⁹.

В практике это разъяснение распространяют и на дома, построенные общественными организациями²⁰.

Некоторые организации освобождены от передачи местным Советам 10 % жилой площади в построенных ими домах постановлениями Советов Министров союзных республик²¹.

Но исполкомы местных Советов не имеют права освобождать государственные организации от передачи ими 10 % жилой площади для заселения ее гражданами, указанными в постановлении СНК СССР от 21 сентября 1945 г.²² Исполкомы местных Советов не имеют права требовать от ведомств передачи им части вводимой жилой площади для заселения ими по своему усмотрению, кроме указанных выше 10 %²³.

Передача предприятием, учреждением или организацией 10 % жилой площади исполкому местного Совета не освобождает их от обеспечения жилой площадью своих рабочих и служащих, являющихся инвалидами Отечественной войны, демобилизованными и членами семей военнослужащих или погибших воинов и партизан. Эти рабочие и служащие пользуются преимущественным правом на получение жилой площади из фонда предприятия, учреждения или организации по месту их работы.

Заказчики по договорам подряда на капитальное строительство обязаны передавать подрядным строительным организациям в городах и рабочих поселках для расселения строителей часть вводимой в эксплуатацию жилой площади в домах, построенных подрядными организациями. В БССР в 1967 г. заказчики должны были передавать подрядным организациям 5 % вводимой в эксплуатацию жилой площади в домах, построенных подрядными организациями²⁴, за исключением жилой площади в общежитиях учебных заведений, профессионально-технических училищ, в домах линейного эксплуатационного персонала и в домах, построенных за счет средств фонда предприятия и фонда ширпотреба.

В РСФСР и БССР действуют специальные постановления, которыми переданная заказчиками подрядным строительным организациям жилая площадь закрепляется за ними в постоянное пользование и должна заселяться только строителями²⁵. Здесь создается такая ситуация, при которой весь жилой дом находится в оперативном управлении бывшего заказчика, но частью жилой площади в нем он не может распоряжаться. Эта жилая площадь заселяется первоначально и вновь после ее освобождения по спискам, представленным в исполком строительной организацией. Заказчики не имеют права заселять ее по своему усмотрению, даже если она впоследствии освободилась²⁶. Однако в некоторых союзных респу-

бликах таких постановлений не было, что вызывало разноречия в юридической литературе и колебания в судебной практике²⁷.

Сейчас этот вопрос решен постановлением Совета Министров СССР от 10 мая 1967 г. «О передаче заказчиками подрядным строительным организациям 10 процентов вводимой в эксплуатацию жилой площади»²⁸. В этом постановлении предусмотрено, что в 1968–1970 гг. все заказчики должны передавать подрядным строительным организациям для заселения строителями 10 % введенной в эксплуатацию жилой площади в домах, построенных этими организациями, за исключением жилой площади в общежитиях, в домах для престарелых и инвалидов, для линейного эксплуатационного персонала, в домах организаций и предприятий системы Минмонтажспецстроя СССР, жилищно-строительных кооперативов, а также в домах, построенных за счет средств предприятий и организаций, на которые распространяется Положение о социалистическом государственном производственном предприятии, и за счет других нецентрализованных источников финансирования.

Установлено также, что жилая площадь, выделенная в соответствии с этим постановлением подрядным организациям, закрепляется за ними.

§ 3. Порядок распределения жилой площади

Основополагающие принципы распределения жилой площади: широкое привлечение общественности, гласность, демократичность в решениях всех вопросов постановки на очередь нуждающихся и предоставления жилищ – были выработаны практикой работы местных Советов и профсоюзных организаций, а затем закреплены в законе.

Наиболее важные правила предоставления жилой площади отражены в ст. 56 Основ гражданского законодательства и ст. 296 (287) ГК. Подробно же порядок распределения жилищ определен постановлениями Советов Министров союзных республик и изданными в соответствии с ними положениями, правилами, инструкциями республиканских отраслевых органов управления жилищным хозяйством и местных Советов депутатов трудящихся.

В РСФСР действует постановление Совета Министров РСФСР от 9 мая 1963 г. № 591 «Об упорядочении распределения жилой площади и учета граждан, нуждающихся в жилье»²⁹, в соответствии с которым Министерством коммунального хозяйства РСФСР по согласованию с Советом народного хозяйства РСФСР и ВЦСПС

разработаны и 6 февраля 1964 г. одобрены Примерные правила учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределения жилой площади.

Упомянутым постановлением Совета Министров РСФСР предложено Советам Министров автономных республик, крайисполкомам, облисполкомам, Мосгорисполкому и Ленгорисполкому рассмотреть эти Примерные правила и утвердить их по согласованию с совнархозами и Советами профессиональных союзов с учетом местных условий.

В БССР принято постановление Совета Министров БССР и Президиума Белорусского республиканского Совета профсоюзов от 28 ноября 1959 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению учета, распределения и обмена жилой площадью»³⁰. В его исполнение начальник Главного управления коммунального хозяйства при Совете Министров БССР по согласованию с председателем Белорусского республиканского Совета профессиональных союзов утвердил Инструкцию о порядке приема на учет граждан, нуждающихся в жилье, распределения и обмена жилой площади исполкомами местных Советов депутатов трудящихся, ведомствами и организациями на территории Белорусской ССР. В настоящее время эта инструкция действует с изменениями, внесенными в нее на 3 февраля 1967 г. С ее утверждением утратили силу все ведомственные инструкции по вопросу учета и распределения жилой площади в БССР. Отдельные ведомства не имеют права изменять установленный порядок распределения жилой площади³¹.

Действующий в настоящее время порядок распределения жилой площади можно свести к следующим основным положениям.

Жилая площадь в домах местных Советов предоставляется гражданам, проживающим на территории местного Совета, независимо от того, где они работают. Но граждане, работающие в министерствах, ведомствах, на предприятиях, в учреждениях и организациях, имеющих свой жилищный фонд и ведущие жилищное строительство, местными Советами жилой площадью не обеспечиваются. Эти граждане принимаются на учет нуждающихся и обеспечиваются жилой площадью по месту работы. Перечень предприятий, учреждений и организаций, которые должны вести учет рабочих и служащих, нуждающихся в жилье, и обеспечивать их жилой площадью, утверждается исполкомом местного Совета по согласованию с Советом профсоюзов. Лица, уволенные в связи с переходом на пенсию и нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет нуждающихся и обеспечиваются жилой площадью предприятиями, организациями и учреждениями

по последнему месту работы наравне с рабочими и служащими, а если эти предприятия, организации и учреждения не имеют жилого фонда и не ведут жилищного строительства, – исполкомом местного Совета³².

Жилая площадь предоставляется гражданам, нуждающимся в ней. Закон не дает понятия нуждаемости в жилье. В упомянутых постановлениях Советов Министров союзных республик имеются лишь указания о том, кого из граждан следует включать в списки на получение жилья в первую очередь, а в Примерных правилах учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределении жилой площади (в БССР в Инструкции от 17 декабря 1959 г.) дан перечень категорий граждан, которые принимаются на учет для получения жилой площади. Исполкомы некоторых городских Советов депутатов трудящихся установили минимум жилой площади, при котором граждане на учет нуждающихся не принимаются. В некоторых городах установлены сроки проживания в данном городе, дающие право на постановку на учет нуждающихся.

Некоторые из категорий граждан включаются в особые списки на получение жилой площади, выделяемой для целевого заселения. Перечень этих категорий дан в указанных Примерных правилах.

Заявления о принятии на учет нуждающихся подаются гражданами в исполком по месту жительства или на имя руководителя предприятия (учреждения) по установленной форме с приложением в необходимых случаях соответствующих документов, копий, выписок.

Комиссия по жилищным вопросам (в БССР общественная комиссия по учету и распределению жилой площади) или жилищно-бытовая комиссия ФЗМК проверяет жилищные условия гражданина, подавшего заявление, составляет о результатах проверки по установленной форме акт обследования жилищных условий для определения потребности в предоставлении жилой площади и вырабатывает соответствующее предложение для рассмотрения гор(рай)исполкомом или администрацией предприятия (учреждения) совместно с ФЗМК.

Гор(рай)исполком или администрация предприятия (учреждения) совместно с ФЗМК в присутствии гражданина, подавшего заявление, рассматривает предложение комиссии по жилищным вопросам (жилищно-бытовой комиссии) и принимает решение о принятии гражданина на учет нуждающихся либо об отказе в этом.

Исполкомы и все предприятия, организации и учреждения, распределяющие жилую площадь, заносят принятых на учет нуж-

дающихся в жилой площади в книги учета, которые ведутся по установленной форме в исполкомах, на предприятиях, в учреждениях, организациях и хранятся как документы строгой отчетности. Никакие исправления в книгах учета не допускаются. Необходимые изменения в эти книги могут вноситься соответствующим должностным лицом и должны быть оговорены и скреплены печатью.

Исполкомы, предприятия (учреждения), ведущие учет граждан, нуждающихся в жилье, производят периодические проверки жилищных условий этих граждан. В БССР граждане, состоящие на учете для получения жилой площади, должны один раз в год с 1 февраля по 1 апреля проходить перерегистрацию. В случаях, предусмотренных Примерными правилами учета граждан, нуждающихся в жилье, и распределения жилой площади, упомянутые граждане могут быть сняты с учета. Не могут быть сняты с учета граждане, временно отсутствующие, если по закону за ними жилая площадь сохраняется или бронируется на время их отсутствия; семьи, потерявшие кормильца, состоявшего на учете для получения жилой площади; лица, оставившие работу в связи с переходом на пенсию по старости или инвалидности; граждане, призванные для прохождения срочной службы в Советскую Армию и Военно-Морской Флот.

При снятии с учета соблюдается порядок, установленный для постановки на учет нуждающихся в жилой площади.

В начале года жилищная комиссия (общественная комиссия по учету и распределению жилой площади) составляет списки семей из числа состоящих на учете, которым намечается предоставить жилую площадь в течение года. Эти списки утверждаются исполкомом в первом квартале и вывешиваются для всеобщего ознакомления. На предприятиях, в учреждениях и организациях такие списки составляются жилищно-бытовыми комиссиями ФЗМК, утверждаются администрацией совместно с ФЗМК и также вывешиваются на видном месте.

Жилая площадь предоставляется при строгом соблюдении очередности. Лицам, не состоящим на учете, жилая площадь предоставляется при необходимости неотложного расселения³³. Преимущественное право на получение жилой площади имеют состоящие на учете нуждающихся передовики производства, рабочие и служащие, имеющие длительный непрерывный трудовой стаж, учитывается и общественная деятельность гражданина.

На многих предприятиях очередь на получение квартир рабочих и служащих, которые пьянствуют, хулиганят, допускают прогулы без уважительных причин и другие правонарушения,

переносится на один год (или на другой срок). Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 июля 1966 г. «Об усилении ответственности за хулиганство» узаконил эту практику³⁴.

Перед предоставлением жилой площади жилищная комиссия (общественная комиссия по учету и распределению жилой площади) или жилищно-бытовая комиссия ФЗМК еще раз проверяет на месте жилищные условия каждого гражданина, которому намечается предоставить жилую площадь. Списки, утвержденные администрацией предприятия, учреждения, организации совместно с ФЗМК, до утверждения их райисполкомом рассматриваются жилищной комиссией, которая и представляет их на утверждение исполкома.

Решения о предоставлении жилого помещения в домах местных Советов принимаются соответствующим исполкомом при участии представителей общественных организаций, а в домах государственных, кооперативных и общественных организаций – по совместному решению администрации и ФЗМК профессионального союза, утвержденному исполкомом местного Совета (ст. 56 Основ гражданского законодательства).

Возникающие в связи с распределением жилой площади разногласия профсоюзного комитета с администрацией рассматриваются вышестоящим хозяйственным и профсоюзным органами, решение которых является окончательным.

В процессе утверждения списков предприятий, учреждений и организаций о предоставлении жилой площади гражданам, указанным в этих списках, исполком лишь осуществляет контроль за соблюдением администрацией и ФЗМК законности при распределении квартир. Он вправе утвердить списки либо отказать в утверждении, если имеются для этого законные основания. Но он не имеет права по своему усмотрению включать в эти списки других граждан или изымать жилую площадь³⁵. Если исполком не согласен с тем, чтобы жилая площадь была предоставлена кому-либо из граждан, включенных в списки, то жилое помещение, предназначенное этому гражданину, должно быть повторно распределено администрацией и ФЗМК³⁶. Если же, несмотря на отказ исполкома местного Совета депутатов трудящихся утвердить совместное решение администрации и ФЗМК, гражданин заселит выделенное ему помещение, он может быть выселен в судебном порядке³⁷.

Жилая площадь, построенная за счет средств фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства государственных промышленных, строительных, сельскохозяйственных предприятий, предприятий транспорта и связи, переведенных на

новую систему планирования и экономического стимулирования промышленного производства, используется для удовлетворения нужд работников предприятия и распределяется самим предприятием с последующим сообщением исполнительному комитету Совета депутатов трудящихся³⁸. В этих случаях исполком не вправе вернуть совместное решение администрации и ФЗМК для повторного распределения жилой площади и дополнительного рассмотрения вопроса о предоставлении жилой площади отдельным лицам, указанным в списке, утвержденном администрацией и ФЗМК.

В таком же порядке распределяется жилая площадь предприятий и организаций, на которые распространяется Положение о социалистическом государственном производственном предприятии, построенная за счет средств сверхплановой прибыли и сверхплановой экономии, использованных дополнительно сверх отчисленных в фонд предприятия (организации) сумм, а также за счет других средств предприятий и организаций, которые в соответствии с законодательством могут направляться на жилищное строительство³⁹.

Еще до принятия новых гражданских кодексов во многих союзных республиках было установлено, что вселение граждан в предоставляемые им жилые помещения производится исключительно по ордерам, выдаваемым исполкомами местных Советов, независимо от ведомственной принадлежности домов, в которых эти помещения находятся⁴⁰. Новые ГК союзных республик восприняли эту норму (ч. 2 ст. 296 ГК РСФСР, ч. 2 ст. 287 ГК БССР, ч. 2 ст. 278 ГК УССР и соответствующие статьи ГК других союзных республик)⁴¹.

Ордер – это индивидуальный административный акт исполкома местного Совета, адресованный управлению домами и обязывающий его предоставить гражданину, на имя которого выписан ордер, и членам его семьи указанное в ордере жилое помещение. Как мы уже отмечали, ордер выдается на основе принятого в указанном выше порядке решения о предоставлении жилого помещения. Следовательно, ордер представляет собой своеобразную форму решения о предоставлении жилой площади данному гражданину. Но вместе с тем выдача ордера представляет собой самостоятельный этап административной деятельности исполкома по распределению или контролю за распределением свободных жилых помещений. Если на этом этапе деятельности исполкома будет установлено, что при предоставлении гражданину жилой площади не были известны обстоятельства, которые могли повлиять на решение вопроса о предоставлении жилой площади данному

лицу, выдача ордера приостанавливается. Поэтому выписка из решения о предоставлении жилого помещения не может заменить ордера. Только ордер предоставляет гражданину право заселить выделенное ему помещение и обязывает управление домами это помещение предоставить ордеродержателю.

Существенные особенности имеет порядок распределения жилой площади в домах, построенных с трудовым участием рабочих и служащих. Жилая площадь в этих случаях предоставляется по совместному решению администрации и ФЗМК профсоюза, утвержденному исполкомом местного Совета. Но администрация и ФЗМК обязаны предоставить жилую площадь тем рабочим и служащим, которые по договору с администрацией принимали участие в строительстве дома и выполнили свои обязательства по договору. Эта обязанность администрации и ФЗМК вытекает из договора и является гражданско-правовой. Поэтому в случае ее невыполнения заинтересованные лица вправе обратиться с иском в суд за защитой своих субъективных прав (ст. 156 (158) ГК). Суды удовлетворяют такие иски. Решение райисполкома об утверждении или отказе в утверждении списка на заселение дома, построенного с трудовым участием рабочих и служащих, или выдаче ордера является административно-правовым актом. Но этот акт может нарушить субъективные гражданские права граждан, принимавших участие в строительстве, и поэтому может быть оспорен через суд⁴².

Иного мнения придерживалось Управление судебных органов бывшего Министерства юстиции РСФСР. В одном из обзоров оно пришло к выводу, что местный Совет в этих случаях не является стороной по договору, поэтому «привлечение его в качестве ответчика по делу и возложение на него обязанности выдать истцу ордер не может быть признано правильным и по существу представляет собой вмешательство суда в деятельность административных органов, в чью функцию входит выдача ордеров»⁴³. Это мнение нашло поддержку и в юридической литературе⁴⁴. С этим вряд ли можно согласиться. Как правильно отмечалось, «отказ работнику в праве обратиться с иском в суд в условиях, когда с ним заключен договор с обязательством предоставить конкретную жилую площадь и это обязательство не выполняется, равносильно отказу в правосудии»⁴⁵.

Распределение жилой площади в домах общественных и кооперативных организаций осуществляется в таком же порядке, как и в домах государственных предприятий, учреждений и организаций.

Исключение составляют жилищно-строительные и дачно-строительные кооперативы. Порядок распределения жилой площади

в их домах определен постановлением Совета Министров СССР от 19 ноября 1964 г. № 943 и Примерными уставами жилищно-строительного и дачно-строительного кооперативов.

В домах жилищно-строительных кооперативов жилая площадь предоставляется каждому члену кооператива с его семьей в постоянное пользование в соответствии с размером его пая. При вступлении в кооператив каждый пайщик обязан указать, кто из членов его семьи будет вселен вместе с ним в дом кооператива. Поскольку для организации жилищно-строительного кооператива требуется объединение граждан в количестве, соответствующем числу квартир в принятом к строительству жилом доме (домах), а размер пая каждого члена кооператива должен соответствовать строительной стоимости предоставленной ему отдельной квартиры в кооперативном доме, то каждый член кооператива получает в пользование отдельную квартиру.

Члены кооператива не могут получить в пользование квартиру в доме кооператива. Жилищные органы не вправе заселять жилую площадь в домах жилищно-строительных или дачно-строительных кооперативов⁴⁶. А наниматели жилой площади в домах, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, не приобретают права самостоятельного пользования жилой площадью⁴⁷.

Как правило, квартиры в домах жилищно-строительных кооперативов распределяются до начала строительства. В Типовом уставе жилищно-строительного кооператива, утвержденном приказом Министра коммунального хозяйства УССР от 30 января 1965 г., прямо предусмотрено, что раздел квартир производится до начала строительства (подпункт «ж» п. 43).

Проект распределения составляется правлением кооператива и представляется в исполком местного Совета на согласование. Исполком проверяет, соблюден ли установленный Примерным уставом жилищно-строительного кооператива порядок распределения квартир; в случае его нарушения исполком вправе потребовать внесения необходимых изменений.

Поскольку распределение квартир между членами кооператива является исключительной компетенцией общего собрания, то правление вносит согласованный с исполкомом проект распределения на его утверждение. Решение общего собрания по этому вопросу является юридическим фактом, определяющим право на заселение квартиры. На его основе выдаются ордера.

Все споры, связанные с распределением жилой площади между членами кооператива, рассматриваются общим собранием членов кооператива и суду неподведомственны⁴⁸.

В литературе можно встретить утверждение, что споры, возникающие в связи с неправильным распределением квартир в домах жилищно-строительного кооператива, должны рассматриваться судом. По мнению сторонников этой точки зрения, суды, «не определяя конкретно той квартиры, которая должна быть выделена истцу, вправе вынести решение о предоставлении тому или иному пайщику в соответствии с установленными судом его правами на очередность соответственно паенакоплению площадь из строительства определенного года»⁴⁹. Утверждают, что суд лишь вправе аннулировать незаконное решение, но он «не вправе указать, как распределять квартиры, ибо эти действия отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива»⁵⁰.

С этим нельзя согласиться. Руководящие указания постановлений 35-го (от 27 октября 1931 г.) и 49-го (от 25 декабря 1934 г.) Пленума Верховного Суда СССР, на которые ссылаются сторонники критикуемой точки зрения, уже давно признаны утратившими силу. Еще в постановлении от 10 мая 1956 г. по иску Гинцбурга к дачно-строительному кооперативу о возврате дачи Пленум указал, что т.к. право распоряжения собственностью кооператива принадлежит только высшему органу кооператива, т.е. его общему собранию, то никакой другой орган, в том числе судебный, не имеет права заниматься распределением помещений среди членов кооператива. Пленум дело производством прекратил⁵¹. А в постановлении № 3 от 25 февраля 1967 г. Пленум Верховного Суда СССР дал на этот счет судам руководящее указание, что им «не подлежат рассмотрению споры о распределении жилых помещений между членами кооператива»⁵².

Жалобы членов кооператива на решение общего собрания о неправильном распределении жилых помещений рассматриваются в административном порядке исполкомом местного Совета, осуществляющим контроль над деятельностью кооператива. Исполком вправе отменить незаконное решение общего собрания и предложить привести его в соответствие с законом. Но он не вправе распределить квартиры по своему усмотрению.

Долгое время многие народные суды придерживались мнения, что жалобы членов кооператива на решение исполкома об отказе им в выдаче ордера на вселение в выделенное им общим собранием кооператива помещение также могут рассматриваться только в административном порядке и отказывали в приеме таких исковых заявлений к своему производству. Это мнение разделял и Верховный суд РСФСР⁵³.

Пленум Верховного Суда СССР пришел к иному выводу. В упомянутом выше постановлении № 3 от 25 февраля 1967 г. Пленум Верховного Суда СССР разъяснил судам, что им подведомственны «иски членов кооператива в случае нарушения их права о предоставлении в пользование жилого помещения, выделенного по решению общего собрания членов кооператива. Такой иск подведомствен суду и в том случае, если члену кооператива отказано в выдаче ордера на жилое помещение». Пленум считает, что надлежащим ответчиком по этому иску является жилищно-строительный кооператив, а исполком местного Совета привлекается к участию в деле в качестве третьего лица (п. 2).

Таким образом, Пленум Верховного Суда СССР пришел к выводу, что решение общего собрания пайщиков о выделении одному из них жилого помещения порождает субъективное гражданское право требовать предоставления в пользование жилого помещения, которое защищается судом.

Член жилищно-строительного кооператива вправе сдать внаем предоставленное ему в доме кооператива жилое помещение только с согласия правления (ч. 2 ст. 289 (298) ГК).

Жилая площадь в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, заселяется по усмотрению самого собственника (ч. 1 ст. 289 (298) ГК). Исполкомы местных Советов не вправе заселять в этих домах всю или часть жилой площади по своему усмотрению. Контроль за заселением жилой площади в этих домах осуществляется лишь в рамках установленных правил прописки.

Законом установлен особый порядок предоставления служебных жилых помещений и общежитий.

Понятие служебного жилого помещения дано в ст. 288 (297) ГК. В ней указано, что служебные жилые помещения предоставляются гражданам для проживания по месту работы или в служебном здании в связи с характером их трудовых функций, а определенным категориям работников – в соответствии с законодательством Союза СССР и постановлениями Совета Министров союзной республики.

Таким образом, к служебным жилым помещениям относятся, во-первых, помещения, предназначенные для удовлетворения жилищных потребностей тех работников, которые по роду своих трудовых обязанностей должны проживать по месту работы (управляющие домами, дворники, вахтеры, истопники, лифтеры, уборщицы и др.). Поэтому в жилых домах, которые они обслуживают, часть жилой площади заранее признается служебной. Служебной жилой площадью может быть признана любая квартира жилого дома. Но после ее включения в число служебных она не

должна заселяться гражданами, стоящими на учете нуждающихся, безотносительно к месту их работы.

Во-вторых, к служебным относятся помещения, оборудованные непосредственно в служебных зданиях (лечебных и учебных заведениях, музеях и т.д.). Сам характер такого помещения свидетельствует о необходимости предоставления его гражданам, входящим в строго очерченный круг работников определенных учреждений.

В-третьих, к служебным относятся помещения, предназначенные для предоставления определенным категориям работников, предусмотренным законодательством Союза ССР и постановлениями Совета Министров соответствующей союзной республики. Например, постановлением Совета Министров СССР от 12 августа 1961 г. № 755 «Об упорядочении использования жилой площади в домах, принадлежащих совхозам»⁵⁴ признано целесообразным выделять в домах, принадлежащих совхозам, служебные квартиры для предоставления их некоторым должностным лицам совхоза. Постановлением Совета Министров БССР от 19 сентября 1961 г. № 559⁵⁵ было признано целесообразным выделять такие квартиры в домах совхозов их директорам, управляющим отделениями (фермами), агрономам, зоотехникам, ветврачам и инженерам. Служебные квартиры отличаются от других служебных помещений тем, что могут размещаться в любом жилом доме.

Служебные жилые помещения предоставляются не только с целью удовлетворения потребностей в жилье определенных работников, но и с целью создания им надлежащих условий для выполнения своих трудовых обязанностей, поэтому для служебных жилых помещений установлен особый правовой режим (ч. 3 ст. 288 (297) ГК).

Помещение во всех случаях включается в число служебных решением исполкома местного Совета и предоставляется в пользование по выдаваемому этим исполкомом специальному ордеру (ч. 2 ст. 288 (297) ГК). Включение жилого помещения в число служебных должно производиться до его предоставления гражданину. В противном случае на него не распространяется особый правовой режим. С другой стороны, заранее признанное служебным помещение теряет особенности своего правового режима, если оно заселяется лицами, не пользующимися правом получить такое помещение.

Установленный законом порядок распределения жилых помещений в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций не соблюдается при предоставлении служебного помещения. Оно предоставляется

администрацией предприятия, учреждения или организации без участия ФЗМК и решения исполкома в силу трудового договора с лицом, имеющим право на служебное помещение. Исполком лишь контролирует, пользуется ли вселяемое лицо правом на служебное жилое помещение. Правовой формой такого контроля является выдача исполкомом специального ордера.

Ни Основы гражданского законодательства, ни ГК союзных республик не дают понятия общежития и не определяют порядка предоставления помещений в общежитиях. В силу ч. 4 ст. 288 (297) ГК порядок предоставления общежитий и условия пользования ими определяются Советом Министров союзной республики. Но еще не все Советы Министров издали специальные нормативные акты о заселении и условиях пользования общежитиями. Поэтому продолжают действовать многочисленные инструкции и правила пользования общежитиями, утвержденные министерствами и ведомствами⁵⁶ по согласованию с соответствующими центральными и республиканскими комитетами профсоюзов.

Упомянутые инструкции не дают понятия общежития. В литературе под общежитием понимают жилое помещение, предоставляемое за плату на определенный срок для совместного проживания в общих комнатах нескольких лиц, обычно работающих на одном предприятии или обучающихся в одном учебном заведении⁵⁷. К этому добавляют, что проживающие в общежитиях обеспечиваются владельцем общежития мебелью, постельными принадлежностями, различными видами бытового обслуживания; они занимают в общежитии койку (место) в пределах 4–6 кв. м на одного человека и платят за проживание по установленным ставкам за койку (место), независимо от того, сколько жилой площади в квадратных метрах приходится на одного человека. Эти признаки действительно присущи каждому общежитию. Но к этому следует добавить, что все общежития как в специально построенных зданиях, так и оборудованные в уже существующих зданиях могут быть заселены только после предварительного осмотра их и разрешения местных органов Государственной санитарной инспекции. Общежитие должно быть зарегистрировано в исполкоме соответствующего местного Совета.

В соответствии с решением исполкома организации, которой принадлежит общежитие, выдается один общий ордер на право заселения общежития, в котором указывается площадь и количество комнат. Этот ордер является административно-правовым актом, свидетельствующим о соответствии общежития требованиям, установленным для их организации.

Решение о предоставлении места в общежитии принимается совместно администрацией и ФЗМК предприятий. Это решение является административно-правовым актом и никаких гражданско-правовых отношений не порождает. Все жалобы на эти решения рассматриваются в административном порядке. Список лиц, вселяемых в общежитие, утверждается рай(гор)исполкомом. Каждому вселяемому администрацией выдается письменное распоряжение (ордер) о праве на занятие места в общежитии.

В литературе можно встретить мнение о том, что кроме общежитий коечного типа существуют общежития комнатного типа⁵⁸, или семейные общежития⁵⁹. Во многих инструкциях о содержании общежитий и типовых правилах внутреннего распорядка в общежитиях также употребляется термин «общежитие коечного типа».

В так называемых семейных общежитиях в пользование каждой семьи предоставляется отдельная комната, а на одного из членов семьи открывается финансово-лицевой счет на всю занимаемую жилую площадь, которая оплачивается по обычным ставкам квартирной платы. Мебель, постельные принадлежности и различные услуги в таких случаях обычно не предоставляются.

Следует согласиться с мнением, что общежития комнатного типа являются жилой площадью предприятия, учреждения или организации, а лица, проживающие в отдельных комнатах, пользуются правами и несут обязанности нанимателей жилой площади⁶⁰. Поэтому жилая площадь в таких общежитиях должна распределяться в обычном порядке.

§ 4. Правовая природа актов распределения жилой площади и порядок разрешения споров, возникающих в связи с распределением жилой площади

Правовые отношения, возникающие между органами, распределяющими жилую площадь (исполкомами местных Советов, предприятиями, учреждениями и организациями), и гражданами в связи с принятием на учет нуждающихся в жилье и предоставлением жилой площади, являются административно-правовыми. Они вытекают из исполнительно-распорядительной деятельности этих органов. Поэтому жалобы граждан на решение исполкома (совместное решение администрации и профсоюзного комитета) об отказе в принятии на учет нуждающихся, неправильном установлении очередности, исключении из очереди, перенесении очереди на более поздний срок, отмене принятого уже решения о предоставлении жилого помещения, отказе в выдаче ордера при

наличии такого решения и аннулировании еще не выданного ордера рассматриваются в административном порядке и суду неподведомственны.⁶¹ Но суды вправе рассматривать иски о предоставлении жилого помещения, вытекающие из гражданско-правовых обязательств жилищных органов⁶² (когда они обязаны предоставить помещение после капитального ремонта, в связи с выселением лишь на время ремонта и ликвидацией помещения в процессе ремонта, участнику строительства жилого дома силами рабочих и служащих за счет средств предприятий, вследствие приведения помещения в не пригодное для жилья состояние действиями ответчика и т.д.). Иначе говоря, следует различать споры о предоставлении жилой площади и споры о защите права пользования помещением.

Нет никаких сомнений и в том, что после вселения в указанное в ордере помещение граждан приобретает субъективное гражданское право пользования им, и поэтому сам по себе факт отмены решения о предоставлении жилой площади и аннулировании ордера после заселения помещения не является основанием прекращения этого права⁶³. В таких случаях вопрос об аннулировании ордера и о выселении разрешается судом в зависимости от фактических обстоятельств дела.

Спорным остается вопрос о природе правовых отношений, вытекающих из выданного гражданину ордера на занятие жилого помещения до реализации вытекающих из ордера прав на вселение.

Еще в 1938 г. М.С. Липецкер высказал мнение, что основанием к заключению договоров найма жилого помещения во всех домах, кроме строений индивидуального фонда, служит наличие у будущего нанимателя права на жилую площадь, под которым он понимал право на занятие жилого помещения и на пользование этим помещением. С его точки зрения, «право на жилую площадь возникает из факта получения ордера или распоряжения на занятие этой площади»⁶⁴. На вопрос, какова природа права на жилую площадь, с какого момента (с момента выдачи ордера или после вселения в помещение) это право возникает и каковы пути его защиты, М.С. Липецкер ответа не давал.

С.И. Аскназий по сути дела лишь присоединился к мнению М.С. Липецкера. Он также утверждал, что в советском гражданском праве существует «особый гражданско-правовой институт – право на жилплощадь, предоставляющий гражданам-трудящимся устойчивое, при исправности съемщика подлежащее и дальнейшему продлению право на находящуюся в их пользовании жилплощадь в размерах, установленных законом»⁶⁵. С.И. Аскназий считал, что

реальным основанием этого права является административный акт, получающий свое оформление в выдаче ордера⁶⁶. С.И. Аскназий также не отвечал на вопрос, с какого момента административно-правовое отношение превращается в гражданско-правовое, охраняемое в судебном порядке путем спора о праве гражданском. Но т.к., по его мнению, до момента занятия жилой площади ордер может быть аннулирован самим жилищным органом без обращения с иском в суд⁶⁷, можно полагать, что, с его точки зрения, право на жилую площадь возникает после вселения, а следовательно, до вселения оно носит лишь административно-правовой характер.

Иначе подошел к вопросу о правовой природе отношений, вытекающих из ордера, З.И. Шкундин. Он считал, что ордер «дает право указанному в нем лицу требовать от управляющего домом предоставления соответствующей площади и заключения договора жилищного найма»⁶⁸. В другой своей работе З.И. Шкундин подчеркнул, что лицо, имеющее ордер «на занятие определенной жилой площади в определенном доме (т.е. имеющее право на эту жилую площадь), может в судебном порядке требовать предоставления ему этой жилой площади и заключения с ним договора жилищного найма»⁶⁹. К этому мнению З.И. Шкундина присоединился позднее С.И. Аскназий, который, однако, подчеркнул, что для ордеродержателя этот административный акт имеет иное правовое значение. Ордеродержатель, имея указанные выше права, сам юридически не связан ордером, поскольку может не реализовать своего права на занятие предоставленного ему по ордеру помещения⁷⁰. Мнение С.И. Аскназия разделяет и Г.И. Петрищева⁷¹. В настоящее время его поддерживает И.Г. Панайотов⁷².

Иную точку зрения о значении выданного ордера отстаивают С.Н. Братусь, В.К. Хитев, Р.О. Халфина, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент, И.Б. Марткович, М.Н. Нечецкий. Все они утверждают, что ордер не порождает для ордеродержателя «непосредственно какого-либо права на жилую площадь»⁷³ или «двустороннего обязательственного правоотношения между сторонами»⁷⁴, а лишь дает ему право требовать, чтобы управляемые домами заключило с ним договор найма на указанное в ордере помещение и предоставило ему уже по договору это помещение в пользование. Непосредственно права на пользование помещением у лица, получившего ордер, возникают лишь после того, как стороны вступят в договорные отношения⁷⁵.

«С.И. Аскназий, – еще в 1941 г. писал С.Н. Братусь, – недооценивает договор как юридический факт, являющийся таким условием применения закона, в результате которого (применения) и возникает жилищное правоотношение». И далее: «Несомненно жилищ-

ный договор имеет своим основанием ордер на предоставление жилой площади, но те права и обязанности, которые возникают между домоуправлением и съемщиком, базируются на договоре»⁷⁶.

Отказ же управляющего домами заключить договор, по мнению упомянутых авторов, может быть обжалован в народный суд в порядке предъявления заинтересованным лицом гражданского иска⁷⁷. Возможность ордеродержателя требовать по суду заключения с ним договора найма жилого помещения Р.О. Халфиной рассматривается как гражданско-правовая санкция обязательства домоуправления заключить этот договор⁷⁸. Никто из этих авторов не ставил вопроса о порядке аннулирования уже выданного ордера.

Своеобразно решил рассматриваемые вопросы Ю.Г. Басин. По его мнению, административный акт, каким является ордер, порождает обязательство между ордеродержателем и домоуправлением. Содержанием этого обязательства является право ордеродержателя занять квартиру (вселиться в нее) и обязанность домоуправления обеспечить ордеродержателю возможность вселения. Домоуправление не вправе отказаться от исполнения обязательства, ибо оно выполняет предписание вышестоящего органа⁷⁹. Ю.Г. Басин считает, что никаких других обязательств ордер не порождает. Обязательство заключить договор, как он пишет, возникает уже после вселения в силу предписания закона.

Уточняя свои позиции в другой работе, Ю.Г. Басин пишет, что непосредственно из административного акта возникает обязательство по передаче жилого помещения. «Обязательство – одностороннее, субъект права – ордеродержатель, субъект обязанностей – домоуправление. С позиций прав ордеродержателя это обязательство, по которому лицо, получившее ордер, имеет право занять квартиру, вселиться в нее»⁸⁰. С точки зрения Ю.Г. Басина, выдача ордера является таким качественным скачком административной деятельности, который «порождает гражданские права»⁸¹, а «поскольку с выдачей ордера связано возникновение субъективных гражданских прав, он может быть признан недействительным только судом»⁸². Следовательно, «орган, вынесший решение о предоставлении квартиры или оформивший решение выдачей ордера (равно как и вышестоящие административные органы), не вправе самостоятельно аннулировать этот документ. Административный акт отмены ордера сам по себе не вызывает недействительности прав граждан, возникших на его основе»⁸³. Но, по мнению Ю.Г. Басина, значение ордера этим не исчерпывается. Ордер влияет на определение содержания договора. Недействительность ордера влечет за собой недействительность договора.

К мнению Ю.Г. Басина о том, что ордер порождает для ордеродержателя субъективное гражданское право на занятие жилого помещения, присоединились Ю. Коньков и С. Корнеев. Они пишут, что «выданный гражданину ордер не может быть аннулирован в административном порядке, в частности, исполкомом, по решению которого он выдан»⁸⁴. И далее: «Если исполком считает, что решение о предоставлении жилого помещения данному гражданину вынесено на основании неправильных сведений и документов либо в результате злоупотребления со стороны отдельных должностных лиц исполкома, он тем не менее не вправе аннулировать выданный ордер собственным решением, а должен обратиться в суд с иском о признании ордера недействительным»⁸⁵.

По мнению Ю. Конькова и С. Корнеева, выданный ордер может быть признан недействительным без решения суда лишь в двух случаях: а) если гражданин, осмотрев указанное в ордере помещение, не согласится вселиться в него; б) если гражданин не занял обозначенное в ордере помещение в течение срока, указанного в ордере. В остальных же случаях для признания ордера недействительным требуется решение суда⁸⁶.

Мы считаем несостоятельным утверждение о существовании особого гражданско-правового института – права на жилую площадь⁸⁷. В содержание гражданской правоспособности входит право пользования жилым помещением. В случае реализации этого элемента правоспособности гражданин приобретает субъективное гражданское право пользования жилым помещением, которое является не чем иным, как субъективным правом управомоченного субъекта жилищного правоотношения. В этом смысле может быть употреблен получивший широкое распространение термин «право на жилую площадь»⁸⁸. При этом было бы неправильным утверждать, что право на жилую площадь может возникать только на основе договора найма жилого помещения. Им обладает управомоченный субъект любого жилищного правоотношения, например возникшего на основе членства в жилищно-строительном кооперативе, членства в семье собственника жилого дома и т.д. Но бесспорно, что для его возникновения необходимо наличие жилищного правоотношения.

Субъективное гражданское право пользования жилым помещением, или «право на жилую площадь», возникшее на основе заключенного в соответствии с ордером договора, носит обязательственный характер. Оно безусловно включает элементы вещного правоотношения – владение, пользование и в определенной мере распоряжение жилым помещением. Но это не дает оснований от-

носить его к вещным правам, как это утверждают некоторые авторы⁸⁹. Мы не можем согласиться с тем, что ордер порождает для ордеродержателя право требовать по суду предоставления указанного в ордере помещения, как это утверждают З.И. Шкундин, С.И. Аскназий, Г.И. Петрищева, или право требовать заключения с ним договора найма жилого помещения, как это утверждают В.К. Хитев, И.Л. Брауде, А.И. Пергамент, И.Б. Марткович, М.Н. Нечецкий и др. Эти конструкции несостоятельны теоретически и опровергаются практикой.

В самом деле, ордеродержателю нет необходимости обращаться с иском в суд о предоставлении ему указанного в ордере помещения или заключения с ним договора найма жилого помещения по той простой причине, что ордер и так порождает для управления домами эти обязанности. Пока ордер не аннулирован, спора о наличии у ордеродержателя права на вселение в свободное жилое помещение или на заключение с ним договора на помещение, указанное в ордере, нет. Ему надо лишь добиваться исполнения соответствующей обязанности управлением домами. Если же возникает спор о праве ордеродержателя вселиться в предоставленное ему по ордеру помещение, например, если выданный ордер нарушает субъективные права других лиц, то этот спор будет иметь совершенно иной характер.

Трудно себе представить, чтобы управляющий домами местного Совета отказался выполнить распоряжение исполкома этого же Совета предоставить ордеродержателю указанное в ордере помещение или чтобы начальник жилищного отдела (конторы) предприятия отказался вселить ордеродержателя в свободное жилое помещение, предоставленное ему совместным решением администрации и профсоюзного комитета предприятия, утвержденным райисполкомом. Но если бы это и случилось, то исполком или соответственно администрация предприятия оперативно и быстро нашли бы пути заставить такого управляющего домами выполнить их распоряжение. Ведь управляющий домами может быть привлечен к дисциплинарной ответственности вплоть до увольнения с работы.

Несостоятельным является и утверждение, что выданный ордер не может быть аннулирован иначе, чем в судебном порядке, хотя вопрос о его аннулировании поставлен до вселения в предоставленное помещение. Лишение исполкомов местных Советов права оперативно исправить свою ошибку, допущенную при выдаче ордера, противоречит общим принципам административной деятельности органов управления. По этим принципам любой акт органа государ-

ственного управления может быть отменен не только актом вышестоящего органа, но и самим органом, издавшим этот акт.

Рассматриваемые конструкции опровергаются и практикой работы исполкомов местных Советов, предприятий, учреждений, организаций и судов. Никто не указал ни одного факта предъявления ордеродержателем иска к управлению домами о предоставлении ему указанного в ордере жилого помещения или заключения с ним договора. Не приводились и примеры, когда бы исполком местного Совета предъявил иск к ордеродержателю, не успевшему вселиться в предоставленное ему помещение, о признании ордера недействительным. В опубликованной судебной практике таких дел нет. Нам не удалось найти ни одного такого дела и в богатейшей практике по гражданским жилищным делам в судах Белорусской ССР. Утверждение Ю.Г. Басина, будто «правило о том, что ордер может быть аннулирован только судом, последовательно проводится на практике»⁹⁰, не подтверждается теми примерами из опубликованной судебной практики, на которые он ссылается. Во всех четырех случаях, на которые он ссылается, речь идет о выселении в связи с признанием ордера недействительным, т.е. о прекращении субъективного права пользования жилым помещением. Но следует согласиться с критикой Ю.Г. Басиным утверждения И.Б. Мартковича, что суду подведомственны дела об аннулировании ордера только в случаях, когда ордерам затрагиваются права и интересы других пользователей жилого помещения, в результате чего возникает необходимость судебной защиты нарушенного или оспариваемого гражданского права⁹¹. Нет сомнений в том, что ордер, выданный с нарушением установленного порядка, может быть аннулирован только судом, если ордеродержатель вследствие вселения уже приобрел субъективное гражданское право пользования жилым помещением, хотя выдачей ордера и не были нарушены права других пользователей жилой площади.

Ю.Г. Басин прав также, утверждая, что нет необходимости в административной преюдиции признания ордера недействительным. Суд не связан решением органа управления о признании ордера недействительным и решает вопрос о выселении вселившихся по такому ордеру граждан исходя из всей совокупности конкретных обстоятельств дела, независимо от того, решался ли вопрос о признании ордера недействительным в административном порядке и какое решение было принято органами управления, рассматривавшими этот вопрос⁹².

Новые ГК союзных республик содержат специальную норму о порядке признания ордера недействительным. Ч. 3 ст. 287 ГК

БССР и соответствующие статьи ГК других союзных республик⁹³ предусматривают, что ордер, выданный с нарушением установленного порядка, может быть признан судом недействительным. А ч. 2 ст. 274 ГК Казахской ССР предусматривает, что ордер, выданный гражданину в установленном порядке, «может быть аннулирован только судом».

Было бы, однако, неправильным утверждать, что эти нормы исключают возможность аннулирования выданного ордера в административном порядке и до вселения ордерадержателя в предоставленное ему помещение. Установление судебной или административной юрисдикции, как и отнесение спорного правоотношения к определенной отрасли права, не является предметом субъективного усмотрения законодателя. Оно предопределяется предметными особенностями спорных правоотношений и методом их правового регулирования. Советское гражданское законодательство, как известно, регулирует имущественные отношения, обусловленные использованием товарно-денежной формы в коммунистическом строительстве, и связанные с ними личные неимущественные отношения (преамбула Основ гражданского законодательства). Нет никаких сомнений в том, что административный акт (выдача ордера) не порождает имущественных отношений товарно-денежного характера или личных неимущественных отношений. Не вызывает сомнений и то, что выдача ордера не является таким правоотношением, в котором его участники выступают как равноправные субъекты обычного гражданского правоотношения. Элемент власти и подчинения в этом правоотношении неоспорим. Никто ведь не утверждает, что исполком местного Совета не вправе задержать выдачу ордера в случае возникновения сомнений в правильности решения о предоставлении данному гражданину жилого помещения и выдаче ему ордера.

Конечно, решая вопрос о юрисдикции судов, законодатель в известной степени самостоятелен и может установить судебный порядок защиты прав, вытекающих из административных правоотношений, если такой порядок их защиты является оптимальным. Но судебный порядок защиты прав, вытекающих из ордера, нельзя признать оптимальным. Предоставление жилого помещения в условиях недостатка жилищ затрагивает законные интересы многих лиц, стоящих на учете нуждающихся. Поэтому в случае установления ошибки в принятии решения о предоставлении квартиры и выдаче ордера необходимо быстрое ее исправление. Решить вопрос о том, была ли допущена такая ошибка, и быстро ее исправить лучше всего может тот орган, который принял это решение.

Правильное решение вопроса о содержании нормы ч. 3 ст. 287 (296) ГК возможно лишь при систематическом толковании этой нормы в совокупности с нормой ст. 328 (335) ГК. «В случае признания ордера недействительным, – говорится в этой статье, – все граждане, проживающие в помещении, которое было предоставлено им на основании этого ордера, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Однако если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались по договору найма жилым помещением в доме местного Совета депутатов трудящихся, государственной, кооперативной или общественной организации, им должно быть предоставлено занимаемое ранее или другое жилое помещение». Нет никаких сомнений, что здесь речь идет о последствиях признания недействительным уже реализованного ордера. Такой же вывод можно сделать из анализа п. 2 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.

Все изложенное дало нам основание сделать вывод, что выдача ордера (до заселения) не порождает каких-либо гражданско-правовых отношений. Поэтому до заселения ордеродержателем помещения ордер признается недействительным исполкомом, а жалобы на его решение рассматриваются в административном порядке. Это мнение, высказанное без подробного обоснования С.И. Аскназием еще в 1940 г.⁹⁴, разделяют И.Л. Брауде⁹⁵, С.Н. Ландкоф⁹⁶, Ю.Н. Коршунов⁹⁷, М.В. Гордон⁹⁸, В.Р. Скрипко, И.Б. Марткович, П.Г. Соловьев⁹⁹, Н.И. Магид¹⁰⁰ и весьма убедительно обосновывает В.С. Мартемьянов¹⁰¹. Как мы уже отмечали, после вселения в жилое помещение ордер порождает для вселившегося субъективное право пользования этим помещением. Поэтому после вселения ордеродержателя в предоставленное ему помещение ордер может быть признан недействительным только судом.

Закон не содержит исчерпывающего перечня оснований признания ордера недействительным. Часть 3 ст. 287 (296) ГК предусматривает лишь одно из таких оснований – нарушение установленного порядка выдачи ордеров.

В практике известны различные нарушения порядка выдачи ордеров. Так, при рассмотрении в порядке надзора одного из дел о выселении Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда УССР установила, что спорная жилая площадь была предоставлена по распоряжению заместителя директора завода без согласия заводского комитета профсоюза. По этим основаниям она отменила решение народного суда об отказе в иске о выселении ответчика¹⁰².

По другому делу Магаданский областной суд признал ордер недействительным и выселил ответчиков по той причине, что ордер ответчикам был выдан на основании решения начальника объединения стройматериалов треста и председателя заводского комитета без ведома завкома, за что оба были наказаны в дисциплинарном порядке. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РСФСР оставила решение Магаданского областного суда в силе¹⁰³.

Жилая площадь в домах предприятий и учреждений находится в их оперативном управлении, и профсоюзные комитеты не вправе ею распоряжаться. Поэтому следует согласиться с мнением, что иски об аннулировании ордера, выданного без согласия ФЗМК, и о выселении лиц, вселившихся на жилую площадь по незаконно выданному ордеру, профсоюзные комитеты предъявлять не могут¹⁰⁴. Но такой иск вправе предъявить прокурор¹⁰⁵. Профсоюзные комитеты принимают участие в деле только как заинтересованные лица.

Аннулируется по суду и ордер, выданный на вселение в квартиру в доме предприятия по ходатайству профсоюзных организаций, если не было совместного решения администрации и ФЗМК.

Нарушением установленного порядка выдачи ордеров, влекущим их недействительность, является их выдача по единоличному распоряжению должностных лиц исполкомов местных Советов, поскольку ордер должен выдаваться только на основании решения исполкома¹⁰⁶, а также по решению исполкома на жилую площадь предприятий, учреждений и организаций без совместного решения администрации и ФЗМК¹⁰⁷ или на другую жилую площадь, которой исполком не имеет права распоряжаться¹⁰⁸.

Основанием признания ордера недействительным могут быть иные, не связанные с порядком распределения жилой площади нарушения закона. В частности, в ч. 4 ст. 319 ГК Литовской ССР указано, что ордер аннулируется, когда его выдача нарушает права других граждан на пользование данным жилым помещением. ГК других союзных республик не содержат аналогичного правила. Но Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 25 марта 1964 г. дал судам по этому вопросу следующее руководящее разъяснение: «Вселившиеся по ордеру в жилое помещение, право пользования которым принадлежит на законном основании другим лицам, подлежат в случае спора выселению по иску заинтересованных лиц¹⁰⁹. Разумеется, ордер в таких случаях аннулируется.

Пленум Верховного Суда СССР также разъяснил судам, что, вынося в этом случае решение о признании ордера недействи-

тельным и о выселении, суд, если ордер выдан в установленном порядке, одновременно должен возложить на соответствующую организацию или жилищный орган местного Совета обязанность предоставить выселяемому ранее занимаемое им или другое жилое помещение, не ставя при этом выселение ответчика в зависимость от срока предоставления ему другого помещения.

Суды признают недействительными ордера и в случаях иных нарушений закона о распределении жилой площади. Так, по одному из дел ордер был аннулирован в связи с тем, что помещение было предоставлено в доме предприятия гражданину, не состоящему с ним в трудовых отношениях, без законных к тому оснований¹¹⁰.

Недействительным признается также ордер, выданный в результате злоупотребления служебным положением¹¹¹, получения взятки¹¹², купли-продажи жилой площади, на которую затем получен ордер¹¹³, а также предоставления гражданином исполкомом (предприятию, учреждению, организации) фиктивных документов либо введения его в заблуждение иным образом (сообщением неправильных сведений о составе семьи, состоянии здоровья, сокрытием факта наличия в собственности жилого дома, его части и т.д.). Сама же по себе ошибка, допущенная жилищными органами при распределении жилых помещений, если поведение нанимателя было безупречным, не может служить основанием для признания ордера недействительным и выселения нанимателя¹¹⁴.

Мы полагаем, что ордер порождает лишь административно-правовые отношения ордеродержателя с управлением домами, в силу которых ордеродержатель имеет административное притязание на заключение договора и предоставление ему жилого помещения, корреспондирующее с административной обязанностью управления домами. В.С. Мартемьянов называет это притязание субъективным административным правом на получение жилой площади. Поэтому в случае отказа управления домами заключить договор и предоставить ордеродержателю жилое помещение ордеродержатель может обратиться с жалобой в исполком местного Совета, к руководителю предприятия, учреждения или организации. Возникающие при этом споры ордеродержателя с управлением домами судом неподведомственны. Если предоставленное помещение оказалось незаконно занятым, истцом о выселении проживающих в нем лиц может быть лишь соответствующий жилищный орган. Но иск о выселении их не может предъявить ордеродержатель¹¹⁵. Нереализованный ордер может быть аннулирован в административном порядке¹¹⁶.

Глава 3

Основания возникновения жилищных правоотношений

§ 1. Основания возникновения жилищных правоотношений при предоставлении жилых помещений в порядке их распределения

подавляющее большинство граждан получают жилые помещения в порядке их распределения исполкомами местных Советов депутатов трудящихся. Естественно, что внимание исследователей обращается главным образом к основаниям возникновения жилищных правоотношений именно в связи с предоставлением жилищ в порядке их распределения.

В юридической литературе преобладает мнение о том, что жилищные правоотношения возникают на основе сложного юридического состава. Имеются, однако, серьезные расхождения при определении юридических фактов, входящих в этот юридический состав, и роли каждого из них в создании гражданско-правовых отношений пользования жилым помещением.

Господствующим является мнение, что в этот юридический состав входят два юридических факта: административный акт (ордер) и договор, из которых первый (ордер) порождает гражданско-правовое обязательство управления домами предоставить жилое помещение и заключить договор жилищного найма или заключить договор – предоставить уже по договору помещение, а другой (договор) – гражданско-правовое обязательство пользования жилым помещением. А поскольку во многих случаях стороны письменного договора найма жилого помещения не заключают, то считают, что факт вселения ордеродержателя в указанное в ордере помещение и есть заключение устного договора найма.

Мы уже рассмотрели вопрос о значении и юридической природе ордера и установили, что он лишь порождает обязанность управления домами заключить договор и предоставить ордеродержателю жилое помещение, указанное в ордере, и уполномочивает ордеродержателя вселиться в него. Эта обязанность управления домами носит административно-правовой характер. Ордер никаких гражданско-правовых обязательств не порождает. Здесь же мы должны подчеркнуть, что эту административно-правовую обязанность ордер порождает лишь в совокупности с другим юридическим фактом – решением исполкома или совместным решением

администрации и профсоюзного комитета, утвержденным райисполкомом¹. Ордер, выданный при отсутствии такого решения, является недействительным.

Ю.Г. Басин не согласен с этим. С его точки зрения, «решение исполкома и выдача ордера не могут рассматриваться в качестве двух юридических фактов – это единый административный акт, облеченный в надлежащую форму»². Несостоятельность этого утверждения особенно явственно проявляется, когда речь идет о выдаче исполкомом ордера на жилую площадь в домах предприятий, учреждений и организаций и особенно в домах жилищно-строительных кооперативов. Утверждая совместное решение администрации и профсоюзного комитета или общего собрания членов жилищно-строительного кооператива и затем выдавая ордер, исполком не просто оформляет их административную деятельность в надлежащую форму, как утверждает Ю.Г. Басин. Исполком действительно лишь оформляет решение администрации и профсоюзного комитета выдачей ордера, когда речь идет о заселении по их решению жилищ, построенных за счет средств фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства или за счет сверхплановой экономии и других средств предприятий и организаций, на которые распространяется Положение о социалистическом государственном производственном предприятии. Во всех остальных случаях утверждение райисполкомом совместного решения администрации и профсоюзного комитета и выдача ордера являются самостоятельными актами административной деятельности по распределению жилищ. Подтверждением этого служит тот факт, что заселение жилого помещения по совместному решению администрации и ФЗМК без утверждения его исполкомом может повлечь выселение вселившихся³. Характерно, что Ю.Г. Басин и сам расчленяет процесс возникновения жилищного правоотношения на три стадии. При этом выдачу ордера он выделяет в самостоятельную стадию административной деятельности⁴.

В случаях, когда обязательство заключить договор выполняется до вселения в жилое помещение или одновременно с вселением, к упомянутым двум юридическим фактам присоединяется третий – договор, который порождает жилищное правоотношение. При такой ситуации проблема юридического состава, вызывающего к жизни жилищное правоотношение, особых трудностей не создает. Он состоит из трех отчетливо проявляющихся юридических фактов: решения исполкома или совместного решения администрации и профсоюзного комитета, утвержденного исполкомом, ордера и договора.

Но, к сожалению, как правило, договор найма жилого помещения заключается не до, а значительно позже вселения в предоставленную квартиру. Во многих же случаях он вовсе не заключается, и это значительно усложняет рассматриваемую проблему.

Многие утверждают, и с этим следует согласиться, что вселение в предоставленную квартиру без заключения договора найма жилого помещения порождает жилищное правоотношение. Но мы не можем согласиться с утверждением, что вселение ордеродержателя в предоставленное ему по ордеру жилое помещение без заключения договора является все же договорным правоотношением. Вселение ордеродержателя – это волевой акт, действие, которое является односторонней сделкой. Ему соответствует волевой акт, действие, которое также является односторонней сделкой другого субъекта возникающего правоотношения – управления домами. Эти два волевых акта, две односторонние сделки и порождают двустороннее обязательственное правоотношение, именуемое жилищным правоотношением. Но если вселению не предшествует заключение договора и договор не заключается после вселения, то его нельзя признать договорным обязательством⁵.

Возникшее двустороннее обязательственное жилищное правоотношение становится договорным лишь после заключения договора (независимо, до или после вселения), в котором точно определяются права и обязанности сторон и последствия их нарушения. Было бы, однако, неправильным представлять дело так, что в случае вселения до заключения договора договор лишь оформляет уже возникшее гражданско-правовое жилищное отношение. Напротив, только после заключения письменного договора жилищное правоотношение наполняется договорным содержанием. Заключая письменный договор, стороны точно определяют предмет договора найма жилого помещения; к договору прилагается акт сдачи-приемки квартиры (комнаты) или паспорт жилого помещения, сданного внаем, в котором дается точная характеристика и указывается техническое состояние предоставляемого помещения, цена (устанавливается размер квартирной платы с учетом всех факторов, влияющих на нее), распределяются обязанности по ремонту и определяются сроки его выполнения, предусматриваются последствия неисполнения принятых на себя сторонами обязательств. Права и обязанности сторон становятся точными и определенными, что дает возможность осуществлять действенный контроль за их исполнением.

Итак, договорные отношения по найму жилого помещения возникают на основе юридического состава, содержащего три

юридических факта: решение исполкома (администрации и ФЗМК, утвержденное исполкомом), выдача ордера и заключение договора. Если же договор заключается после вселения, в этот юридический состав входят четыре юридических факта: решение исполкома (администрации и ФЗМК, утвержденное исполкомом), выдача ордера, вселение ордеродержателя и заключение письменного договора.

К сожалению, управления домами (коммунальные отделы, жилищно-коммунальные конторы) во многих случаях не выполняют требований закона о письменном оформлении правоотношений по найму жилых помещений. В связи с этим в юридической литературе широко распространено мнение, что факт занятия ордеродержателем с разрешения управления домами жилого помещения означает заключение им договора найма этого помещения. По мнению сторонников этой точки зрения, при вселении ордеродержателя в жилое помещение все существенные условия договора найма налицо, поскольку предмет договора определен в ордере, а цена (квартирная плата) и срок определены законом. Это – ошибочное утверждение. «Договор считается заключенным, когда между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным его пунктам» (ч. 1 ст. 158 (160) ГК). А между тем при вселении в ордер помещения без заключения договора никакого соглашения не достигается, поэтому цена и срок договора не определяются, не говоря уже о том, что не устанавливаются обязанности по ремонту, сроки его выполнения и т.д. Наличие правовых норм о порядке согласования этих условий не может заменить самого соглашения. При вселении нанимателя с ним не только не заключается устный договор, но его даже не информируют об условиях этого договора. Недаром М.Н. Нечецкий называет такое вселение «молчаливо заключенным договором».

Сторонники «молчаливо заключенного договора» сводят на нет требование ст. 290 (299) ГК о заключении письменного договора найма жилого помещения и тем самым, хотя бы этого или нет, и значение этого договора, ибо если можно таким вселением заключить договор, то, видимо, заключение письменного договора оказывается ненужной формальностью. К такому выводу и пришли К.П. Слизков и И.И. Ларкин. К.П. Слизков в процессе обсуждения проектов Основ гражданского законодательства заявил, что «никакого договора найма помещения заключать не надо, а потому следует отказаться от самого термина “наем” в отношении жилых помещений»⁶. И.И. Ларкин также пришел к выводу, что «условий для заключения договора жилищного найма в госу-

дарственных домах и в домах общественных организаций СССР не имеется. А если нет материальных условий, то создать искусственно договорные отношения нельзя»⁷.

Договор найма жилого помещения действительно не играет существенной роли в завязке жилищных правоотношений. В отличие от поставки, подряда на капитальное строительство, перевозки и других хозяйственных отношений, для завязки правоотношений, по которым договор объективно необходим как средство уточнения, конкретизации и в известной степени изменения плановых заданий гражданско-правовыми методами, договор найма жилого помещения на стадии завязки жилищных правоотношений значения не имеет в силу почти полного отсутствия элементов товарно-денежных отношений в распределении жилищ из-за их недостатка. И лишь при заключении договоров найма жилых помещений в домах индивидуального фонда именно в силу товарно-денежного характера получения жилищ в пользование нанимателя договор найма сохраняет объективную необходимость и играет роль юридического факта, порождающего жилищное правоотношение. На этом основании необходимо отвергнуть попытки сторонников «молчаливо заключенного договора» доказать наличие договора жилищного найма ссылками на соотношение планового акта и договора при заключении договора поставки. Аналогия здесь неуместна.

Но это не означает, что вообще отсутствует объективная необходимость заключения договора найма жилого помещения. Пользование жилым помещением в рамках, определенных императивными нормами жилищного права, сохраняет в известной степени товарно-денежный, стоимостный характер, и поэтому договор найма жилого помещения является объективно необходимым⁸. В случаях, когда он не заключается, возникает множество гражданско-правовых споров, остаются неурегулированными права и обязанности субъектов жилищного правоотношения, особенно относительно ремонта жилых помещений и мест общего пользования. Это отрицательно сказывается на эксплуатации и сохранении жилой площади, вызывает дополнительные расходы управлений домами на содержание жилищного фонда. Отсутствие письменных договоров найма жилых помещений является одной из причин недостатков в эксплуатации жилищного фонда. Поэтому Советы Министров союзных республик неоднократно возлагали на жилищные органы обязанность обеспечить заключение письменных договоров найма жилых помещений между управлениями домами и нанимателями на основе Типовых договоров найма жилого

помещения⁹. Такая обязанность на них возложена и постановлением Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. № 807.

Разумеется, заключение письменного договора может сыграть свою роль лишь при условии систематической проверки сторонами вытекающих из договора обязательств. К сожалению, во многих случаях такая проверка не осуществляется, что серьезно подрывает значение заключенных письменных договоров найма жилого помещения.

§ 2. Иные основания возникновения жилищных правоотношений

Как мы уже отмечали, некоторым гражданам предоставляются в пользование служебные жилые помещения. Жилищное правоотношение пользования служебным помещением также возникает на основе сложного юридического состава из трех юридических фактов: трудового договора на выполнение определенных трудовых функций, выдачи ордера и заключения договора найма. В этом юридическом составе определяющее значение имеет трудовой договор. Возникновение и прекращение права пользования служебным помещением всецело зависит от него. Но выдача ордера и здесь имеет важное значение. Она, во-первых, обеспечивает контроль местных Советов за использованием служебных жилых помещений и, во-вторых, порождает для ордеродержателя право требовать заключения с ним договора найма жилого помещения. Жилищное же правоотношение и в этом случае возникает на основании письменного договора, заключенного до или в момент вселения либо после вселения в служебное помещение, если оно предшествует заключению договора.

Лицам, имеющим особые заслуги перед Родиной, соответствующим актом органа государственного управления может быть предоставлено жилое помещение в бесплатное пожизненное пользование¹⁰. Жилищное правоотношение в этих довольно редких случаях возникает на основе сложного юридического состава из двух юридических фактов: административного акта и передачи владельцу помещения по описи, составленной местным коммунальным органом¹¹.

Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. местным Советам разрешено передавать принадлежащие им небольшие дома (размером не свыше 60 кв. м жилой площади) в пользование отдельным гражданам на основе долгосрочных арендных договоров на срок от 5 до 10 лет¹². Договоры аренды таких домов

закключаются с одним или несколькими нанимателями, проживающими в доме, намеченном к сдаче в аренду, а в случае их отказа – с любым гражданином, изъявившим желание взять дом в аренду, при наличии в доме свободной жилой площади для непосредственного пользования самим арендатором. Если договор аренды заключается с нанимателем жилой площади в этом же доме, жилищное правоотношение лишь преобразуется в арендное правоотношение. В случае же сдачи дома в аренду гражданину, не проживающему в этом доме, возникает арендное правоотношение, которое в основном укладывается в рамки жилищного правоотношения, возникающего из других оснований. Основанием возникновения арендного правоотношения является юридический состав из двух юридических фактов: решения исполкома о сдаче дома в аренду и договора аренды.

В соответствии с п. 16 Примерного устава жилищно-строительного кооператива жилая площадь предоставляется членам кооператива в его домах по ордерам, выдаваемым исполкомом соответствующего Совета депутатов трудящихся, согласно утвержденному списку членов кооператива и их семей. Пленум Верховного Суда СССР разъяснил судам, что основанием возникновения права пользования жилыми помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов является членство гражданина в кооперативе, а распределение жилых помещений в указанных домах между членами кооператива производится по решению общего собрания пайщиков (собрания уполномоченных) и оформляется ордерами, выдаваемыми исполкомом Совета депутатов трудящихся (п. 1 постановления от 25 февраля 1967 г.).

Все же мы полагаем, что основанием возникновения жилищного правоотношения и в этом случае является сложный юридический состав из четырех юридических фактов: членства в кооперативе, решения общего собрания, выдачи ордера и вселения. Решающее значение в этом юридическом составе имеет членство в кооперативе. Но без решения общего собрания оно порождает лишь притязание к кооперативу о предоставлении квартиры, соответствующей внесенным вступительным и паевым взносам. Решение общего собрания о выделении члену кооператива определенной квартиры порождает гражданско-правовое обязательство кооператива предоставить эту квартиру в его пользование. Выдача ордера подтверждает законность этого решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива. Исполком вправе отказать в выдаче ордера, если он считает, что решение общего собрания является незаконным. Отказ исполкома можно обжаловать

вать в суд. Но это не значит, что суд обязательно должен удовлетворить иск. Жилищное же правоотношение возникает только после вселения в предоставленную квартиру.

Правовым основанием пользования жилым помещением в домах индивидуального фонда для самого собственника является титул права собственности на жилой дом. Приобретение права собственности на жилой дом, вселение собственника в принадлежащий ему жилой дом и проживание в нем не порождают особого жилищного правоотношения и вполне укладываются в правомочия собственника, но все же приводят в действие некоторые нормы жилищного права, например, могут повлечь прекращение договора найма жилого помещения в домах социалистических организаций, снятие с учета нуждающихся и т.д.

Основанием возникновения жилищного правоотношения может быть принудительное лишение собственника жилого дома права личной собственности на жилой дом. Лишение права личной собственности на жилой дом, сопровождаемое возникновением жилищного правоотношения, уполномоченным субъектом которого может быть бывший собственник дома, предусмотрено в следующих случаях:

а) безвозмездного изъятия у гражданина жилого дома, систематически используемого им для извлечения нетрудовых доходов (ст. 106 (111) ГК);

б) безвозмездного изъятия у гражданина жилого дома, возведенного или приобретенного им на нетрудовые доходы;

в) расторжения договора о предоставлении гражданину земельного участка для строительства дома (ст. 105 (110) ГК) и передачи дома в фонд местного Совета;

г) изъятия самовольно построенного дома и передачи его в фонд местного Совета (ст. 104 (109) ГК);

д) бесхозяйственного содержания дома (ст. 146 (141) ГК);

е) сноса жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, если гражданин не желает получить стоимость сносимых строений и устройств, а требует предоставить ему квартиру по существующим нормам.

Наконец, основанием возникновения жилищного правоотношения в домах индивидуального жилищного фонда может быть договор найма жилого помещения с собственником дома.

Договор найма жилого помещения является основанием возникновения жилищного правоотношения и на жилую площадь в домах, сданных в аренду гражданам местными Советами депутатов трудящихся.

§ 3. Понятие договора найма жилого помещения и порядок его заключения

Как можно было заметить, в возникновении жилищного правоотношения в подавляющем числе случаев важное значение имеет договор найма жилого помещения. В связи с этим необходимо подробнее остановиться на понятии и порядке заключения этого договора.

Понятие договора найма жилого помещения дано в ч. 1 ст. 286 (295) ГК. В ней указано: «По договору найма жилого помещения наймодатель обязуется предоставить нанимателю за плату жилое помещение для проживания в нем».

Приведенное правило не оставляет сомнений, что законодатель рассматривает этот договор как договор консенсуальный, а следовательно, предполагает, что он заключается до того, как происходит заселение помещения. Заключение договора найма жилого помещения до его заселения порождает для вселяющегося гражданина все права (вселения, сохранения на случай временного отсутствия, бронирования, обмена, сдачи в поднаем и т.д.) и возлагает на него все обязанности (по внесению квартирной платы, ремонту и т.д.) нанимателя, т.е. порождает жилищное правоотношение, хотя фактически нанимателю помещение в пользование и не передано. Наниматель пользуется и судебной защитой своих субъективных гражданских прав, возникших из этого правоотношения, в том числе права требовать передачи ему сданного внаем помещения.

Но и в тех случаях, когда договор найма жилого помещения заключается после или в момент вселения, он не превращается в реальный договор, поскольку закон не требует для его действительности передачи помещения в момент заключения договора.

В литературе нет единого мнения по вопросу соотношения договора найма жилого помещения с договором имущественного найма. Многие считают договор найма жилого помещения особым видом договора имущественного найма¹³. Другие же выделяют его в самостоятельный тип договора¹⁴.

Особенно решительно выступает за признание договора найма жилого помещения самостоятельным видом (типом)¹⁵ договора Ю.С. Васильев. Он считает, что «существует обособленная область общественных отношений, особые субъективные гражданские права – жилищные права граждан; правоотношения, возникающие из договора жилищного найма, по своей правовой природе существенно отличаются от правоотношений, возникающих из договора имущественного найма».

По мнению Ю.С. Васильева, выделение договора найма жилого помещения в самостоятельный вид (тип) договора обусловлено следующими его особенностями.

Во-первых, для найма жилых помещений характерным является удовлетворение постоянной потребности граждан в жилье. Истечение срока договора не влечет прекращения возникшего на его основе жилищного правоотношения. В договоре же имущественного найма истечение срока прекращает и договорные отношения.

Во-вторых, наниматель жилого помещения обязан сам пользоваться им. По договору же имущественного найма наниматель не только вправе сам пользоваться имуществом, но может передать его на любой срок (но не свыше срока договора найма) в пользование третьим лицам.

В-третьих, договор найма жилого помещения регулируется специальным жилищным законодательством.

Мы не можем согласиться с Ю.С. Васильевым. Действительно, истечение срока договора найма жилого помещения само по себе не может повлечь прекращения жилищного правоотношения, возникшего на его основе. Но имеются исключения из этого правила. Во-первых, договоры найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, могут заключаться на срок не свыше одного года с обязательством освободить помещение по истечении этого срока. В случаях заключения договора на срок свыше одного года собственник вправе потребовать его расторжения после истечения срока, если он докажет, что помещение необходимо для личного пользования его и членов его семьи. Во-вторых, договор найма служебного помещения заключается на время работы нанимателя и в случае увольнения последнего (т.е. с наступлением этого своеобразного срока) прекращается. В-третьих, рабочим и служащим некоторых предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств жилая площадь в домах этих предприятий и учреждений предоставляется хотя и без указания срока пользования ею, но все же при условии сохранения трудовых отношений с предприятием и учреждением. Во всех этих случаях договор найма жилого помещения не обеспечивает удовлетворения постоянных потребностей граждан в жилье. То же следует сказать и о правоотношениях пользования помещениями в общежитиях.

Неправильным является и утверждение, что по договору имущественного найма наниматель «может все имущество на любой срок (но не свыше срока договора найма) передавать в пользова-

ние третьим лицам». Во многих договорах найма между социальными организациями сдача имущества в поднаем вообще не допускается. Сдача в поднаем имущества, предоставленного нанимателю по договору бытового проката, также не допускается (ч. 3 ст. 283 (ч. 2 ст. 287) ГК). А с другой стороны, наниматель по договору найма жилого помещения с соблюдением определенных условий вправе сдавать часть занимаемого им помещения, а при временном выезде – все помещение в поднаем (ч. 1 ст. 313 (320) ГК).

Наконец, следует подчеркнуть, что хотя договор найма жилого помещения и выделен в отдельную главу ГК, тем не менее к нему применяются правила многих статей главы, регулирующей имущественный наем (ч. 2 ст. 286 (295) ГК). Вместе с тем некоторые виды имущественного найма также регулируются не только нормами ГК, но и специальными правилами.

Но дело не только в ошибочности этих утверждений Ю.С. Васильева.

Как правильно отметил Ю.Г. Басин, проблему внутриотраслевого разграничения самостоятельных институтов нельзя решать «эмпирическим путем сопоставления многих признаков (иногда существенных, иногда случайных) различия и сходства»¹⁶. Необходимо пользоваться общим критерием дифференциации и систематизации гражданско-правовых институтов.

К сожалению, в науке гражданского права этот вопрос все еще не получил решения. В литературе были сделаны попытки найти критерии дифференциации и систематизации гражданско-правовых договоров¹⁷. Нам представляется, что решение этой частной проблемы системы гражданско-правовых институтов могло бы привести к правильному решению систематизации и других институтов гражданского права. Не имея здесь возможности рассмотреть все оттенки высказанных по этому поводу мнений, мы считаем возможным лишь подчеркнуть, что в основу классификации гражданско-правовых институтов, как и в основу деления всей системы права на отдельные отрасли, необходимо положить предмет правового регулирования данного гражданско-правового института, т.е. специфику тех имущественных отношений, которые вызвали его необходимость.

Хотя право предопределено экономическими отношениями, оно относительно самостоятельно. Поэтому необходимо исследовать и специфические особенности правовых отношений, чтобы определить, имеется ли достаточно оснований для выделения определенной группы норм в самостоятельный правовой институт. Особенности же правовых отношений можно установить

лишь путем анализа их содержания, субъектного состава и объекта правоотношений.

Если будет установлено, что юридические признаки данной группы правоотношений (т.е. их содержание, субъектный состав и объект) столь специфичны, что их возникновение на основе уже известных гражданско-правовых институтов исключается либо возможно постольку, поскольку эти нормы повторяют общие положения об обязательствах или общие положения гражданского кодекса, налицо новый гражданско-правовой институт. Если же существенные особенности данной группы правоотношений могут возникать на основе уже известных правовых институтов, но не укладываются полностью в систему норм этих институтов, мы имеем дело с особым видом данного типа правовых отношений и, следовательно, не можем выделить группу правовых норм, на основе которых они возникли, в самостоятельный правовой институт.

Имущественные отношения, лежащие в основе договора найма жилого помещения, в принципе не отличаются от имущественных отношений обычного найма имущества. В обоих случаях речь идет о передаче имущества во временное пользование за вознаграждение. В настоящих условиях нельзя отрицать ни срочный характер договора найма жилого помещения, ни его возмездность. По мере движения к коммунизму и постепенного разрешения жилищной проблемы отношения найма жилого помещения будут терять возмездный характер и могут получить такие особенности, которые потребуют коренной дифференциации отношений имущественного найма и выделения жилищного найма в самостоятельный тип договора. В настоящее же время таких оснований нет.

Тем не менее нельзя отрицать, что правовые отношения по найму жилых помещений имеют существенные особенности (сохранение жилой площади за временно отсутствующими, бронирование ее, обмен, нормирование, изъятие излишков жилой площади, продление срока договора и др.), которые позволяют выделить их в отдельный вид договора имущественного найма, а правовые нормы, регулирующие наем жилых помещений, – в самостоятельную главу ГК.

Но проблема обособления жилищных отношений не исчерпывается выделением норм, регулирующих договор найма жилого помещения, в самостоятельную главу ГК. Общие положения института имущественного найма и той его части, которая регулирует наем жилых помещений, не затрагивают жилищных отношений, вытекающих из других оснований, в частности, из членства

в жилищно-строительном кооперативе, членства в семье собственника жилого дома.

Единство всех имущественных отношений по использованию жилищ вызывает необходимость более последовательного обособления норм о жилищных отношениях в самостоятельный правовой институт – жилищное право.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 Основ гражданского законодательства пользование жилым помещением в домах местных Советов депутатов трудящихся, государственных, кооперативных и общественных организаций оформляется договором найма нанимателя жилого помещения с соответствующим управлением домами. Договор найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, заключается нанимателем с собственником дома (ч. 2 ст. 56 Основ).

Развивая эту норму ст. 56 Основ, ГК союзных республик возложили на управление домами обязанность заключить с гражданином, на имя которого выдан ордер, письменный договор найма указанного в ордере помещения (ст. 290 (299) ГК).

Управляющие домами не должны допускать бездоговорного пользования жилой площадью и обязаны заключать договоры со всеми гражданами, которые на законных основаниях проживают на жилой площади и имеют самостоятельное право пользования этим помещением. В одних республиках утверждены новые инструкции о порядке заключения договора найма в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций¹⁸. В других республиках действуют инструкции, утвержденные еще в конце 40-х гг. Они во многом устарели. Упомянутые инструкции не регулируют порядка заключения договора найма жилых помещений в домах граждан.

От имени наймодателя в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций выступает управляющий домами (начальник ЖЭК), начальник ЖКО (ЖКК) предприятия.

Договор найма жилого помещения в доме местного Совета заключается с любым из совершеннолетних членов семьи, указанных в ордере, по их семейному соглашению. Если такого соглашения нет, то договор заключается с тем членом семьи, на имя которого выдан ордер. При заключении договора на ранее заселенное жилое помещение при отсутствии согласия между членами семьи по вопросу, кто из них должен выступать в качестве нанимателя, договор заключается с тем членом семьи, на имя которого открыт финансовый лицевой счет.

Договор найма жилого помещения в доме государственного учреждения, предприятия или общественной организации заключается с лицом, получившим жилую площадь в связи с его работой.

Договор найма жилого помещения в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций заключается в письменной форме. К нему прилагается паспорт жилого помещения (в БССР – акт сдачи-приемки квартиры).

С целью защиты интересов граждан, соблюдения законности и обеспечения единства в содержании договоров во всех союзных республиках утверждены типовые договоры найма жилых помещений. Типовые договоры найма жилых помещений являются подзаконными нормативными актами, которые содержат императивные нормы права. При заключении конкретного договора стороны не имеют права изменять отдельные условия типового договора, но они уточняют их применительно к определенному помещению и могут также включать в него дополнительно те или другие условия, но в соответствии с действующим законодательством.

Нормы типовых договоров действуют и в тех случаях, когда договор найма в письменной форме не заключен.

Императивный характер норм типовых договоров (как и вообще норм советского жилищного права) свидетельствует о том, что законодатель придает исключительное значение охране жилищных прав граждан и сохранению жилищного фонда. Но ни наличие типовых договоров, ни императивный характер норм советского жилищного права не могут оправдать поведения работников жилищных органов, уклоняющихся от заключения письменных договоров найма жилого помещения.

Заключение договора найма жилого помещения не является самоцелью. Оно достигает своей цели при условии проверки исполнения обязательств, принятых сторонами. Поэтому Типовой договор найма жилого помещения, действующий в РСФСР, предусматривает, что не позднее чем за один месяц до истечения срока договора стороны совместно производят взаимную проверку выполнения ими своих обязательств по договору с составлением описи технического состояния помещения и оборудования. Договор найма жилого помещения может стать действенным средством борьбы за сохранение жилищного фонда, если жилищные органы и общественные организации будут систематически проверять соблюдение сторонами его условий и добиваться точного выполнения обязанностей сторон.

Типовой договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, не утверждался. Нет и специальных нормативных актов, регулирующих порядок заключения таких договоров. Поэтому при заключении договоров найма жилого помещения в домах граждан стороны обычно руководствуются договором найма жилого помещения в доме местного Совета, учитывая особенности правового положения нанимателей жилой площади в этих домах. Такие договоры должны заключаться в письменной форме, хотя устный договор в данном случае порождает те же права и обязанности, что и письменный. Назрела необходимость утвердить типовой договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

§ 4. Финансово-лицевой счет. Прописка. Их юридическое значение

После заключения договора найма жилого помещения, а в случае, если договор не был заключен, после вселения нанимателя в предоставленное ему помещение, на имя нанимателя открывается финансово-лицевой счет и производится прописка всех совершеннолетних граждан, вселившихся вместе с ним.

По финансово-лицевому счету начисляется квартирная плата и плата за коммунальные услуги. В управлении домами в нем производятся отметки о поступлении от нанимателя указанных платежей.

Поскольку в практике договоры найма жилого помещения часто не заключаются, а лицевой счет открывается лицам, законно вселившимся в свободное жилое помещение, всегда, то обычно считают, что лицо, на имя которого открыт лицевой счет, имеет самостоятельное право пользования жилым помещением, а открытие лицевого счета и есть заключение договора. С этим нельзя согласиться. Как правило, самостоятельный лицевой счет свидетельствует о наличии самостоятельного права пользования жилым помещением. Но это не значит, что открытие на имя данного гражданина лицевого счета является неопровержимым доказательством самостоятельного права пользования жилым помещением.

Если лицевой счет открыт на имя гражданина, не имеющего самостоятельного права пользования жилой площадью, то гражданин тем самым не приобретает такого права и может быть выселен.

В 1963 г. З., и.о. главного бухгалтера совхоза «Ждановичи», разрешила проживать в квартире, предоставленной ей совхозом, своей сестре М. с ее мужем. Затем она уволилась и выехала из квартиры, предварительно переоформив лицевой счет на М. Народный суд Минского района удовлетворил иск совхоза о выселении М. и ее мужа. Минский областной суд оставил решение в силе. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда БССР определением от 11 января 1965 г. отклонила протест заместителя прокурора БССР об отмене решения и указала: «Открытие бухгалтером совхоза лицевого счета на ответчика и уплата им квартплаты не имеют значения по данному делу. Эти факты нельзя расценивать как обстоятельство, свидетельствующее о том, что администрация совхоза заключила с ответчиком договор найма жилого помещения»¹⁹. Эта точка зрения твердо установилась в судебной практике²⁰. Факт сохранения финансово-лицевого счета за нанимателем, выбывшим из жилого помещения, также не свидетельствует о сохранении за ним права самостоятельного пользования этим помещением²¹. Поэтому при определении правовых последствий непроживания нанимателя в связи с выездом на другое место жительства или отсутствием более шести месяцев без уважительных причин не имеет значения тот факт, что за ним сохранен финансово-лицевой счет и управление дома принимало от него квартирную плату и заносило на этот счет.

С другой стороны, факт отсутствия самостоятельного финансово-лицевого счета не всегда означает отсутствие самостоятельного права пользования жилым помещением²².

Судебная практика придерживается мнения, что даже раздел лицевого счета на жилую площадь не может иметь правовых последствий, если он носил формальный характер и не соответствовал фактическому пользованию жилой площадью²³. Правда, суды при рассмотрении таких дел допускают колебания и иногда придают решающее значение при определении прав членов одной семьи на жилую площадь факту наличия отдельных лицевых счетов²⁴.

Отрицая конститутивное значение финансово-лицевого счета, следует подчеркнуть, что он может служить одним из важных доказательств наличия или отсутствия самостоятельного права пользования жилым помещением. Гражданин, который вселился в жилое помещение по распоряжению компетентных жилищных органов, хотя и без ордера, если на его имя открыт финансово-лицевой счет, приобретает самостоятельное право пользования жилым по-

мещением²⁵. Лицевой счет может иметь конститутивное значение и в случаях, когда наниматель «давно проживает на данной площади и нет возможности установить порядок его поселения»²⁶.

Не является бесспорным доказательством наличия или отсутствия самостоятельного права пользования жилой площадью наличие или отсутствие прописки гражданина на спорной жилой площади²⁷. Временная прописка также не свидетельствует об отсутствии самостоятельного права пользования жилой площадью²⁸.

Однако было бы неправильным утверждать, что наличие или отсутствие прописки, постоянная или временная прописка вообще не имеют никакого значения. Временная или постоянная прописка служит одним из доказательств наличия или отсутствия самостоятельного права пользования жилой площадью²⁹.

Прописка обеспечивает соблюдение паспортного режима и имеет важное административно-правовое значение. Нарушение правил прописки и проживание без прописки является административным правонарушением, влекущим административно-правовую и даже уголовную ответственность. Поэтому заключение договора найма жилого помещения и вселение нанимателя при отсутствии законной возможности прописки не может создать для вселившегося права самостоятельного пользования жилой площадью. Пункт 1 Инструкции о порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им строений, сносимых в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных нужд, утвержденной постановлением Совета Министров БССР от 24 мая 1962 г. № 286³⁰, прямо предусматривает, что в случае сноса жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, нанимателям жилой площади в этих домах предоставляется жилая площадь при условии, что они были прописаны и постоянно проживали не менее одного года в строениях, подлежащих сносу. Если наниматели жилой площади в домах граждан проживали в этих домах без прописки, они выселяются в случае сноса дома без предоставления жилой площади³¹.

Отсутствие прописки не оказывает никакого влияния на наличие права самостоятельного пользования жилой площадью, если гражданину было отказано в прописке незаконно, без каких-либо оснований. К сожалению, случаи установления исполкомами местных Советов депутатов трудящихся незаконных ограничений в прописке и даже лишения прописки имеют место³².

Глава 4

Общая характеристика жилищного правоотношения

§ 1. Субъектный состав жилищного правоотношения

В каждом жилищном правоотношении имеется два субъекта с корреспондирующими правами и обязанностями.

В качестве субъекта, предоставляющего помещение в пользование гражданина, выступают: наймодатель, жилищно-строительный кооператив, арендатор.

В домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций функции наймодателя выполняет управление домами (жилищно-эксплуатационная контора, жилищная контора, жилищно-коммунальный отдел, комбинат коммунальных предприятий), пользующееся правами юридического лица. Однако, когда речь идет об административных функциях, касающихся распределения жилой площади (предъявления исков, вытекающих из нарушений установленного порядка распределения жилой площади, изъятия излишков жилой площади и т.д.), то управления домами не могут самостоятельно решать вопросы предъявления ни соответствующих требований к нанимателям, ни исков в суд. Надлежащим истцом в таких случаях может быть лишь исполком (администрация предприятия, учреждения или организации)¹.

Титульный пользователь является другой стороной жилищного правоотношения. Им может быть наниматель жилого помещения, член жилищно-строительного кооператива, арендатор, пожизненный пользователь, член семьи собственника дома.

В качестве титульного пользователя жилищного правоотношения может выступать только гражданин. Им не может быть юридическое лицо. Общественные образования, какими являются юридические лица, не нуждаются в удовлетворении потребностей, для которых предназначены жилые помещения.

Субъектом жилищного правоотношения может быть лишь гражданин, нуждающийся в жилье. В случае утраты этой потребности жилищное правоотношение прекращается. Это относится ко всем титульным пользователям жилых помещений.

В момент завязки жилищного правоотношения гражданин должен постоянно проживать в данном населенном пункте.

В некоторых случаях к субъекту жилищного правоотношения предъявляется еще одно требование: ему должно быть не менее

18 лет. В частности, такие требования предъявляются к членам жилищно-строительного кооператива. Однако в жизни встречаются ситуации, при которых ставится вопрос о принятии в члены жилищно-строительного кооператива лиц, не достигших 18-летнего возраста, т.е. до достижения дееспособности в полном объеме (например, в случае вступления в брак лиц, не достигших 18-летнего возраста, или в случае смерти члена кооператива, в семье которого остались только несовершеннолетние дети).

С нашей точки зрения, нет оснований устанавливать в качестве условия вступления в жилищно-строительный кооператив достижение 18-летнего возраста. Целесообразно было бы предусмотреть в Примерном уставе жилищно-строительного кооператива, что в члены жилищно-строительного кооператива могут быть приняты по заключению органов опеки несовершеннолетние дети умершего пайщика². Представляется целесообразным также вообще снизить возраст для вступления в члены кооператива до 16 лет, когда наступает трудовое совершеннолетие³. Уместно подчеркнуть, что Примерный устав сельскохозяйственной артели допускает прием в колхоз граждан по достижении ими 16-летнего возраста.

Малолетние (до 15 лет) и несовершеннолетние дети могут быть субъектами жилищного правоотношения по договору найма жилого помещения и в качестве членов семьи собственника жилого дома или лиц, получающих от него содержание как иждивенцы в силу ст. 42³ КЗоБСО РСФСР.

«Наравне с нанимателем жилого помещения члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, приобретают права и обязанности, вытекающие из договора найма» (ч. 3 ст. 56 Основ). «Совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из этого договора» (ч. 2 ст. 292 (301) ГК).

Юрисдикционные органы (суд, прокуратура, органы государственного управления) применяют эти нормы права по аналогии и при решении вопроса о правах и обязанностях арендатора жилого дома или пожизненного безвозмездного пользования жилым помещением.

Сложнее решается вопрос о правах членов семьи собственника жилого дома и члена жилищно-строительного кооператива. Пока собственник жилого дома сохраняет право собственности на дом, члены его семьи имеют одинаковые с ним права пользования жилым помещением, в котором они проживают, даже в случае прекращения с ним семейных отношений⁴. Но их права в известной степени зависят от прав собственника на жилой дом. Так,

в случае продажи этого дома с публичных торгов покупатель вправе требовать выселения бывшего собственника и членов его семьи⁵. В других случаях покупатель жилого дома может потребовать выселения членов семьи продавца, оставшихся проживать в доме, если жилая площадь, на которой они проживают, необходима ему для личного проживания или для проживания членов его семьи.

Члены семьи пайщика жилищно-строительного и дачно-строительного кооперативов, проживающие совместно с ним, также имеют право на постоянное проживание в предоставленном пайщику помещении. Пайщик не вправе требовать выселения проживающих с ним членов семьи по тем основаниям, что тот или иной из них вследствие раздела семьи или развода стал жить самостоятельно и порвал с пайщиком семейную связь⁶. Члены семьи пайщика даже вправе добиваться выселения его за систематическое нарушение правил социалистического общежития, делающего невозможным для других совместное с ним проживание. В случае смерти пайщика члены его семьи, не являющиеся наследниками, проживавшие с ним и имевшие общее хозяйство, сохраняют право дальнейшего пользования занимаемой жилой площадью в случае вступления одного из наследников в члены кооператива. Если наследники откажутся от вступления в кооператив или если наследников не окажется, указанные члены семьи умершего имеют право на вступление в члены кооператива с внесением соответствующего пая. Это их право защищается судом, причем решение суда не нуждается в подтверждении общего собрания членов кооператива.

Но все же права членов семьи пайщика кооператива, как и права членов семьи собственника жилого дома, не следует отождествлять с правами членов семьи нанимателя жилой площади в доме местного Совета. Члены семьи пайщика приобретают самостоятельное право пользования жилым помещением по отношению к нему самому, но их права в определенной степени зависимы от прав самого пайщика. В частности, в случае выбытия пайщика из числа членов кооператива (добровольного выхода из кооператива⁷, исключения из кооператива, кроме случаев исключения за систематическое нарушение правил социалистического общежития, а в БССР и кроме случаев исключения за систематическое разрушение и порчу жилого помещения) члены семьи пайщика теряют право пользования помещением и подлежат выселению.

Советское жилищное право не дает понятия члена семьи нанимателя жилого помещения. Часть 3 ст. 292 (301) ГК установила лишь два вида членов семьи. В соответствии с этой нормой к первому виду относятся супруг нанимателя, дети и родители, ко вто-

рому – другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы. Для признания членом семьи кого-либо из первой группы лиц нужно только совместное с нанимателем проживание. Если же речь идет о ком-либо из второй группы лиц, то требуется, кроме совместно-го проживания, ведение с нанимателем общего хозяйства.

Норму ч. 3 ст. 292 (301) ГК нельзя признать оптимальной. Совершенно очевидно, что проживавшие совместно с нанимателем его совершеннолетние дети и родители супругов не приобретают самостоятельного права пользования жилой площадью, если они были вселены временно и не вели с ним общего хозяйства⁸ или были вселены с целью уступить им право пользования помещением в связи с переездом нанимателя в другой населенный пункт⁹. Поэтому Пленум Верховного Суда СССР правильно разъяснил судам, что члены семьи нанимателя приобретают право на жилое помещение наравне с ним, если они проживают с нанимателем постоянно¹⁰.

Прав и В.Н. Литовкин, когда он утверждает, что для признания супруга нанимателя, его детей и родителей имеющими самостоятельное право пользования жилым помещением требуется «наличие такого характеризующего семью признака, как ведение общего с нанимателем домашнего хозяйства»¹¹.

В перечень первого вида членов семьи нанимателя необходимо включить также усыновленных, усыновителей, приемных детей, пасынков и падчериц¹², если только они постоянно проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство, а также детей и родителей супруга нанимателя.

Нельзя согласиться и с тем, что норма ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР и соответствующих статей ГК других союзных республик (за исключением ГК Узбекской и Молдавской ССР) закрывает пути для признания членами семьи нанимателя лиц, не являющихся его родственниками, кроме иждивенцев, в том числе фактических супругов и детей нанимателя, рожденных в фактическом браке.

В связи с этим некоторые ученые-юристы, толкуя буквально ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР, сделали вывод, что при определении членства в семье нанимателя необходимо учитывать только: а) супругов, состоящих в зарегистрированном браке; б) родителей нанимателя; в) детей, которые юридически признаются детьми нанимателя жилой площади или имеют (могли иметь) право получить от фактического отца алименты по ст. 42³ КЗоБСО РСФСР; г) других родственников нанимателя, родственная связь которых имеет юридическое значение по семейному праву; д) нетрудоспособных иждивенцев¹³. По мнению Ю.К. Толстого, перечень

членов семьи нанимателя, данный ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР, является исчерпывающим и распространительному толкованию не подлежит. По его мнению, новый ГК сузил круг членов семьи нанимателя по сравнению с тем, как он был определен ранее сложившейся судебной практикой, и поэтому лица, которые вселились на жилую площадь нанимателя до 1 октября 1964 г. и приобрели самостоятельное право пользования по ранее сложившейся практике, пользуются этим правом и сейчас и не могут быть выселены как поднаниматели или временные жильцы. Но если такие лица вселились на жилую площадь нанимателя после 1 октября 1964 г., они не приобретают самостоятельного права на площадь и проживают либо в качестве временных жильцов, либо в качестве поднанимателей. К таким лицам, по схеме Ю.К. Толстого, видимо, следует отнести фактического супруга нанимателя, его детей, если они не имеют права получить от нанимателя (фактического отца) алименты по ст. 42³ КЗоБСО РСФСР, фактического отца нанимателя жилой площади и родственников, родственные связи которых с нанимателем не учитываются семейным правом.

С этим вряд ли можно согласиться. Нам представляется, что ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР следует толковать распространительно. Нельзя отрицать, что дети супруга нанимателя и его родители приобретают самостоятельное право пользования жилым помещением нанимателя, если они вселились для постоянного проживания вместе с супругом нанимателя с согласия последнего и вели с ним общее хозяйство. Часть 3 ст. 283 ГК УССР, ч. 2 ст. 278 ГК Казахской ССР и соответствующие статьи ГК многих других союзных республик прямо предусматривают, что «к членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители». И это правильно. По ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР дети и родители супруга нанимателя должны пользоваться такими же правами. Судебная практика не допускает на этот счет никаких сомнений.

Неправильным является и утверждение, что ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР имеет в виду лишь родственников, родственная связь которых с нанимателем имеет юридическое значение по семейному праву. Прав С.Н. Ландкоф, утверждая, что при совместном проживании с нанимателем и ведении с ним общего хозяйства родственниками могут считаться «лица, связанные с нанимателем в любой степени родства или свойства, хотя бы и самых отдаленных»¹⁴. Это соответствует точному смыслу ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР.

Толкуя распространительно ч. 3 ст. 301 ГК РСФСР, большинство исследователей признают самостоятельное право на жилую площадь и за фактическим супругом нанимателя и их детьми не-

зависимо от того, имеют ли они право на получение алиментов от фактического отца в силу ст. 42³ КЗоБСО РСФСР.

Это мнение, на наш взгляд, можно обосновать следующим образом. Статья 301 ГК РСФСР определяет иной круг членов семьи нанимателя жилого помещения, чем советское семейное право. Этот круг, с одной стороны, уже, а с другой стороны, шире, чем круг членов семьи по советскому семейному праву.

Действующее семейное право, как известно, «не дает определения понятия семьи и не устанавливает общим образом состава семьи»¹⁵. В теории же семейного права в число членов семьи обычно включают лиц, «между которыми устанавливаются те или иные брачно-семейные права и обязанности»¹⁶. В круг членов семьи по этим основаниям включают супругов, родителей и детей, братьев и сестер, деда и бабуку, внуков, отчима и мачеху, пасынков и падчериц, усыновителя и усыновленных, детей, принятых в семью на воспитание¹⁷. В основе принадлежности супругов к семье лежит брак, а других упомянутых лиц – родство. При этом факт совместного проживания для признания членом семьи по семейному праву решающего значения не имеет. Профессор В.И. Бошко по этому поводу писал: «...семейные права и обязанности вытекают из близкого родства и других фактов, указанных в законе (принятие ребенка на воспитание, возраст его, имущественное положение и т.д.), а не из факта совместной жизни и ведения общего домашнего хозяйства. Сказанное относится и к супругам, которые, независимо от проживания в разных местах и даже не на общие средства, остаются супругами пока брак не расторгнут»¹⁸.

Жилищное право включает в число членов семьи нанимателя его супруга не только по признаку состояния в браке, но и по признаку совместного проживания в данном жилом помещении¹⁹. Основанием права пользования помещением наравне с нанимателем его родителей, детей и других родственников также является не только родство, но и совместное проживание.

Ни супруг, ни дети, ни родители нанимателя, не говоря уже о других его родственниках и иждивенцах, не имеют права требовать принудительного вселения на жилую площадь нанимателя только потому, что он располагает жилой площадью, которая достаточна для их вселения. Правда, в литературе было высказано мнение, что в виде исключения можно допустить принудительное вселение жен с малолетними детьми и нетрудоспособных супругов на жилую площадь другого супруга, если они не могут устроиться иначе²⁰. Однако это мнение не получило поддержки ни в литературе, ни в судебной практике.

Далее. В состав членов семьи нанимателя могут быть включены родственники более отдаленных степеней родства (тетки, дяди, племянники и т.д.), а также лица, не состоящие с ним в родстве вообще (иждивенцы), т.е. лица, которые членами семьи по советскому праву не признаются.

Иначе говоря, хотя в основе понятия семьи по советскому жилищному праву лежат узы супружества или родства, оно не совпадает с понятием семьи по семейному праву и может быть и уже, и шире последнего. Поэтому нет препятствий для включения в состав семьи нанимателя лиц, которые не состоят с ним в браке или родстве, хотя их нельзя причислить и к иждивенцам. Исходя из этого, ч. 4 ст. 336 ГК Узбекской ССР и ч. 3 ст. 306 ГК Молдавской ССР прямо предусмотрели, что к членам семьи нанимателя относятся не только указанные в этих статьях родственники нанимателя, но и «другие граждане» (ч. 4 ст. 336) или «другие лица» (ч. 3 ст. 306), если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство. Таким образом, ГК Узбекской ССР и ГК Молдавской ССР не ставят никаких препятствий для признания членом семьи нанимателя не только его фактического супруга, но и всякого другого постороннего для нанимателя лица, если только это лицо постоянно проживает совместно с нанимателем и ведет с ним общее хозяйство. Нам представляется это решение правильным. В ГК других союзных республик целесообразно было бы внести соответствующие изменения, что положило бы конец спорам о правах на жилую площадь фактического супруга нанимателя и их детей.

Имеются некоторые особенности и в правовом положении членов семьи нанимателя, получившего жилую площадь в связи с трудовыми отношениями в доме предприятия (учреждения), имеющего право требовать выселения уволенных без предоставления жилой площади (ст. 62 Основ). Их права производны от прав нанимателя жилой площади. Но пока наниматель сохраняет трудовые отношения с предприятием или учреждением, они пользуются такими же правами, как и он сам. Их нельзя выселить, если наниматель сохраняет трудовые отношения, даже в случаях, когда сам наниматель утратил право пользования помещением, например, в связи с распадом семьи.

В случаях увольнения нанимателя по основаниям, исключаящим его выселение, члены его семьи приобретают самостоятельное право пользования жилой площадью. А лица, указанные в ч. 2 ст. 62 Основ, приобретают такое право с момента вселения.

В соответствии с ч. 4 ст. 292 (301) ГК члены семьи нанимателя, прекратившие с ним семейные отношения, но продолжаю-

щие проживать в нанимаемом помещении, имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи. Поэтому образование новой семьи, расторжение брака, независимо от того, в течение какого времени супруги состояли в браке, по чьей вине распалась семья и кто предъявил иск о расторжении брака, само по себе не может служить основанием прекращения права пользования жилым помещением.

Признание брака недействительным также само по себе не может служить основанием для признания супруга, вселившегося на жилую площадь нанимателя, временным жильцом и его выселения. Но если брак был признан недействительным по вине вселившегося супруга нанимателя, например, в связи с тем, что он скрыл обстоятельства, препятствующие вступлению в брак, то признание брака недействительным влечет для такого супруга утрату права пользования жилым помещением. Дети, рожденные в зарегистрированном браке, признанном впоследствии недействительным, приобретают право самостоятельного пользования жилым помещением и сохраняют за собой это право и после признания брака недействительным. Поэтому любой из родителей, на воспитание которого будет передан ребенок, родившийся в браке, признанном недействительным, также приобретает право на жилую площадь, занимаемую детьми, как их естественный опекун.

Хотя прекращение семейных отношений с титульным пользователем и не влечет утраты права пользования жилым помещением, все же оно в ряде случаев изменяет существующее жилищное правоотношение. Это особенно ярко проявляется, когда речь идет о жилищных правах бывших членов семьи собственника жилого дома и пайщика жилищно-строительного кооператива.

В силу характера семейно-брачных и семейно-родственных отношений это жилищное правоотношение не могло быть возмездным, срочным и оформляться договором или приобретать иную обязательственную форму. Но прекращение семейных отношений снимает эти особенности данного жилищного правоотношения и тем самым устраняет препятствия к превращению его в обязательственное правоотношение. Поэтому собственник жилого дома или пайщик жилищно-строительного кооператива вправе потребовать от бывших членов его семьи выполнения обычных гражданско-правовых обязанностей нанимателя жилой площади. Естественно, это – право, а не обязанность собственника жилого дома или пайщика кооператива.

Собственник жилого дома или пайщик жилищно-строительного кооператива может не требовать от бывших членов своей

семьи квартирной платы (например, в связи с тем, что с разведенным супругом проживают их дети, переданные на воспитание бывшей жене). В таких случаях возникают не договорные правоотношения найма жилого помещения, а обязательственные отношения безвозмездного пользования имуществом. Титульный пользователь может позже потребовать внесения квартирной платы, и тогда возникшее правоотношение безвозмездного пользования превращается на будущее в жилищное правоотношение найма жилого помещения. Но за прошлое время он не вправе взыскать квартирную плату²¹. Поэтому мы не согласны с утверждением, что при прекращении семейных отношений с собственником жилого дома, даже несмотря на отсутствие волеизъявления собственника, происходит преобразование ранее существовавших отношений пользования помещением в договорные отношения, как это утверждают В.И. Бошко²² и И.Б. Марткович²³.

В жилищном правоотношении не исключается и множественность лиц на одной и даже обеих сторонах, хотя множественность лиц на стороне наймодателя – явление редкое (например, в качестве наймодателя могут выступать два гражданина – сособственники жилого дома). Множественность лиц на стороне нанимателя – явление обычное.

§ 2. Объект (предмет) жилищного правоотношения

В юридической литературе вряд ли можно найти более спорный вопрос, чем вопрос об объекте правоотношения. «Здесь все подвергается сомнению: начиная от того, нужна ли вообще такая категория, как объект правоотношения, и кончая вопросом, что же следует понимать под объектом правоотношения»²⁴. Его решение во многом предопределяется ответом на вопрос, что такое правоотношение. Мы исходим из того, что правоотношение представляет собой прочное единство экономического содержания и правовой формы пользования жилым помещением. Следовательно, необходимыми элементами правоотношения являются его субъекты, их права и обязанности и объект.

Субъекты правоотношения – это его участники. Его содержанием является субъективное право и корреспондирующая ему обязанность. Субъективное право и корреспондирующая ему обязанность определенного или многих субъектов – мера возможного или должного поведения субъектов правоотношения. Их действия – реализация субъективного права или обязанности, т.е. определенные юридические факты. Реализация субъективных

прав и обязанностей невозможна без воздействия на внешние по отношению к субъектам правоотношения явления, противостоящие субъектам правоотношения. Таким внешним по отношению к субъектам явлением могут быть различные блага, при помощи которых удовлетворяются материальные или культурные потребности субъектов правоотношения. Эти блага могут быть весьма разнообразными. В жилищном правоотношении таким благом является жилое помещение.

Объект (предмет) жилищного правоотношения, возникающего на основе членства в жилищно-строительном кооперативе, определяется п. 16, 24 и 25 Примерного устава жилищно-строительного кооператива БССР, а объект жилищного правоотношения, возникающего на основе договора найма жилого помещения, – ст. 291 (300) ГК, которая по аналогии применяется к жилищным правоотношениям, вытекающим из договоров аренды маломерных домов местных Советов.

В соответствии с этими нормами права предметом жилищного правоотношения может быть лишь жилое помещение. Поэтому не могут быть самостоятельным объектом жилищного правоотношения помещения, предназначенные для хозяйственного или иного назначения (торговые, складские, конторские и иные помещения), а также подсобные помещения квартир (кухни, коридоры, кладовые и т.д.). Использование подсобных помещений квартиры для жилья не только означает использование их не по назначению, но и лишает других жильцов квартиры необходимых удобств. Подсобные помещения квартиры, сданной внаем нескольким нанимателям, поступают в пользование всех проживающих в квартире лиц. Поэтому суды должны признавать недействительными соглашения наймодателя с нанимателем о передаче в его пользование подсобных помещений и выселять лиц, занимающих эти помещения для жилья или других целей²⁵.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда СССР и одноименные коллегии Верховных судов союзных республик неоднократно требовали от судебных органов строго соблюдать указанное правило²⁶.

Тот факт, что подсобные помещения квартиры в течение длительного времени использовались лишь одним из нанимателей и никто не возбуждал вопроса о передаче их в общее пользование, не может иметь решающего значения при рассмотрении подобных дел²⁷. Длящийся характер использования одним из нанимателей подсобных помещений исключает в этом случае применение сроков исковой давности²⁸.

Хотя ст. 291 ГК этого прямо и не предусматривает, в практике сложилось твердое правило, что предметом жилищного правоотношения может быть лишь жилое помещение, пригодное для постоянного в нем проживания. Таковым признается жилое помещение, проживание в котором не сопряжено с опасностью для жизни или здоровья гражданина. Поэтому не может быть предметом жилищного правоотношения жилое помещение, угрожающее обвалом, без естественного освещения, без отопительного очага, подвальное, сырое и т.д.

В случае возникновения спора, относится ли помещение к жилым или подсобным, необходимо пользоваться данными бюро технической инвентаризации. Споры о пригодности помещения для жилья решаются на основе заключения органов санитарно-эпидемиологической службы.

Предметом жилищного правоотношения, возникающего первоначально между жилищно-строительным кооперативом и его членом, может быть лишь отдельная квартира. Впоследствии им может быть отдельная изолированная комната или несколько комнат, изолированных от остальных жилых помещений квартиры.

В домах местных Советов депутатов трудящихся, государственных, кооперативных и общественных организаций по договору найма может быть сдано лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат. Часть комнаты или смежная, неизолированная комната не может быть предметом договора найма жилого помещения. Изолированной комнатой является такая комната, которая имеет свой отдельный выход на улицу или в места общего пользования (на кухню, в коридор). Она не должна быть связанной общим входом с другой комнатой.

Поскольку ранее действовавшее законодательство не исключало заключения договора найма жилого помещения на неизолированное жилое помещение, ст. 14 Указа Президиума Верховного Совета БССР от 2 сентября 1964 г. установлено, что правило ст. 291 ГК не применяется в случаях, если граждане проживают в неизолированных жилых помещениях по договорам найма, заключенным до введения в действие нового ГК. Аналогичные правила предусмотрены указами о порядке введения в действие новых ГК во всех других союзных республиках. В таких случаях по истечении срока договора с гражданами, проживающими в неизолированных жилых помещениях, должен заключаться один договор на всю квартиру с указанием помещения, сданного внаем каждому из них.

Если в квартире, в которой проживает наниматель, освободилась комната, не изолированная от занимаемого им жилого по-

мещения, эта комната подлежит передаче в его пользование (ч. 5 ст. 59 Основ). Ордер, выданный на часть комнаты или на отдельную, но неизолированную (проходную или смежную с ней) комнату другому лицу, признается судом недействительным по иску нанимателя помещения, связанного с освободившимся общим входом, а вселившиеся в нее лица выселяются²⁹.

Если неизолированное помещение было в установленном порядке переоборудовано в два изолированных, освобождение одного из них впоследствии не дает права нанимателю другого заселить его в соответствии с ч. 5 ст. 59 Основ. Освободившееся помещение в таких случаях заселяется по усмотрению жилищного органа³⁰. Однако переоборудование неизолированного помещения в два изолированных с нарушением установленного порядка не дает права жилищному органу в случае освобождения одного из них заселять его по своему усмотрению.

При наличии технической возможности превращения освободившей смежной комнаты в изолированную суд может отказать в удовлетворении требования нанимателя о передаче этой комнаты в его пользование, но только в том случае, когда она по своему размеру является излишней для нанимателя смежной комнаты и если переоборудованием не ухудшаются жилищные условия этого нанимателя или других нанимателей жилых помещений в той же квартире³¹.

Наниматели жилой площади в домах граждан не имеют права требовать передачи в их пользование освободившейся смежной комнаты. Этой точки зрения придерживается и новейшая судебная практика³².

В некоторых союзных республиках запрещено заселять двумя и более семьями квартиры, построенные по типовым проектам для одной семьи. В таких квартирах даже отдельные изолированные комнаты не могут быть предметом самостоятельного договора найма³³. Судебная практика идет по этому пути и в тех союзных республиках, где нет такой нормы права. Так, в постановлении от 3 декабря 1962 г. по делу о выселении Б. из дома, подлежащего сносу, Пленум Верховного Суда СССР признал, что переселение на жилую площадь в малометражную квартиру двух семей не соответствует закону³⁴.

Статья 275 ГК Казахской ССР предусматривает, что по ордеру предоставляется только свободное изолированное помещение. Хотя в ГК БССР и ГК РСФСР и нет аналогичной нормы, но и в этих республиках помещение, сдаваемое внаем, должно быть свободным, т.е. не занятым фактически и юридически свободным от каких-либо прав на него у других лиц³⁵.

Граждане, вселившиеся по ордеру в жилое помещение, право пользования которым принадлежит на законном основании другим лицам, подлежат в случае спора выселению по иску заинтересованных лиц. Вынося в этом случае решение о признании ордера недействительным и о выселении, суд, если ордер выдан в установленном порядке, одновременно должен возложить на соответствующую организацию или жилищный орган местного Совета обязанность предоставить выселяемому ранее занимаемое или другое жилое помещение, не ставя при этом выселение ответчика в зависимость от срока предоставления ему другого помещения³⁶. Но на исполком не может быть возложена обязанность предоставления жилой площади, если ордер на предоставление помещения в ведомственном доме был выдан по совместному решению администрации и ФЗМК³⁷.

В случаях, когда в предоставленном по ордеру нанимателю жилом помещении проживает кто-либо незаконно, ордеродержатель сам не может предъявить иск о выселении граждан, проживающих в выделенном ему помещении.

Требование о выселении лиц, незаконно вселившихся в выделенное ордеродержателю помещение, может быть предъявлено только жилищным органом, предоставившим помещение.

Правила ст. 291 ГК о предмете договора найма жилого помещения не распространяются на договоры, заключаемые нанимателями с наймодателями гражданами – собственниками жилых домов, а также членами жилищно-строительного кооператива. В этих домах предметом найма может быть не только изолированная комната, но и часть комнаты и даже подсобное помещение.

В условиях недостатка жилищной площади предоставляется по усмотрению нормы³⁸. Нормирование жилой площади – явление временное, и по мере ликвидации недостатка жилищной площади оно утратит свое значение и будет отменено³⁹.

Установление нормы жилой площади ст. 59 Основ относит к компетенции союзных республик. Упомянутая статья ограничивает лишь минимальный уровень этой нормы. Она предусматривает, что «норма жилой площади, устанавливаемая законодательством союзных республик, не может быть менее 9 кв. м на одного человека».

В двенадцати союзных республиках норма жилой площади установлена в 9 кв. м. ГК Грузинской ССР (ст. 309) и ГК Азербайджанской ССР (ст. 312) установили норму жилой площади в 12 кв. м, а ГК УССР (ст. 300) – в 13,65 кв. м. Большинство союзных республик установило единую норму жилой площади на территории всей республики. Но в ГК некоторых союзных республик предусмотрено,

что для отдельных городов постановлением Совета Министров соответствующей республики норма жилой площади может быть увеличена (ч. 1 ст. 298 ГК БССР, ч. 1 ст. 339 ГК Литовской ССР, ст. 309 ГК Молдавской ССР). Так, например, в Белоруссии для г. Минска установлена норма жилой площади в 12 кв. м.

При исчислении жилой площади исключаются из расчета передние, коридоры, кухни, чуланы, уборные, темные комнаты, а также площади, занятые печами, выступами стен и т.д. Площадь проходных комнат учитывается в размере $2/3$ их площади (п. 3 постановления ЦИК и СНК БССР от 15 августа 1931 г. и постановление Наркомздрава РСФСР от 10 июля 1923 г.)⁴⁰.

Юридическое значение нормы жилой площади состоит в том, что она принимается за основу при заселении жилой площади. Как правило, размер предоставляемой жилой площади не должен превышать нормы на каждого члена семьи. В связи с недостатком жилищ допускается заселение квартир по норме ниже установленной законом. В таких случаях исходят из нормы средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте.

В ГК некоторых союзных республик прямо предусмотрено, что норма жилой площади устанавливается для исчисления излишков жилой площади (ч. 1 ст. 291 ГК Казахской ССР, ч. 1 ст. 320 ГК Эстонской ССР). В этом основное юридическое значение нормы жилой площади во всех союзных республиках.

Наконец, юридическое значение нормы жилой площади состоит в том, что она берется в качестве основы исчисления квартирной платы.

Для отдельных категорий нанимателей устанавливается также норма дополнительной жилой площади (ч. 1 ст. 59 Основ).

Дополнительная жилая площадь предоставляется гражданам либо в связи с особыми заслугами перед Родиной, либо в связи с характером работы, либо в связи с тяжелым заболеванием кого-либо из членов семьи нанимателя.

В одних случаях категории граждан, имеющих право на дополнительную жилую площадь, устанавливаются правительством СССР, в других – правительство СССР предлагает правительствам союзных республик издавать законы о предоставлении права пользования дополнительной жилой площадью отдельным категориям граждан, в третьих – правительства союзных республик сами предоставили право на дополнительную площадь отдельным группам граждан.

В некоторых союзных республиках приняты сводные постановления о праве пользования дополнительной жилой площадью⁴¹.

В БССР такого постановления нет. Право на дополнительную жилую площадь для некоторых категорий граждан в БССР установлено отдельными постановлениями правительства БССР. А список болезней, дающих лицам, болеющим ими, право на дополнительную площадь, утвержден приказом Министра здравоохранения БССР и начальника Главного управления коммунального хозяйства при Совете Министров БССР от 5 марта 1966 г. № 30/25.

Дополнительная жилая площадь в БССР установлена в размере 9 кв. м на одного человека и предоставляется отдельно комнатой, а если отдельной комнаты предоставить невозможно, – путем увеличения общей площади, занимаемой нанимателем⁴². В РСФСР при невозможности предоставить отдельную комнату дополнительная площадь предоставляется в размере 10 кв. м. Научным работникам (имеющим ученое звание или степень), писателям, композиторам, художникам, архитекторам, скульпторам (если указанные лица являются членами соответствующих союзов лиц творческих профессий), авторам открытий, а также изобретателям и рационализаторам, давшим государству ценные предложения, предоставляется отдельная дополнительная комната для занятий, которая может быть и более 9 кв. м, а при отсутствии таковой – дополнительная жилая площадь в размере не менее 20 кв. м.⁴³

Если в семье, которая занимает квартиру, право на дополнительную площадь имеют несколько членов семьи, то, как правило, на всю семью дается дополнительно только 9 кв. м. Если же один из членов семьи имеет право на дополнительную площадь по болезни, а второй по другим основаниям, то каждый из них получает дополнительную площадь (п. 5 постановления ЦИК и СНК БССР от 15 августа 1931 г.). В РСФСР в таких случаях при невозможности предоставить отдельную дополнительную комнату предоставляется дополнительная площадь в размере, полагающемся по закону двум лицам. Научным работникам, не имеющим семьи, дополнительная жилая площадь предоставляется, если их основная площадь не достигает 28 кв. м.

Норма дополнительной жилой площади имеет то же юридическое значение, что и жилищно-санитарная норма.

Отказ в выдаче документов, подтверждающих право на дополнительную площадь, и отказ ее предоставить может быть обжалован только в административном порядке. Но споры, касающиеся пользования дополнительной жилой площадью, рассматриваются в судебном порядке.

Нормируются жилые помещения и в домах жилищно-строительных кооперативов. В БССР члену жилищно-строительного коопе-

ратива предоставляется отдельная квартира из расчета не более 15 кв. м жилой площади на одного человека, с тем чтобы общий размер жилой площади квартиры не превышал 60 кв. м. В соответствии с п. 3 Типового устава жилищно-строительного кооператива, утвержденного приказом министра коммунального хозяйства УССР № 33 от 30 января 1965 г., за членом кооператива закрепляется квартира в границах 13,65 кв. м жилой площади на каждого члена семьи с учетом права на дополнительную жилую площадь.

Хотя в РСФСР такой нормы не установлено, все же при определении размера квартиры, предоставляемой пайщику, учитывается не только размер пая, который он вносит, но и количество членов семьи.

Но норма жилой площади в домах жилищно-строительных кооперативов имеет иное юридическое значение. Она принимается во внимание лишь при распределении квартир в доме кооператива. У пайщика не может быть изъята часть жилой площади вследствие образования излишков жилой площади в результате изменения состава его семьи.

Не нормируется жилая площадь в домах граждан. Собственник и члены его семьи пользуются всей жилой площадью в принадлежащем ему доме. Установленный законом предельный размер жилого дома, который может находиться в личной собственности граждан, не имеет отношения к нормированию жилой площади.

§ 3. Срок в жилищном правоотношении

Срок в жилищном правоотношении определяет пределы существования прав и обязанностей его субъектов во времени, и с этой точки зрения установление срока имеет важное значение. В отличие от других правоотношений жилищное правоотношение характеризуется длительностью срока, в течение которого оно действует. Некоторые жилищные правоотношения в силу их специфики исключают установление срока их действия вообще (членство в жилищно-строительном кооперативе, пожизненное пользование помещением, членство в семье собственника жилого дома). В других жилищных правоотношениях в той или иной форме устанавливается срок их существования.

В ходе обсуждения проекта Основ многие ученые вносили предложения отказаться от срочного характера жилищного правоотношения, возникающего на основе найма жилых помещений, и заключать договор найма жилого помещения без указания срока. Основным доводом сторонников этой точки зрения было указание

на то, что истечение срока договора найма само по себе не может прекратить жилищного правоотношения. И это действительно так. По истечении срока договора найма жилого помещения наймода- тель может отказать в возобновлении договора найма на новый срок лишь при наличии обстоятельств, дающих основания требовать досрочного выселения нанимателя. Но значение срока договора найма жилого помещения состоит в том, что его истечение обязывает стороны заключить договор на новый срок. При заключении нового договора стороны проверяют исполнение договорных обя- зательств, что благотворно влияет на состояние жилищного фонда.

Основы гражданского законодательства не закрывают пути для заключения договора найма жилого помещения как без указания, так и с указанием срока. ГК четырех союзных республик предусма- тривают заключение договоров найма жилого помещения в домах местных Советов, государственных, кооперативных и обществен- ных организаций на неопределенный срок, если соглашением стор- он не установлено иное (ч. 1 ст. 281 ГК Казахской ССР, ч. 2 ст. 301 ГК Азербайджанской ССР, ч. 1 ст. 322 ГК Литовской ССР и ч. 2 ст. 314 ГК Латвийской ССР).

Гражданские кодексы остальных союзных республик обязыва- ют управления домами заключать с ордеродержателями письмен- ные договоры на указанные в ордерах помещения сроком на пять лет (ч. 1 ст. 281 ГК УССР – сроком до пяти лет).

В ГК всех союзных республик содержится правило, что дого- воры найма служебного помещения заключаются на все время работы нанимателя, в связи с которой ему предоставлено это по- мещение. Исключение составляет ГК Казахской ССР, который вообще не предусматривает заключения договоров на служебные помещения.

Гражданские кодексы всех, за исключением Латвийской, союз- ных республик предусматривают, что срок договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, определяется соглашением сторон.

Истечение срока договора найма жилого помещения не вле- чет за собой выселения нанимателя. Часть 1 ст. 58 Основ устано- вила правило, что если договор найма жилого помещения в доме местного Совета депутатов трудящихся или в доме государствен- ной, кооперативной или общественной организации заключен на определенный срок, наниматель по истечении срока договора имеет право на возобновление договора. Это право может быть оспорено наймодателем по суду лишь в случае систематического невыполнения нанимателем своих обязанностей по договору.

Поскольку наниматель может быть выселен лишь по основаниям, установленным законом, практически наймодатель может оспорить право нанимателя возобновить договор на новый срок лишь при наличии оснований для досрочного прекращения жилищного правоотношения и выселения нанимателя. В связи с этим приходится констатировать, что ч. 1 ст. 58 Основ оказалась нормой, не имеющей практического значения. Поэтому в практике в случае невозобновления договора на новый срок он возобновляется автоматически на неопределенный срок, хотя каждая из сторон вправе потребовать его возобновления по суду.

Право возобновления договора найма жилого помещения на новый срок имеет и наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности. Но это право нанимателя может быть оспорено собственником дома в двух случаях: а) когда наниматель проживает в помещении по договору, заключенному на срок не свыше одного года с обязательством освободить помещение по истечении этого срока, и б) когда судом будет установлено, что помещение необходимо для личного пользования собственника дома и членов его семьи.

Типовой договор на сдачу в арендное пользование жилого дома не свыше 60 кв. м жилой площади не предусматривает преимущественного права арендатора на возобновление договора по окончании срока его действия. Следует, однако, согласиться, что «за исправным арендатором дома должно быть признано преимущественное право требовать возобновления с ним договора аренды на новый срок»⁴⁴. Такое же право должно быть признано и за членами его семьи, если сам он откажется заключить договор на новый срок или в течение договора откажется пользоваться помещением в арендованном доме.

§ 4. Права и обязанности сторон жилищного правоотношения

Жилищные правоотношения, независимо от оснований их возникновения, являются сложными, двусторонними. Каждая из сторон имеет несколько субъективных прав и несет несколько субъективных обязанностей. Право одной из них сопряжено с обязанностью другой. При этом объем и содержание их прав определяются не соглашением сторон, а императивными нормами права, что обеспечивает всестороннюю защиту прав граждан – титульных пользователей жилым помещением.

Все титульные пользователи жилищных правоотношений, возникающих по одинаковым основаниям, обладают равными правами и обязанностями. Лишь некоторые из них пользуются льготами, установленными для данной группы титульных пользователей – сторон в жилищном правоотношении, возникшем по определенному основанию.

Права и обязанности сторон жилищного правоотношения определены Основами, Гражданскими кодексами союзных республик, различными постановлениями правительства СССР, правительств союзных республик и разнообразными нормативными актами отраслевых органов управления жилищным хозяйством.

Двусторонний характер жилищного правоотношения освобождает от необходимости отдельно рассматривать права и обязанности каждой из сторон жилищного правоотношения. Рассмотрение прав одной из сторон означает и рассмотрение корреспондирующих им обязанностей другой стороны.

Рассмотрим основные права и обязанности субъектов жилищного правоотношения.

1. Титульный пользователь жилищного правоотношения, возникшего до передачи жилого помещения в его пользование, вправе требовать от другой стороны передачи ему обусловленного помещения в состоянии, пригодном для постоянного в нем проживания, с определенными удобствами. Это право и соответствующая ему обязанность другой стороны жилищного правоотношения носят относительный, обязательственный характер независимо от оснований возникновения жилищного правоотношения.

Если наймодавец не предоставляет в пользование нанимателя сданное внаем помещение, наниматель вправе истребовать его по суду и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо отказаться от договора и взыскать убытки, причиненные его неисполнением (ст. 272, 286 (282, 295) ГК). Такое же право в силу ст. 216 (217) ГК принадлежит и всякому другому титульному пользователю жилого помещения (арендатору, члену жилищно-строительного кооператива и т.д.). Поэтому, например, если правление кооператива не предоставит члену кооператива выделенное ему общим собранием помещение, то член кооператива в соответствии с п. 38 Примерного устава жилищно-строительного кооператива вправе потребовать его передачи по суду и взыскать причиненные убытки. Он вправе также прекратить возникшее жилищное правоотношение и выйти из состава кооператива, взыскав при этом понесенные убытки.

2. Титульный пользователь и члены его семьи вправе владеть и пользоваться жилым помещением и всеми удобствами квартиры. Это право является относительным. Ему корреспондирует обязанность конкретного субъекта данного жилищного правоотношения, но оно имеет явные черты абсолютного права, поскольку оно защищается от нарушений со стороны любого третьего лица.

Право пользования жилым помещением является вместе с тем и обязанностью управомоченного субъекта, невыполнение которой свидетельствует об отсутствии у него потребности в жилом помещении и поэтому может повлечь прекращение жилищного правоотношения в силу ст. 5 Основ.

3. Титульный пользователь жилого помещения, члены его семьи и другие лица, проживающие совместно с ним, обязаны пользоваться помещением исключительно по его прямому назначению (ст. 274, 286 (283, 295) ГК, § 2 Типового договора на сдачу в арендное пользование жилых домов размером не свыше 60 кв. м жилой площади), поддерживать помещение, места общего пользования и оборудование квартиры в исправном состоянии, содержать занимаемые помещения в чистоте и порядке, принимать меры к устранению обнаруженных неисправностей в квартире и в необходимых случаях сообщать управлению домами или собственнику дома об этих неисправностях, соблюдать санитарные и противопожарные правила и правила социалистического общежития. На нанимателей жилой площади эти обязанности возлагаются Правилами пользования жилым помещением⁴⁶, на арендаторов – Типовым договором на сдачу в арендное пользование жилого дома, а на членов жилищно-строительного кооператива – Правилами пользования жилыми помещениями в доме кооператива, утверждаемыми общим собранием членов кооператива.

В случае ухудшения жилого помещения или оборудования квартиры виновные несут гражданско-правовую ответственность (ст. 276, 286 (292, 295) ГК). Допущенные по вине нанимателя и совместно с ним проживающих лиц повреждения квартиры и домового оборудования исправляются нанимателем или управлением домами за счет виновного. В БССР расходы на исправление повреждений в сумме до 10 рублей взыскиваются с нанимателей в бесспорном порядке по исполнительной надписи нотариальной конторы, а в сумме свыше 10 рублей – по решению суда (п. 18 Правил). Дела о порче жилых и нежилых помещений и коммунального оборудования, не причинившей значительного ущерба, рассматриваются товарищескими судами. В остальных случаях при отказе нанимателя добровольно погасить расходы

по исправлению повреждений эти расходы взыскиваются в судебном порядке. Если в квартире проживают несколько нанимателей и нельзя установить, кто виновен в повреждении помещения или оборудования, расходы по исправлению повреждений раскладываются на всех нанимателей по числу проживающих на их площади лиц. Наниматели, уплатившие стоимость расходов по исправлению повреждений, вправе взыскать уплаченные суммы с виновного лица.

Типовой договор на сдачу в арендное пользование жилого дома и Примерный устав жилищно-строительного кооператива не содержат таких подробных правил об ответственности титульного пользователя жилого помещения за повреждение помещения, хотя в общей форме также предусматривают гражданско-правовую ответственность арендаторов и членов жилищно-строительных кооперативов за повреждения помещения и его оборудования. Целесообразно было бы распространить действие этих правил и на других титульных пользователей жилых помещений.

За систематическое разрушение или порчу помещения и мест общего пользования, а также за систематическое нарушение правил социалистического общежития титульный пользователь может быть выселен.

4. Субъекты жилищных правоотношений обязаны выполнять возложенные на каждого из них обязанности по ремонту жилых и подсобных помещений квартиры.

Обязанности по ремонту маломерных жилых домов, сданных в аренду, и квартир, переданных в пользование по договорам найма, четко определены законом. Они распределены между сторонами (ст. 53 Основ, ст. 273 и 274 (284 и 285) ГК). Упомянутые нормы носят диспозитивный характер. Они применяются к любому договору найма, если иное не предусмотрено законом или договором. В отношении договоров аренды маломерных жилых домов местных Советов специальное правило об обязанностях по ремонту сданных в аренду жилых домов установлено в § 2 Типового договора, который возлагает обязанности по капитальному и текущему ремонту на арендатора. Правило § 2 носит императивный характер и не может быть изменено соглашением сторон. Обязанности сторон по ремонту сданных внаем жилых помещений определены Правилами пользования жилым помещением (п. 8 в БССР, п. 13 в РСФСР) и Типовым договором найма жилого помещения (п. 6 в БССР, п. 2 и 4 в РСФСР).

Правила пользования жилым помещением и Типовой договор возлагают на наймодателя выполнение не только капитального,

но и большей части текущего ремонта. Наниматель выполняет в течение действия договора за свой счет в установленный управлением домами срок или по мере необходимости по своему усмотрению следующие работы по ремонту жилых помещений и мест общего пользования: побелку потолков, побелку, окраску или оклейку обоями стен, окраску вторых рам и изнутри первых рам, вставку стекол, окраску полов и дверей в квартире, а также замену оконных и дверных приборов и ремонт электропроводки от ввода в квартиру. Но и эти работы производятся наймодателем за свой счет, если они выполняются в связи с неисправностью частей здания или домового оборудования, ремонт которых входит в обязанность наймодателя, или в связи с производством капитального ремонта здания и его конструктивных частей.

Если наймодатель не принимает мер по устранению аварий в домовом оборудовании и повреждений зданий, а это влечет порчу или повреждение жилого помещения, то наниматель вправе произвести необходимые исправления и взыскать с наймодателя сметную стоимость выполненных работ. Но наниматель не может так поступить, когда речь идет о выполнении других работ, отнесенных к обязанностям наймодателя. Предоставление нанимателю права выполнять без разрешения жилищных органов работы по капитальному ремонту жилых домов и взыскивать с наймодателя их сметную стоимость противоречило бы плановому началу в проведении капитального ремонта. Такое право предоставлено нанимателю только в случаях, когда ремонт был предусмотрен договором или вызывается неотложной необходимостью (ст. 273 (284) ГК).

Невыполнение нанимателем своих обязательств по текущему ремонту дает наймодателю право произвести этот ремонт и взыскать с нанимателя расходы по сметной стоимости, а в случаях выезда нанимателя из жилого помещения – взыскать с него стоимость невыполненного ремонта.

Совет Министров СССР постановлением от 26 августа 1967 г. обязал исполкомы местных Советов и руководителей социалистических организаций осуществлять регулярное и наиболее полное проведение текущего ремонта жилых домов, сократить сроки и повысить качество ремонтных работ, снизить их стоимость, контролировать выполнение обязанностей по ремонту нанимателями жилых помещений.

Права и обязанности сторон по ремонту нанятого жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, определяются соглашением сторон, а при отсутствии его – на основании норм ст. 273 и 274 (284 и 285) ГК.

ГК союзных республик подробно регулируют и порядок выполнения наймодателем своих обязанностей по капитальному ремонту жилого помещения. Поскольку во многих случаях выполнение капитального ремонта помещений невозможно без их освобождения, ч. 1 ст. 305 (318) ГК предоставляет наймодателю право требовать по суду переселения нанимателя на время ремонта в другое предоставляемое наймодателем жилое помещение. Часть 1 ст. 305 ГК БССР и соответствующие ей статьи ГК многих других союзных республик не определяют требований, которым должно удовлетворять помещение, предоставляемое нанимателю на время ремонта. Она лишь подчеркивает, что это должно быть жилое помещение⁴⁷. Следовательно, не требуется, чтобы оно обязательно было благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта и размером не менее того, которое занимает переселяемый, с тем же числом комнат. Иначе говоря, не обязательно, чтобы оно удовлетворяло требованиям, которые предъявляются к помещению в случае выселения нанимателя с предоставлением ему другого помещения (см. § 3 главы VI)⁴⁸.

Некоторые авторы утверждают, что на время ремонта должно предоставляться помещение, исходя из нормы, которая установлена для обеспечения жилой площадью граждан⁴⁹, но закон не требует от наймодателя соблюдения этих норм. Пленум Верховного суда РСФСР в постановлении № 30 от 20 декабря 1965 г. разъяснил судам, что предоставляемое помещение «должно находиться в том же населенном пункте и в доме капитального типа» (п. 3). Оно должно также удовлетворять санитарно-гигиеническим требованиям. Никаких других требований к предоставляемому помещению практически предъявить невозможно, ибо в условиях недостатка жилищ в маневренном фонде местных Советов пока еще нет достаточного количества жилых домов, чтобы можно было повысить требования к помещениям, предоставляемым на время ремонта.

Наниматель жилой площади в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, не имеет права требовать от наймодателя предоставления ему на время ремонта жилого помещения (ч. 4 ст. 305 (318) ГК). Наймодатель в таких случаях не может иметь другого жилого помещения, и поэтому от него и нельзя его потребовать.

Выселение на период капитального ремонта не влечет расторжения договора. По окончании ремонта наймодатель обязан предоставить нанимателю прежнее помещение. Но наниматель вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставленное ему на время ремонта.

В случае отказа нанимателя выселиться на период ремонта спор рассматривается судом. Суд должен определить срок, в течение которого наймодатель обязан предоставить нанимателю прежнее помещение, т.е. установить срок окончания ремонта. Суд, рассматривая такой иск, должен выяснить необходимость ремонта и возможность его выполнения без выселения нанимателя. В случаях выселения нанимателя на время капитального ремонта из домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, суд, кроме того, выясняет реальную возможность собственника приступить к ремонту (наличие средств, материалов). Выяснение этих обстоятельств дает возможность предупредить выселение нежелательных собственнику жилого дома нанимателей жилой площади.

Наниматель после окончания ремонта обязан освободить помещение, предоставленное ему на период ремонта, и переселиться в прежнее жилое помещение. В случае отказа он подлежит переселению в него по суду.

Примерный устав жилищно-строительного кооператива не регулирует порядок выполнения капитального и текущего ремонта жилых помещений в домах кооператива. Нередко обходят этот вопрос и в юридической литературе.

Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 1 июня 1962 г. обязало Советы Министров союзных республик, исполкомы местных Советов депутатов трудящихся, министерства и ведомства обеспечить выполнение работ по капитальному и текущему ремонту кооперативных жилых домов за счет средств жилищно-строительных кооперативов силами ремонтно-строительных организаций на условиях, установленных для ремонта жилых домов государственного жилищного фонда. Примерные уставы жилищно-строительных кооперативов предусматривают, что члены кооператива обязаны вносить взносы на содержание и эксплуатацию дома кооператива. Нет препятствий к тому, чтобы за счет этих взносов кооператив принимал на себя выполнение всех работ по капитальному и текущему ремонту. Однако целесообразнее на кооператив возлагать лишь выполнение работ по капитальному ремонту и некоторых видов работ по текущему ремонту.

Выполнение работ по капитальному ремонту и более сложных работ текущего ремонта осуществляется государственными ремонтно-строительными организациями по договорам подряда на капитальное строительство с жилищно-строительными кооперативами. Что же касается работ по обычному текущему ремонту, то их целесообразнее относить к обязанностям членов жилищно-

строительного кооператива, подобно тому как они относятся к обязанностям нанимателей жилых помещений,

5. ГК всех союзных республик предоставляют право нанимателю жилого помещения в установленном порядке вселить в нанятое им жилое помещение лиц, которые по ГК соответствующей союзной республики признаются в случае совместного с нанимателем проживания и ведения с ним общего хозяйства членами его семьи⁵⁰.

Поскольку круг этих лиц, как мы уже отмечали, ГК союзных республик определяют по-разному, то и круг лиц, которые наниматель вправе вселить в нанятое им помещение, определяется также неодинаково. Так, ч. 1 ст. 302 ГК РСФСР предоставляет нанимателю право вселить своего супруга, детей, родителей, других родственников и нетрудоспособных иждивенцев; ч. 1 ст. 284 ГК УССР – «супруга, их детей и родителей, других родственников и нетрудоспособных иждивенцев»; ч. 1 ст. 337 ГК Узбекской ССР – «своего супруга, своих детей и детей супруга, родителей, нетрудоспособных иждивенцев и других лиц». Поэтому здесь возникают и одинаково решаются те же вопросы, что и при определении круга членов семьи нанимателя, в том числе и вопрос о праве нанимателя вселить в нанятое им помещение фактического супруга и детей, рожденных в незарегистрированном браке, ставших уже трудоспособными.

Как мы уже отмечали, наниматель вправе вселить упомянутых лиц в нанятое им помещение в установленном порядке. Это означает, что вселение нанимателем упомянутых лиц может иметь место с соблюдением установленного для данного населенного пункта порядка прописки.

Согласия наймодателя на вселение нанимателем этих лиц в качестве членов семьи не требуется, если нанятое помещение (в том числе и служебное) находится в доме местного Совета, государственной, кооперативной или общественной организации. В случае препятствия наймодателя вселению этих лиц наниматель вправе обратиться с иском в суд.

По-разному решается в ГК союзных республик вопрос о праве нанимателя вселить в нанятое им помещение указанных выше лиц, когда это помещение находится в доме, принадлежащем наймодателю на праве личной собственности. ГК всех союзных республик установили правило, что наниматель в таких случаях вправе вселить в нанятое им помещение членов своей семьи лишь с согласия наймодателя. Но они предусматривают исключения из этого правила, позволяющие вселить некоторых членов семьи и без со-

гласия наймодателя: ГК УССР (ч. 2 ст. 284), Узбекской (ч. 2 ст. 337), Казахской (ст. 286), Таджикской (ч. 2 ст. 299), Киргизской (ч. 2 ст. 312), Армянской (ч. 2 ст. 306), Молдавской (ч. 2 ст. 307) ССР – в отношении несовершеннолетних детей; ГК Азербайджанской ССР (ч. 3 ст. 305) – в отношении несовершеннолетних детей, а, если наниматель занимает изолированное помещение, также и супруга; ГК РСФСР (ч. 2 ст. 302) – в отношении несовершеннолетних детей, а, если нанимается изолированное помещение, также супруга и нетрудоспособных родителей; ГК Грузинской ССР (ч. 2 ст. 297) – несовершеннолетних детей, а при изолированном помещении также супруга и родителей; ГК Туркменской ССР (ч. 2 ст. 303) – несовершеннолетних детей, а при изолированном помещении также супруга и нетрудоспособных детей; ГК Латвийской (ч. 3 ст. 317), Литовской (ч. 2 ст. 325), Эстонской (ч. 2 ст. 308) ССР – супруга и несовершеннолетних детей, но при условии, что помещение является изолированным; ГК Белорусской ССР (ч. 2 ст. 293) – супруга и несовершеннолетних детей, независимо от изолированности помещения. Эти расхождения в ГК союзных республик, ограничивающие в разной степени права наймодателей, собственников жилых домов, вряд ли можно объяснить какими-то местными особенностями. Они носят, на наш взгляд, чисто случайный характер.

В ГК всех союзных республик предусмотрено, что наниматель вправе вселять в нанятое им помещение указанных выше лиц лишь при наличии письменного согласия⁵¹ всех совершеннолетних членов своей семьи⁵². Только на вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия остальных членов семьи (ч. 1 ст. 293 (ч. 1 ст. 302) ГК).

Отказ наймодателя или кого-либо из членов семьи нанимателя, проживающих совместно с ним, в согласии на вселение, за исключением указанных выше случаев, независимо от оснований этого отказа, исключает возможность вселения. Лица, вселившиеся на жилую площадь нанимателя при отсутствии такого согласия, не приобретают права на жилую площадь и подлежат выселению по иску заинтересованных лиц.

Инициатива о вселении на жилую площадь нанимателя упомянутых выше лиц может быть проявлена не только нанимателем, т.е. лицом, с которым заключен договор найма жилого помещения, но и любым другим членом его семьи (сыном, дочерью или супругом нанимателя). Решение вопроса не зависит от того, кто проявил эту инициативу.

Граждане, вселенные нанимателем в соответствии с изложенными правилами, приобретают равное с нанимателем и остальными

ми членами его семьи право пользования жилой площадью, если они признаются членами семьи нанимателя и при вселении между этими гражданами, нанимателем и проживавшими с ним совершеннолетними членами его семьи не было иного соглашения. Например, согласие других самостоятельных пользователей на вселение может быть оговорено условием временного проживания вселившегося до подыскания другой жилой площади. Другие самостоятельные пользователи жилой площади могут оговорить вселение нового жильца условием, что он вместе с лицом, проявившим инициативу вселения, будет пользоваться отдельной изолированной комнатой. В таких случаях вселившееся лицо приобретает право на долю жилой площади только в выделенном помещении⁵³.

Примерные уставы жилищно-строительных кооперативов союзных республик лишь предусматривают, что член кооператива вправе проживать в предоставленном ему кооперативном жилом помещении со своей семьей. Но они не определяют прав пайщика и членов его семьи на вселение в занимаемое ими помещение других лиц. Этот вопрос не рассматривается обычно и в юридической литературе. Нам представляется, что при определении прав пайщика и членов его семьи на вселение в занимаемое ими кооперативное помещение других лиц следует по аналогии руководствоваться нормами ГК соответствующей союзной республики.

6. Титульные пользователи жилых помещений вправе вступать во вторичные жилищные правоотношения и передавать часть, а в некоторых случаях и все жилое помещение третьим лицам, не являющимся членами их семей (п. «е» § 2, п. «б» § 6 Типового договора на сдачу в арендное пользование жилого дома размером не свыше 60 кв. м жилой площади, ч. 2 ст. 289 (298), 313 (320), 316 (323) ГК). Характерной особенностью вторичных жилищных правоотношений является то, что они носят производный, зависимый характер и прекращаются одновременно с прекращением жилищного правоотношения с самим титульным пользователем. Как правило, вторичные пользователи жилых помещений приобретают право пользования жилым помещением лишь на время, определенное их соглашением с титульным пользователем, и по истечении указанного времени обязаны освободить жилое помещение.

Из всех вторичных жилищных отношений наиболее полно урегулированы отношения, возникающие из договора поднайма жилых помещений и на основе вселения временных жильцов.

В соответствии со ст. 313 (320) ГК наниматель имеет право сдать часть занимаемого им помещения, а при временном выезде – все

помещение в поднаем. Договор поднайма может быть заключен нанIMATEЛЕМ, вступившим в первичное жилищное правоотношение, в доме любого жилого фонда, в том числе и в доме гражданина – собственника жилого дома. Наниматели, являющиеся субъектами вторичных жилищных правоотношений в домах жилищно-строительных кооперативов и в домах, сданных местными Советами в аренду гражданам, не имеют права вступать в отношения поднайма и вселять временных жильцов; не имеют такого права и наниматели служебных жилых помещений (ч. 3 ст. 288 (297) ГК).

Наниматель жилого помещения может вступить в отношения поднайма только при наличии согласия наймодателя⁵⁴ и всех проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов семьи. Отказ наймодателя дать такое согласие может быть обжалован в суд.

Предметом договора поднайма может быть как изолированная комната, так и неизолированная часть помещения (часть комнаты, неизолированная комната). Все жилое помещение может быть предметом поднайма лишь при временном выезде нанимателя и членов его семьи при условии сохранения за ним права на жилую площадь.

ГК восьми союзных республик установили одинаковые требования, предъявляемые к предмету договора поднайма жилого помещения, предусмотрев, что поднаем не допускается, если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее установленной нормы (ст. 320 ГК РСФСР, ст. 313 ГК БССР, ст. 314 ГК Грузинской ССР, ст. 325 ГК Армянской ССР, ст. 331 ГК Киргизской ССР, ст. 344 ГК Литовской ССР, ст. 314 ГК Таджикской ССР, ст. 322 ГК Азербайджанской ССР). По ГК Казахской ССР (ст. 298) и Эстонской ССР (ст. 325) поднаем не допускается, если после вселения поднанимателя на каждого проживающего окажется менее установленной для этих случаев нормы жилой площади. ГК УССР (ст. 304), Узбекской ССР (ст. 356) и Туркменской ССР (ст. 322) не допускают заключения договора поднайма, если после вселения поднанимателя на каждого проживающего окажется менее установленной нормы жилой площади, а также в случаях, когда у нанимателя имеется излишек жилой площади, который подлежит изъятию. ГК Молдавской ССР (ст. 325) и Латвийской ССР (ст. 342) не допускают заключения договора поднайма при наличии излишней изолированной комнаты, об изъятии которой заявлен иск в суде.

Договор поднайма жилой площади не порождает никаких взаимных прав и обязанностей между поднанимателем и наймо-

дателем. Полную ответственность за выполнение договорных обязательств перед наймодателем, в том числе за порчу помещения и другие убытки, причиненные поднаимателем, несет наниматель, который состоит с поднаимателем во вторичном жилищном правоотношении.

ГК союзных республик не устанавливают формы договора поднайма жилого помещения. Следовательно, он может быть заключен и в устной форме. Исключение составляет ГК Азербайджанской ССР, который требует, чтобы договор поднайма был заключен в письменной форме с последующей регистрацией в управлении домами (ч. 3 ст. 322), хотя и не устанавливает недействительности договора в случае несоблюдения этой формы.

ГК союзных республик не определяют срока договора поднайма. Лишь ст. 326 ГК Молдавской ССР предусматривает, что договор поднайма может быть заключен на определенный срок или без указания срока. Часть 2 ст. 326 ГК Молдавской ССР и ч. 3 ст. 314 ГК Таджикской ССР установили правило, что срок договора поднайма не может превышать срока договора найма жилого помещения, а при временном выезде нанимателя – срока, в течение которого за выехавшим сохраняется право на пользование жилым помещением. Нам представляется целесообразным применять эти правила во всех союзных республиках. Они не противоречат нормам ГК всех союзных республик, поскольку во всех ГК имеются нормы, косвенно допускающие заключение договоров поднайма как с указанием, так и без указания срока (ст. 315 (322) ГК).

Так как поднаиматель, независимо от срока его проживания на жилой площади нанимателя, не приобретает права самостоятельного пользования ею, то по истечении срока договора поднайма он не вправе требовать возобновления договора на новый срок и по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого жилого помещения. Но если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель обязан предупредить поднаимателя о прекращении договора поднайма за три месяца (ст. 315 (322) ГК). В случае несоблюдения этого правила суд должен отказать в иске.

Поднаиматель может быть выселен и досрочно. Это прямо предусмотрено ч. 3 ст. 328 ГК Молдавской ССР, ч. 3 ст. 327 ГК Эстонской ССР, ч. 3 ст. 346 ГК Литовской ССР, ч. 3 ст. 306 ГК Украинской ССР и ч. 3 ст. 324 ГК Азербайджанской ССР⁵⁵.

Плата за пользование помещением по договору поднайма устанавливается соглашением сторон. Но она не должна превышать квартирную плату, вносимую за сданное в поднаем помещение

(или его часть) самим нанимателем (ст. 314 (321) ГК). Наниматель не имеет права получать какие-то выгоды от сдачи всего или части помещения в поднаем и перелагать на поднанимателя те расходы, которые он должен сам нести по договору найма.

С целью не допустить скрытых форм увеличения платы за сданное в поднаем помещение ГК 12 союзных республик лимитируют плату за пользование поднанимателем предоставленными ему нанимателем предметами домашней обстановки. Плата за пользование ими не должна превышать размера платы за пользование сданным внаем помещением (ст. 314 (321) ГК). Такого правила не содержат лишь ГК Узбекской, Казахской и Эстонской ССР.

Лишь ГК Казахской ССР предусматривает последствия сдачи помещения в поднаем по завышенным ценам. В ст. 302 этого кодекса предусмотрено: «При систематической сдаче нанимателем в доме местного Совета депутатов трудящихся, государственной, кооперативной или общественной организации отдельной изолированной комнаты или комнаты, которую по техническим условиям можно изолировать, в поднаем по завышенным ценам, с целью извлечения нетрудовых доходов, такая комната может быть изъята у нанимателя в судебном порядке». Поскольку ГК других союзных республик подобной нормы не содержат, Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 25 марта 1964 г. разъяснил судам, что при систематической сдаче нанимателем в поднаем отдельной изолированной комнаты в целях извлечения нетрудового дохода эта комната в соответствии со ст. 5 Основ может быть изъята у нанимателя в судебном порядке по иску наймодателя или прокурора (ч. 3 п. 5). Не подлежит сомнению, что разъяснение Пленума Верховного Суда СССР имеет более узкие границы, чем норма ст. 302 ГК Казахской ССР, поскольку оно не предусматривает возможности изъятия неизолированной комнаты, которую технически можно изолировать.

Изъятие допускается, если будет установлено, что наниматель сдавал комнату в поднаем неоднократно нескольким поднанимателям или одному, но в течение длительного времени. Каких-либо обобщающих формальных признаков систематической сдачи жилой площади в поднаем ни закон, ни судебная практика не устанавливают. Вопрос о систематичности решается в каждом конкретном случае, исходя из фактических обстоятельств дела⁵⁶. Кроме того, необходимо установить, что наниматель, сдавая комнату в поднаем, получал значительные нетрудовые доходы. Сам по себе факт длительной сдачи в поднаем части жилой площади, хотя бы она была и изолированной, не может служить основанием для ее

изъятия у нанимателя⁵⁷. Изъятая у нанимателя комната передается в ведение жилищного органа для заселения на общих основаниях.

Следует согласиться с мнением, что при отсутствии необходимости предъявлять к нанимателю требование об изъятии систематически сдаваемой в поднаем комнаты, а также в случаях, когда систематически сдается в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов неизолированная часть жилого помещения, суммы, полученные сверх указанных выше пределов, могут быть взысканы в доход государства (ст. 14 Основ, ст. 62 (60) ГК) либо засчитаны в счет будущей платы, следуемой с поднанимателя. Но мы не можем согласиться с тем, что «при систематическом нарушении договора найма путем сдачи помещения в поднаем без разрешения или при систематическом взимании с поднанимателя платы сверх установленного законом максимума нанимателю может быть отказано в возобновлении с ним договора найма по истечении срока договора»⁵⁸. Это противоречит правилу ст. 322 (330) ГК, согласно которому договор найма жилого помещения не может быть расторгнут и наниматель не может быть выселен иначе, как по основаниям, установленным законом.

Новые ГК союзных республик положили конец длительной дискуссии о разграничении поднанимателей и временных жильцов и о круге лиц, относимых к временным жильцам. Новые ГК относят к временным жильцам посторонних нанимателю лиц, вселенных им с согласия совершеннолетних членов его семьи для временного проживания без взимания платы за пользование помещением (родственники, знакомые, друзья и т.д.). Закон не требует, чтобы на вселение временных жильцов было получено согласие наймодателя.

Никаких прав на пользование жилым помещением временные жильцы не приобретают. Независимо от длительности их проживания в помещении нанимателя они обязаны освободить помещение немедленно по требованию нанимателя или проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи. В случае отказа наниматель или члены его семьи вправе требовать в судебном порядке выселения временных жильцов без предоставления другого жилого помещения. Установление судебного порядка их выселения объясняется необходимостью проверки оснований вселения лиц, которые отказываются добровольно оставить помещение. Иногда они считают себя членами семьи нанимателя. Установив, что они таковыми не являются, суд выносит решение о их выселении.

Длительное проживание временных жильцов может создать переуплотнение квартиры. Поэтому закон установил, что вселе-

ние временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения нормы жилой площади (ч. 2 ст. 316 (323) ГК).

Одновременно с прекращением договора найма жилого помещения прекращается и договор поднайма. Поднаиматель и временные жильцы в случае отказа освободить помещение подлежат выселению в судебном порядке⁵⁹ без предоставления другого жилого помещения.⁶⁰

Вторичное жилищное правоотношение, возникшее на основе договора найма жилого помещения, в качестве наймодателя по которому выступает член жилищно-строительного кооператива, почти ничем не отличается от договора поднайма. Наниматель по этому договору приобретает такие же права, как и поднаиматель. Наймодатель же (пайщик) пользуется такими же правами и обязанностями, как и наниматель жилого помещения в доме местного Совета, государственной, кооперативной и общественной организации. В этом вторичном правоотношении жилищно-строительный кооператив в случае прекращения жилищного правоотношения с пайщиком вправе потребовать выселения нанимателя без предоставления жилой площади независимо от времени его проживания. Размер платы за жилое помещение, сдаваемое внаем в доме кооператива, не должен превышать взимаемых с наймодателя эксплуатационных расходов, падающих на сдаваемое внаем помещение. Однако у пайщика не может быть изъята изолированная комната, систематически сдаваемая им внаем с целью извлечения нетрудовых доходов. Общее собрание кооператива вправе исключить такого пайщика из состава кооператива, но оно не может изъять у него часть жилой площади, сдаваемой систематически внаем.

7. Жилищные правоотношения являются возмездными. Их возмездность исключается лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или в силу особого характера связей между субъектами жилищного правоотношения (пожизненное безвозмездное пользование, членство в семье собственника жилого дома).

В СССР самая низкая в мире квартирная плата. Расходы на квартирную плату, включая коммунальные услуги, составляют 4–5 % бюджета советской рабочей семьи. Программа Коммунистической партии Советского Союза предусматривает, что в течение второго десятилетия пользование жилищем постепенно станет бесплатным для всех граждан. Но уже сейчас квартирная плата лишь внешне сохраняет товарную форму. Большую часть расходов по содержанию жилищ, предоставленных в пользование граждан, государство принимает на себя, превращая тем самым

пользование жилищем в значительной мере в процесс использования общественных фондов потребления. Чем больше помещение, предоставляемое в пользование гражданина, тем больше льгот по квартирной плате он получает, а следовательно, и больше получает из общественных фондов потребления.

В соответствии со ст. 57 Основ размеры квартирной платы устанавливаются законодательством Союза ССР, а предельные ставки квартирной платы за пользование жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, устанавливаются законодательством союзных республик.

Основные принципы исчисления квартирной платы определены постановлениями ЦИК и СНК СССР от 4 июня 1926 г. «О квартирной плате и мерах к урегулированию пользования жилищами в городских поселках» и от 4 января 1928 г. «О жилищной политике»⁶¹. Во всех союзных республиках в их исполнение приняты постановления правительства республики и инструкции отраслевых органов управления жилищным хозяйством, которыми установлен порядок исчисления квартирной платы (установления основной ставки, расценки жилого помещения в данном доме, квартирной таксы данной квартиры, ставки квартирной платы для определенного нанимателя с учетом уровня его заработка). Квартирная плата для нанимателя не должна превышать 13,2 коп. за 1 кв. м жилой площади. Ее можно повысить не более чем на 25 % и лишь в некоторых домах, построенных после 1924 г.

Военнослужащие вносят квартирную плату по льготным ставкам. Значительные льготы по квартирной плате предоставлены персональным пенсионерам и приравненным к ним членам семей умерших академиков, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда и лицам, награжденным орденами Славы трех степеней⁶².

Некоторые категории нанимателей жилой площади вносят квартирную плату по повышенным ставкам (лица свободных профессий, кустари и ремесленники).

При исчислении квартирной платы учитывается только жилая площадь, которая принимается во внимание при определении нормы жилой площади.

По установленным ставкам оплачивается жилая площадь в пределах нормы на каждого члена семьи нанимателя и часть излишка сверх основной и дополнительной нормы в пределах половины нормы на всю семью (в БССР – 4,5 кв. м, а в г. Минске – 6 кв. м на семью). Излишки сверх половины нормы жилой площади оплачиваются в тройном размере.

В соответствии с ч. 3 ст. 57 Основ плата за пользование жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, определяется соглашением сторон, но не может превышать предельных ставок, устанавливаемых для этих домов законодательством союзных республик. Во всех союзных республиках вопросы установления предельных ставок квартирной платы за пользование жилыми помещениями в упомянутых домах отнесены к компетенции Совета Министров соответствующей республики. Исключение составляют УССР и Казахская ССР, ГК которых предусмотрели предельные ставки квартирной платы за пользование жилыми помещениями в домах граждан. На Украине эта квартирная плата не должна превышать более чем на 20 % (ст. 286), а в Казахстане – двукратного размера предельных ставок, установленных для домов местных Советов (ст. 284). Постановлением Совета Министров РСФСР от 9 августа 1963 г. предельная ставка квартирной платы за пользование помещением в домах граждан установлена в 16 коп. за 1 кв. м в месяц⁶³.

Ставки квартирной платы не включают в себя сборы за коммунальные услуги, поэтому наниматель обязан вносить дополнительные платежи за пользование центральным отоплением, водоснабжением, очистку выгребных ям, снабжение горячей водой и т.д.

Гражданин, которому принадлежит жилой дом на праве личной собственности, вправе требовать с нанимателя сверх квартирной платы погашения соответствующей части расходов за воду, отопление, освещение, пользование сжиженным газом, электричеством, а также плату за оказываемые ему услуги (пользование мебелью, за уборку и т.д.). Каких-либо предельных сумм таких расходов закон не устанавливает. А. Ерошенко полагает, что плата за эти услуги по аналогии со ст. 314 (321) ГК не должна превышать плату за пользование помещением⁶⁴.

Гражданско-правовые отношения между управлением домами и нанимателями жилых помещений по оказанию им коммунальных услуг (центральное отопление, водопровод, канализация, очистка, горячая вода, газ) являются составной частью сложного жилищного правоотношения. Они неотделимы от отношений по использованию жилого помещения и возникают без дополнительных соглашений. Договорные отношения могут возникать между нанимателем и соответствующей организацией лишь в связи с установкой в отдельных квартирах жилого дома, не имеющего каких-либо удобств, необходимого оборудования по инициативе нанимателя и за его счет (установка индивидуальных водонагревательных газовых приборов и т.д.). Но и в этих случаях после уста-

новки соответствующего оборудования возникающие между управлением домами и нанимателем гражданско-правовые отношения по оказанию таких коммунальных услуг охватываются жилищным правоотношением. Однако возможны случаи, когда управление домами не принимает к эксплуатации установленные приборы и не оказывает нанимателю соответствующих коммунальных услуг. Тогда наниматель вступает в договорные отношения, выходящие за пределы жилищного правоотношения, с соответствующей организацией, оказывающей ему услуги.

Отношения по оказанию нанимателю услуг, лежащих за пределами жилищных правоотношений, возникают только на основе соответствующего соглашения с ним (натирка полов в квартире, установка телефона, снабжение сжиженным газом и т.д.).

Некоторым нанимателям жилое помещение предоставляется в пользование бесплатно. Так, в РСФСР исполкомы местных Советов или соответствующие предприятия, учреждения или организации должны предоставлять бесплатные квартиры с отоплением и освещением квалифицированным медицинским, ветеринарным работникам и работникам просвещения, проживающим в сельских местностях и рабочих поселках. При отсутствии свободных квартир, принадлежащих местным Советам или соответствующим организациям, они должны предоставить упомянутым работникам и членам их семей вполне годную жилую площадь с отоплением и освещением в наемных помещениях. Оплата нанятых помещений в таких случаях производится соответственно за счет исполкома местного Совета или определенной организации⁶⁵.

В БССР бесплатные квартиры с отоплением и освещением предоставляются преподавателям и воспитательному персоналу школ, детских домов, учреждений для дефективных детей и дошкольных учреждений, находящихся во всех местностях, кроме городов; имеющим высшее, незаконченное высшее и среднее образование работникам сельских клубов, домов культуры, библиотек, изб-читален, библиотекарям школ и других детских учреждений; зубным врачам и средним медицинским и фармацевтическим работникам, работающим в сельских амбулаториях, участковых больницах, колхозных родильных домах, фельдшерских, фельдшерско-акушерских и акушерских пунктах, сельских аптеках и аптечных пунктах, расположенных вне районных центров; врачам и среднему медицинскому персоналу школ-интернатов, детских домов, санаторно-лесных школ, школ с особым режимом и других детских учреждений, расположенных в сельской местности⁶⁶.

Квартирная плата вносится ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца (ст. 295 (303) ГК). За просрочку платежей взыскивается пеня по 0,1 % за каждый день просрочки. Пеня начисляется в этом размере независимо от ее общей суммы. В этом же размере взыскивается пеня за просрочку платежей за коммунальные услуги.

Просроченные платежи взыскиваются в принудительном порядке. При отсутствии судебного спора о размере платежей задолженность может быть взыскана по исполнительной надписи нотариальной конторы. В случае истечения срока на выдачу исполнительной надписи, а также при наличии спора о размере платежей и основаниях их начисления задолженность взыскивается через суд.

Взыскание задолженности по квартирной плате и платежам за коммунальные услуги является требованием об исполнении обязательства. Пеня же является законной неустойкой за просрочку исполнения обязательства. Поэтому наниматель, просрочивший платеж по вине наймодателя, не обязан платить пению за время просрочки наймодателя (ст. 223 (227) ГК).

Наниматели жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, вносят квартирную плату также за каждый истекший месяц не позднее десятого числа следующего месяца, если договором не предусмотрено иное (ст. 296 (304) ГК). Собственник дома может взыскать задолженность по квартирной плате только по суду.

Пайщики жилищно-строительных кооперативов пользуются жилым помещением в доме кооператива на основе членства и кроме паевых взносов никаких других платежей за пользование жилым помещением не вносят. Но члены жилищно-строительных кооперативов обязаны погашать расходы по содержанию и эксплуатации дома, а также оплачивать получаемые коммунальные услуги (центральное отопление, водоснабжение, канализация и т. п.).

Перед началом каждого хозяйственного года общее собрание членов кооператива утверждает смету расходов на содержание и эксплуатацию дома и смету целевых расходов по оплате коммунальных услуг. Часть этих расходов погашают арендаторы нежилых помещений в доме кооператива. Остальные суммы расходов распределяются между членами кооператива либо пропорционально жилой площади, занимаемой ими (расходы по эксплуатации и содержанию дома, центральному отоплению), либо по числу живущих граждан (водоснабжение, канализация, очистка выгребных ям), либо по числу используемых электроприборов (если нет счетчиков в каждой квартире).

Как и в домах государственного жилищного фонда, отношения членов жилищно-строительного кооператива с кооперативом по поводу оказания коммунальных услуг охватываются сложным жилищным правоотношением, возникшим на основе членства. Но это жилищное правоотношение не включает в себя отношений по оказанию членам кооператива различных бытовых услуг. По поводу этих услуг каждый член кооператива самостоятельно вступает в договорные отношения с соответствующими социалистическими организациями.

Задолженность по просроченным ссудам, взносам членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома, а также по платежам за коммунальные услуги и пени за просрочку платежей взыскиваются на основании исполнительных надписей нотариальных контор.

Порядок определения размера арендной платы и сроки ее внесения арендаторами небольших домов местных советов размером не свыше 60 кв. м определены инструкциями отраслевых органов управления жилищным хозяйством. В РСФСР такая инструкция утверждена Наркомхозом РСФСР 5 ноября 1938 г.⁶⁷, а в БССР – 31 июля 1946 г.⁶⁸ Годовая арендная плата устанавливается в размере амортизации, исчисляемой для каменных домов 1 %, а для смешанных и деревянных домов – 2 % инвентаризационной стоимости дома. Кроме того, арендатор оплачивает расходы по очистке, а также сборы и налоги по домоуправлению. Если стоимость капитального ремонта арендуемого дома превышает сумму арендной платы за весь период действия договора, арендатор решением исполкома может быть освобожден полностью или частично от внесения арендной платы. Арендная плата вносится в сроки, указанные в договоре аренды, за месяц или квартал вперед, но не позже пятого числа наступающего месяца или квартала.

8. В силу различных обстоятельств титульный пользователь и члены его семьи в некоторых случаях вынуждены длительное время проживать за пределами предоставленного в их пользование помещения. В условиях недостатка жилищ недопустимо, чтобы помещение длительное время пустовало, тем более, что пустующие помещения могут постепенно разрушаться. В связи с этим возникла проблема правильного сочетания личных интересов титульного пользователя и членов его семьи с интересами общества. Законодатель решил эту проблему, установив для многих титульных пользователей предельный срок отсутствия без прекращения с ними жилищного правоотношения.

Как и в других случаях, эта проблема получила более полное разрешение в законе применительно к жилищным правоотношениям, возникшим из договора найма. Рассмотрим это подробнее.

Часть 4 ст. 61 Основ отнесла установление условий расторжения договора найма в случаях длительного отсутствия нанимателя и членов его семьи к компетенции союзных республик. В связи с этим в ГК всех союзных республик предусмотрены основания и порядок сохранения права пользования жилым помещением за временно отсутствующими.

В гражданских кодексах предусмотрено, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место («в другую местность или в другое жилое помещение в той же местности», – уточняет ч. 1 ст. 323 ГК БССР) договор найма считается расторгнутым со дня выезда (ст. 323 (329) ГК)⁶⁹. ГК установили также, что в случаях временного отсутствия нанимателя, члена его семьи или и тех и других право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующими в течение шести месяцев. Но если отсутствие имело место по уважительным причинам, этот срок по заявлению нанимателя или членов его семьи может быть продлен наймодателем, а в случае спора о праве отсутствовавшего на пользование этим помещением – судом (ч. 1 и 2 ст. 307 (306) ГК).

Из этого общего правила ГК союзных республик предусмотрели ряд исключений, когда жилая площадь сохраняется за нанимателем или соответственно за членами его семьи в течение более длительного времени (ст. 307 (306) ГК). К ним относятся следующие:

1. *Призыв на срочную военную службу.* Жилая площадь в случае призыва на срочную военную службу сохраняется в течение всего времени прохождения срочной военной службы. Поскольку срочная военная служба может продолжаться длительное время, законодатель установил, что если в жилом помещении гражданина, призванного на срочную военную службу, не проживают члены его семьи, то по истечении трех месяцев со дня призыва наймодатель вправе предоставить это помещение по договору найма другим гражданам на время прохождения призванным срочной военной службы. С вселенными наймодателем лицами заключается срочный договор найма жилого помещения на время нахождения военнослужащего в Советской Армии. По возвращении со службы в связи с ее окончанием или увольнением в запас по болезни и другим причинам военнослужащий имеет право потребовать по суду расторжения этого договора и освобождения помещения, чтобы вселиться в него⁷⁰. Наймодатель в этом случае обязан предоставить выселяемым другое жилое помещение. Но выселение их произво-

дится независимо от срока предоставления им другого помещения (ч. 2 ст. 309 (307) ГК, ч. 3 п. 2 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.). Такое требование военнослужащий вправе заявить в течение шести месяцев со дня увольнения из Советской Армии. По истечении этого срока заключенный с ним договор найма жилого помещения считается расторгнутым (ч. 3 ст. 309 (307) ГК). Днем увольнения считается день получения военнослужащим соответствующего документа от воинской части или военкомата.

2. *Временный выезд из постоянного места жительства по условиям и характеру работы* (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т.п.) или в связи с обучением (студенты, аспиранты и т.п.). Жилая площадь при наличии одного из этих оснований сохраняется в течение всего времени выполнения данной работы или обучения.

3. *Помещение детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам или опекуну.* Жилое помещение сохраняется за такими детьми в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекуна, но лишь при условии, что в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать члены их семьи⁷¹. Если же в этом помещении не остались проживать другие члены семьи этих детей и помещение предоставлено другим гражданам⁷², то дети теряют право пользования им, и по окончании срока пребывания в государственном детском учреждении обеспечиваются жилой площадью исполкомом местного Совета. Пункт 3 ч. 3 ст. 307 (306) ГК не дает четкого ответа на вопрос, обязан ли исполком местного Совета обеспечить жилой площадью детей после окончания пребывания их у родственников или опекуна, хотя и в этом случае они теряют право пользования жилым помещением, в котором не остались проживать члены их семьи. Видимо, поэтому Ю.К. Толстой пришел к выводу, что «если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать члены их семьи, но ребенок помещен на воспитание не в детское учреждение, а к родственникам или опекуну (попечителю), ребенок сохраняет право на площадь»⁷³. Это мнение противоречит п. 3 ч. 3 ст. 307 (306) ГК. Но такое правило следовало бы предусмотреть в законе либо обязать исполком местного Совета и в данном случае после окончания пребывания детей у родственников, опекуна или попечителя обеспечивать их жилой площадью.

4. *Выезд для лечения в лечебном учреждении.* В этом случае жилая площадь сохраняется в течение всего времени пребывания в лечебном учреждении. Характер лечебного учреждения значе-

ния не имеет⁷⁴. Жилая площадь сохраняется и за лицами, находящимися в лечебно-трудовых профилакториях⁷⁵.

5. *Заключение под стражу*. За гражданином, заключенным под стражу, жилое помещение сохраняется на все время нахождения под следствием или судом. Поэтому гражданин, освобожденный из-под стражи в связи с вынесением оправдательного приговора, прекращением дела производством или вынесением обвинительного приговора с более мягким наказанием, чем лишение свободы на срок свыше шести месяцев или хотя и с лишением свободы на срок более шести месяцев, но с погашением наказания временем предварительного заключения, может потребовать освобождения его помещения и вселиться в него независимо от того, сколько времени он находился под стражей.

В случае осуждения гражданина к лишению свободы, ссылке или высылке на срок свыше шести месяцев сохранение жилой площади за гражданином, находящимся под стражей, зависит от того, остались ли в жилом помещении, в котором проживал осужденный, члены его семьи или помещение оказалось свободным. Если в жилом помещении не остались проживать члены семьи осужденного, договор считается расторгнутым с момента приведения приговора в исполнение. Если же в этом помещении остался проживать кто-то из членов семьи осужденного, то действует общее правило о сохранении за отсутствующим гражданином жилого помещения в течение шести месяцев (ст. 307 (306) ГК)⁷⁶. Мы не можем согласиться с утверждением, что осужденный утрачивает право на пользование жилым помещением и в этом случае с момента приведения приговора в исполнение и поэтому могут образоваться излишки жилой площади у остальных членов семьи с этого же момента⁷⁷. Это утверждение не согласуется с законом (ч. 1 ст. 307 (306) ГК).

Последующая отмена приговора в надзорном порядке и прекращение дела производством с полной реабилитацией осужденного не дают последнему права требовать предоставления ему ранее занимаемого помещения, хотя бы он находился под стражей и менее шести месяцев, если только это помещение уже предоставлено в пользование другим гражданам, поскольку в помещении не оставались другие члены его семьи. На наш взгляд, в законе необходимо предусмотреть обязанность исполкомов местных Советов, использовавших жилую площадь таких граждан, обеспечивать их жилым помещением в первую очередь. Но, если в помещении оставались проживать члены семьи осужденного и приговор был отменен в порядке надзора или по вновь открывшимся обстоятельствам и дело было прекращено либо наказание было снижено

и определено на срок менее шести месяцев или заменено более легким видом наказания, не связанным с лишением свободы, либо осужденный был освобожден из-под стражи в порядке условно-досрочного освобождения до истечения шести месяцев со дня исполнения приговора, он вправе вселиться в ранее занимаемое им помещение даже в случаях, когда другие члены его семьи не желают этого.

После прекращения действия всех изложенных выше исключительных обстоятельств (ст. 307) наниматель или член его семьи сохраняет право пользования жилым помещением в течение шести месяцев на общих основаниях. Поэтому, если помещение во время отсутствия нанимателя или члена его семьи было передано жилищным органом в пользование других граждан, иск об освобождении этого помещения может быть предъявлен отсутствовавшим гражданином не позднее шести месяцев со дня прекращения обстоятельств, давшего ему право на сохранение за ним жилого помещения.

В качестве поощрения за выполнение определенной работы или иных служебных обязанностей в тяжелых климатических условиях или за границей законодатель предусмотрел сохранение за нанимателем жилого помещения по месту постоянного жительства в течение более длительных сроков, чем шесть месяцев. В таких случаях жилое помещение нанимателя бронируется.

Случаи бронирования жилых помещений предусмотрены законодательством Союза ССР и законодательством союзных республик. К моменту принятия новых ГК союзных республик союзное законодательство было упорядочено⁷⁸, и все союзные республики воспроизвели его в своих ГК (ст. 310 (308) ГК).

Жилые помещения бронируются:

1. В случае командирования за границу – на все время пребывания за границей. Жилое помещение бронируется за нанимателем и за членами его семьи, если они командированы за границу социалистическими организациями. Выезд за границу и пребывание там длительное время по собственной инициативе (например, с целью навестить родственников) не является основанием бронирования жилого помещения.

2. В случае выезда на работу в районы Крайнего Севера или в местностях, приравненные к ним, – на все время действия заключенного на определенный срок трудового договора, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР, – на время пребывания в этих районах и местностях.

Анализ ст. 5 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 10 февраля 1960 г. «Об упорядочении льгот для лиц, работающих

в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера»⁷⁹ дает основание сделать вывод, что жилые помещения бронируются за рабочими и служащими, переведенными, направляемыми или приглашаемыми в районы Крайнего Севера и в местности, приравненные к ним, из других местностей страны, при условии заключения ими трудовых договоров о работе в этих районах на срок три года, а на островах Северного Ледовитого океана – на два года. За гражданами, прибывшими в эти районы по собственной инициативе, жилое помещение бронируется при условии заключения ими трудовых договоров на такие же сроки.

За лицами, имеющими право на дополнительные льготы, предоставленные Указом Президиума Верховного Совета СССР от 10 февраля 1960 г., без заключения трудовых договоров на определенный срок (занимающими выборные должности, должности прокуроров, помощников прокуроров), жилая площадь бронируется на все время их работы на указанных должностях⁸⁰.

Жилая площадь бронируется также за генералами, адмиралами, офицерами и военнослужащими сверхсрочной службы, направленными для прохождения службы в районы Крайнего Севера и в местности, приравненные к районам Крайнего Севера, на все время пребывания их в указанных районах.

3. *В случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и постановлениями Советов Министров союзных республик.* Обычно издаются специальные постановления о бронировании жилых помещений за отдельными специалистами важных для народного хозяйства страны предприятий или строек. Так, в соответствии с постановлением ВСНХ Совета Министров СССР от 7 сентября 1963 г. № 53-12 во всех союзных республиках приняты постановления о бронировании жилой площади за работниками, направленными на работу в геологоразведочные, нефтяные и строительно-монтажные организации, расположенные на полуострове Мангышлак, на время работы в указанных организациях⁸¹.

Жилая площадь бронируется независимо от того, остаются ли в помещении члены семьи лица, за которым бронируется жилое помещение, или выезжают вместе с ним. В последнем случае жилая площадь бронируется и за выехавшими членами семьи. При этом не имеет значения, обеспечен ли гражданин, за которым забронировано жилое помещение, квартирой по месту его нахождения.

Порядок бронирования жилых помещений определен инструкциями отраслевых органов управления жилищным хозяйством союзных республик. В БССР такая инструкция утверждена приказом начальника Главного управления коммунального хозяйства при

Совете Министров БССР от 21 ноября 1966 г., а в РСФСР – приказом Министра коммунального хозяйства РСФСР от 8 октября 1965 г.

Независимо от того, в доме какого жилищного фонда находится помещение, бронирование оформляется выдачей исполкомом местного Совета (а в РСФСР жилищным органом по поручению исполкома) охранного удостоверения (брони). Наниматель, получив такое удостоверение, должен представить его наймодателю. Однако Пленум Верховного суда РСФСР разъяснил судам, что «если наниматель по не зависящим от него причинам своевременно не оформил бронирование, суд при рассмотрении его иска о восстановлении права на площадь может в отдельных исключительных случаях принять во внимание и другие письменные доказательства»⁸².

Наниматель, выехавший с семьей, вправе заселить по договору поднайма забронированное за ним жилое помещение в доме местного Совета или государственной, кооперативной или общественной организации по своему усмотрению или поселить в нем временных жильцов в пределах действия брони (ст. 311 (309) ГК). Согласия наймодателя на вселение поднанимателя или временного жильца в этих случаях не требуется. Такого права не имеет наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности. Забронированное помещение в таком доме используется по усмотрению гражданина, являющегося собственником жилого дома. В случае если в квартире, забронированной за выехавшим нанимателем, остаются члены его семьи, сдача части жилой площади в поднаем и вселение временных жильцов осуществляется в обычном порядке. Наймодатель не вправе заселить по своему усмотрению забронированное помещение, если наниматель не воспользовался своим правом заселить его.

Поднаниматели и временные жильцы, вселенные нанимателем в забронированное помещение, не приобретают постоянного права пользования жилым помещением. По возвращении наниматель или члены его семьи вправе потребовать немедленного освобождения забронированного помещения (ст. 312 (310) ГК). В этом случае не требуется предупреждать поднанимателя за три месяца до выселения. Не имеет значения и тот факт, что срок договора поднайма еще не истек. В случае отказа поднанимателя или временных жильцов освободить помещение они по требованию нанимателя подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч. 2 ст. 312 (310) ГК).

После окончания срока брони жилого помещения сохраняется за нанимателем или членом его семьи на общих основаниях в течение

ние шести месяцев. Если в этот срок не будет предъявлено требование о возврате помещения, договор найма считается расторгнутым (ч. 3 ст. 310 (308) ГК). Жилищный орган в таких случаях вправе потребовать выселения вселенных нанимателем поднанимателей или временных жильцов и заселить помещение по своему усмотрению.

Наниматель и члены его семьи, выехавшие временно (независимо от того, забронировано ли за ними жилое помещение), сохраняют права и несут обязанности по договору найма жилого помещения на тех же условиях, на которых они вселились в это помещение (ст. 308 (311) ГК). Поэтому при решении всех вопросов, касающихся помещения, право пользования которым сохраняется за отсутствующим, должно учитываться мнение отсутствующего в такой же степени, как и мнение остальных постоянных пользователей, проживающих в этом помещении. Жилая площадь, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим, не считается излишком. Вместе с тем отсутствующий наниматель и члены его семьи должны выполнять все обязанности, возлагаемые на них договором, и несут ответственность за их выполнение.

В соответствии с п. 2 инструкции МКХ РСФСР от 8 октября 1965 г. нормы ГК РСФСР о сохранении жилой площади за временно отсутствующими и о бронировании жилых помещений распространяются на нанимателей жилой площади в домах местных Советов, государственных, кооперативных (потребительской кооперации и др.) и общественных организаций, в том числе и в домах предприятий и учреждений, указанных в ч. 1 ст. 62 Основ (за исключением служебных жилых помещений), а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. При этом жилая площадь бронируется независимо от срока, на который заключен договор⁸³.

Иначе решен вопрос о возможности бронирования жилой площади в инструкции о бронировании жилой площади в БССР, утвержденной 21 ноября 1966 г. Эта инструкция исключает возможность бронирования жилой площади за лицами, проживающими на жилой площади государственных учреждений, предприятий и общественных организаций и подлежащими выселению без предоставления им жилой площади (ст. 327 ГК БССР). Она не предусматривает также бронирования жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Нам представляется правильным решение вопроса о бронировании жилой площади в домах предприятий и учреждений

важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств (ст. 62 Основ), а также в домах граждан в инструкции о бронировании жилых помещений в РСФСР (с нашей точки зрения, упомянутые нормы инструкции Главного управления коммунального хозяйства при Совете Министров БССР противоречат ст. 310 ГК БССР, которая не содержит никаких исключений).

Мы полагаем, что нормы ГК о сохранении жилой площади за временно отсутствующим, в том числе и о бронировании жилых помещений, распространяются на арендованные маломерные жилые дома. Мы не видим препятствий для сохранения жилой площади в арендованном доме за членами семьи арендатора, отсутствующими не более шести месяцев, а при наличии указанных выше обстоятельств – и в течение более длительного срока. Нет препятствий и для бронирования жилой площади в арендованном доме за арендатором и членами его семьи.

В постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 25 февраля 1967 г.⁸⁴ разъяснено судам, что к членам жилищно-строительного кооператива неприменимо правило о сроках сохранения жилой площади за лицами, временно выбывшими из жилого помещения (п. 5). Однако было бы неправильным считать, что вопрос о бронировании жилых помещений за членами жилищно-строительного кооператива снимается. Если член кооператива длительное время не пользуется жилым помещением без уважительных причин, он может быть исключен из кооператива. Поэтому мы считаем правильной норму, предусмотренную МКХ РСФСР в инструкции от 8 октября 1965 г., что правила этой инструкции о бронировании жилых помещений распространяются на пайщиков жилищно-строительных кооперативов и членов их семей.

Мы считаем пробелом жилищного законодательства БССР, что оно не содержит норм о сохранении права пользования жилым помещением за временно отсутствующими членами семьи собственника жилого помещения, пайщиками жилищно-строительных кооперативов и членами их семей. Нельзя предположить, что за ними жилое помещение сохраняется на все время отсутствия, независимо от его срока, или что они теряют право пользования им с момента выбытия. Если даже абстрагироваться от споров между собственником дома или пайщиком кооператива с отсутствовавшими членами его семьи по вопросу о их вселении в помещение после длительного отсутствия, то вопрос о сохранении за ними права пользования жилым помещением все же сохраняет свою актуальность. Он может встать, например, в связи со сносом жилого дома и т.д. Этот вопрос следовало бы решить в законе.

Глава 5

Изменение жилищных правоотношений

§ 1. Изменение жилищных правоотношений в силу увеличения или уменьшения состава семьи титульного пользователя жилого помещения

Как увеличение, так и уменьшение состава семьи титульного пользователя жилого помещения всегда в той или иной мере изменяет содержание жилищного правоотношения. Так, увеличение числа членов семьи нанимателя жилого помещения связывает наймодателя с новыми лицами, которые сохраняют право пользования даже в случае выбытия всех ранее проживавших в помещении лиц. Оно может снять обязанность нанимателя заселить образовавшиеся излишки или передать их наймодателю либо оплачивать их в тройном размере. Оно влечет изменения в оплате некоторых коммунальных услуг, а также может предоставить при определенных условиях всей семье льготы по квартирной плате и оплате коммунальных услуг и т.д. Уменьшение числа членов семьи титульного пользователя и их выбытие влечет за собой увеличение доли в жилой площади каждого из членов семьи, что в некоторых случаях приводит к образованию излишков жилой площади, уменьшает число лиц, противостоящих другой стороне жилищного правоотношения и увеличивает возможности этой стороны заселить все помещение по мере выбытия остальных членов семьи титульного пользователя, может повлечь увеличение квартирной платы (если образуются излишки или выбывают лица, пользующиеся льготами по квартирной плате) и т.д.

Увеличение или уменьшение числа членов семьи пайщика жилищно-строительного кооператива также влечет изменение жилищного правоотношения, поскольку увеличивает или уменьшает число лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением при определенных условиях даже в случае выбытия пайщика из кооператива (например, в связи с исключением его из кооператива за систематическое нарушение правил социалистического общежития). Вселение или выбытие членов семьи пайщика влияет на размер оплаты предоставляемых коммунальных услуг (если их оплата зависит от числа проживающих в квартире лиц либо вселившееся или выселившееся лицо пользуется льготами по оплате коммунальных услуг, предоставляемых коммунальными предприятиями, и т.д.).

Законодатель специально не регулирует порядок изменений жилищных правоотношений в связи с увеличением или уменьшением состава членов семьи титульного пользователя, проживающих совместно с ним, поскольку изменения их состава автоматически приводят в действие весь комплекс норм советского жилищного права. И лишь порядок изменения условий договора вследствие образования у нанимателя излишков жилой площади в связи с уменьшением числа членов его семьи подробно урегулирован в ГК всех союзных республик.

Излишней жилой площадью считается разница между фактическим размером площади жилого помещения, занимаемого нанимателем, и размером жилой площади, полагающейся по установленной норме самому нанимателю, членам его семьи, иждивенцам и домашней работнице¹, а также полагающейся им по закону дополнительной площади.

При исчислении излишков жилой площади должны учитываться не только члены семьи нанимателя, совместно с ним проживающие, но и временно отсутствующие, если по закону за ними сохраняется право пользования жилым помещением.

Различают внутрикомнатные излишки жилой площади и излишки в виде отдельной изолированной комнаты. Внутрикомнатные излишки образуются внутри одной комнаты либо нескольких комнат, не являющихся изолированными. Проходная или смежная с проходной комната приравнивается к внутрикомнатным излишкам².

Закон запрещает наймодателю односторонне изменять условия договора по тем основаниям, что в квартире нанимателя имеются внутрикомнатные излишки. Запрещается также принудительное переселение нанимателя с целью изъятия внутрикомнатных излишков жилой площади³. Однако закон допускает изъятие излишков жилой площади, если они составляют отдельную изолированную комнату.

Основы гражданского законодательства отнесли решение вопроса об изъятии у нанимателей излишней изолированной комнаты к компетенции союзных республик. Но, разрешив союзным республикам предусмотреть возможность изъятия по суду излишков жилой площади, Основы установили условия, которые должны при этом соблюдаться, и уполномочили союзные республики установить случаи, когда не допускается изъятие изолированной комнаты.

Все союзные республики предусмотрели возможность изъятия излишков жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты и установили одинаковый порядок их изъятия (см. ст. 303 ГК БССР и соответствующие статьи ГК других союзных республик).

Изъятие образовавшихся излишков жилой площади допускается лишь у нанимателей жилых помещений в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций (ч. 1 ст. 303). Наймодатель, которому принадлежит сданное внаем помещение на праве личной собственности, не может требовать изъятия у нанимателя излишней изолированной комнаты⁴. Он вправе требовать изъятия у нанимателя части жилого помещения, когда он сам нуждается в этом помещении для личного пользования и для пользования членов своей семьи.

Изъятие излишней изолированной комнаты допускается, если ее размер не менее установленной в данной республике нормы жилой площади на одного человека (см. стр. 91). Если излишняя изолированная комната имеет площадь менее нормы жилой площади, она не может быть изъята у нанимателя (абз. 2 ч. 1 ст. 303)⁵.

Излишняя изолированная комната, удовлетворяющая этим требованиям, не подлежит изъятию, если в результате изъятия излишков лица разного пола (независимо от их возраста), кроме супругов, будут вынуждены проживать в одной комнате, либо супруги – в разных комнатах (абз. 3 ч. 1 ст. 303)⁶.

Таким образом, закон дает нанимателям не только твердые гарантии в отношении размера жилой площади, но и возможности удобного использования жилых помещений. Этими гарантиями пользуются все наниматели независимо от того, к какому жилому фонду относится нанятое ими помещение.

Нанимателям жилых помещений в домах местных Советов предоставляются дополнительные гарантии, обеспечивающие им возможность проживания в отдельной квартире или во всяком случае вселение в излишнюю изолированную комнату желательных им нанимателей.

Часть 2 ст. 303 ГК предусмотрела, что изъятие излишней изолированной комнаты в домах местных Советов может производиться лишь в том случае, если наниматель сам не заселит освободившееся помещение в течение трех месяцев после письменного предупреждения жилищного органа. А если излишняя изолированная комната образовалась в квартире, предоставленной в пользование одной семье, наниматель вправе либо заселить ее в таком же порядке, либо требовать переселения его в отдельную квартиру меньшего размера (ч. 3 ст. 303 ГК).

Части 2 и 3 ст. 303 ГК направлены на защиту прав нанимателя. Они обусловили изъятие излишней комнаты предварительным предупреждением нанимателя о заселении ее по своему усмотрению. Поэтому излишняя изолированная комната не может быть

изъята только на том основании, что истекло три месяца после образования излишков, а наниматель не заселил их и не требовал переселения его в меньшую квартиру. Обязанность заселить излишнюю изолированную комнату возникает не с момента образования излишков, а с момента вручения письменного предупреждения о необходимости их заселить. Упомянутый трехмесячный срок исчисляется с этого момента. Сам же наниматель вправе заселить излишнюю изолированную комнату по своему усмотрению сразу же после образования излишков независимо от получения письменного предупреждения об изъятии этой комнаты (ч. 2 п. 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.).

Наниматель вправе поселить в излишнюю изолированную комнату любое лицо по своему усмотрению независимо от того, состоит ли это лицо на учете для улучшения жилищных условий (п. 1 постановления № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г.)⁷, если только вселяемый нуждается в жилой площади. Разумеется, при этом должны соблюдаться установленные правила прописки.

Пленум Верховного Суда СССР разъяснил судам, что лица, вселенные нанимателем в излишнюю изолированную комнату, приобретают самостоятельное право на эту комнату, и с ними заключается договор найма жилого помещения (ч. 3 п. 8 постановления от 25 марта 1964 г.)⁸. Таким образом, право заселить излишнюю изолированную комнату сводится к праву выбрать второго нанимателя на часть жилого помещения, т.е. к праву выбора соседа. Отказ жилищных органов местных Советов заключить договор с лицом, вселенным нанимателем в излишнюю изолированную комнату, может быть оспорен заинтересованными лицами в суде (ч. 3 п. 8 постановления от 25 марта 1964 г.)⁹.

Право выбора либо заселить излишнюю изолированную комнату по своему усмотрению, либо передать ее жилищному органу, либо (в случаях, указанных в ч. 3 ст. 316) требовать переселения в отдельную квартиру меньшего размера принадлежит нанимателю¹⁰. Как правильно отмечалось в юридической литературе, возникает своеобразное альтернативное обязательство с правом выбора у должника¹¹. Если наниматель остановит свой выбор на переселении в отдельную квартиру меньшего размера, исполком местного Совета обязан ему ее предоставить. Наймодатель, не предоставивший нанимателю в соответствии с его просьбой отдельную квартиру меньшего размера, не вправе требовать изъятия излишней изолированной комнаты (ч. 7 п. 8 постановления Пленума Вер-

ховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.). Он не вправе требовать изъятия излишков и в случае предоставления нанимателю, остановившему свой выбор на переселении, меньшей квартиры, не удовлетворяющей требованиям, предъявляемым при выселении нанимателей с предоставлением другого жилого помещения. Здесь действует общий принцип исполнения альтернативного обязательства – оно прекращается, если должник остановил свой выбор на таком варианте исполнения, который нельзя осуществить не по его вине. Наниматель в этом альтернативном обязательстве является должником, которому предоставлено право выбора варианта исполнения. Являясь должником, он не вправе обращаться в суд с иском о предоставлении отдельной квартиры меньшего размера (ч. 5 п. 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.).

В силу того что право выбора принадлежит нанимателю, исполком местного Совета не имеет права требовать переселения нанимателя в меньшую квартиру, если наниматель изберет другой вариант исполнения своего обязательства – заселение излишков по своему усмотрению.

Истечение трех месяцев после вручения письменного предупреждения превращает альтернативное обязательство с правом выбора должника в индивидуальное обязательство – передать излишнюю изолированную комнату жилищному органу для заселения по его усмотрению. Но наймодатель не вправе и в этом случае заселить излишнюю изолированную комнату своей властью. Он может лишь требовать по суду ее изъятия, но не переселения нанимателя в отдельную квартиру меньшего размера (ч. 6 п. 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.).

Трехмесячный срок заселения излишков по усмотрению нанимателя является пресекательным (преклюзивным). Он не прерывается, не приостанавливается и не продлевается. Но, если в пределах этого срока будут нарушены права нанимателя, предоставленные ему ч. 2 и 3 ст. 303 ГК, он вправе требовать их защиты в пределах срока исковой давности¹².

Закон не дает ответа на вопрос, связан ли жилищный орган каким-либо сроком для предъявления к нанимателю требования заселить излишки. Нам представляется, что жилищный орган таким сроком не связан. Но если он осуществил свое право и потребовал заселения излишков, то по требованию нанимателя он обязан предоставить меньшую квартиру в течение трех месяцев. Истечение этого срока, на наш взгляд, прекращает право жилищного органа на изъятие излишков вообще.

Наниматели жилых помещений в домах государственных, кооперативных и общественных организаций не пользуются правом заселения излишней изолированной комнаты и правом требовать переселения в отдельную квартиру меньшего размера (ч. 8 п. 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.). В литературе можно встретить утверждения, что основания, по которым наниматель пользуется жилой площадью в этих домах, при решении вопроса об изъятии излишков жилой площади значения не имеют¹³. Пленум Верховного Суда РСФСР дал судам по этому вопросу иное разъяснение. Он подчеркнул, что наниматели жилых помещений в ведомственных домах не пользуются правом заселить образовавшиеся у них излишки жилой площади, «за исключением случаев, когда они проживают на площади, выделенной местным Советам депутатов трудящихся предприятиями, учреждениями и организациями для заселения, а также и в других случаях получения нанимателями жилой площади не в связи с трудовыми отношениями»¹⁴. Нам представляется это разъяснение правильным.

Изложенные правила об изъятии излишков жилой площади не распространяются на жилые помещения, предоставленные в пользование членам кооператива в доме кооператива, а также на жилые помещения, переданные в пользование по другим основаниям (в аренду, пожизненное безвозмездное пользование и т.д.).

§ 2. Изменение жилищных правоотношений вследствие признания титульным пользователем другого совершеннолетнего члена семьи

В соответствии с ч. 1 ст. 302 (315) ГК совершеннолетний член семьи нанимателя, имеющий самостоятельный источник средств существования¹⁵, может требовать от наймодателя признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя¹⁶. Это требование член семьи нанимателя может предъявить при наличии согласия первоначального нанимателя¹⁷ и всех остальных совершеннолетних членов семьи нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

В литературе можно встретить утверждение, что «отказ кого-либо из членов семьи в признании другого члена семьи новым нанимателем может быть оспорен в судебном порядке»¹⁸. С этим вряд ли можно согласиться. Все члены семьи нанимателя имеют рав-

ные права, поэтому никто из них не может требовать признания его нанимателем по уже заключенному договору, если остальные считают, что в этом нет необходимости. Другое дело, когда наниматель по ранее заключенному договору умер или утратил право пользования жилым помещением. В таких случаях имеется необходимость заключения договора с кем-либо из совершеннолетних членов его семьи. Вопрос о том, с кем он должен быть заключен, решается по их согласию, а в случае спора между ними – судом.

Наймодатель обязан признать нанимателем по ранее заключенному договору кого-либо из членов семьи первоначального нанимателя. Его отказ может быть обжалован в суд.

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения не вправе требовать признания кого-нибудь из них нанимателем вместо первоначального нанимателя (ч. 3 ст. 288 (297) ГК). Такого права не имеют и члены семьи нанимателя жилого помещения в домах предприятий и учреждений, перечисленных в списках особо важных отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств¹⁹. Но правила ч. 1 ст. 302 ГК распространяются и на эти договоры, если наниматель и члены его семьи не могут быть выселены без предоставления им другого жилого помещения (см. § 3 главы VI)²⁰.

Изложенные правила об изменении жилищного правоотношения путем замены нанимателя по ранее заключенному договору найма, на наш взгляд, полностью должны применяться по аналогии к договорам аренды маломерных домов местных Советов.

Перевод прав титульного пользователя жилого помещения на кого-либо из постоянно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи может иметь место и в жилищных правоотношениях, возникших на основе членства в жилищно-строительном кооперативе. Член кооператива имеет право с согласия общего собрания членов кооператива передать свой пай любому постоянно проживающему с ним совершеннолетнему члену семьи. Член кооператива имеет это право не только в случае выбытия из помещения, занимаемого им в доме кооператива, но и продолжая проживать в нем. Поскольку здесь речь идет о передаче имущественных ценностей, принадлежащих лично члену кооператива, то не требуется согласия других совершеннолетних членов его семьи. Но передача пая может изменить характер жилищного правоотношения членов семьи бывшего пайщика. Они могут стать посторонними лицами для нового пайщика, вследствие чего последний вправе потребовать от них внесения квартирной платы как с нанимателей.

§ 3. Изменение жилищных правоотношений по требованию члена семьи титульного пользователя

Совершеннолетний член семьи титульного пользователя вправе требовать изменения жилищного правоотношения с выделом ему части жилого помещения в самостоятельное пользование.

Членам семьи нанимателя жилого помещения такое право предоставлено ст. 300 (313) ГК. В соответствии с нормами этой статьи член семьи нанимателя жилого помещения вправе требовать выдела ему части жилой площади и заключения с ним отдельного договора при наличии определенных условий.

1. Такое право имеет лишь совершеннолетний член семьи нанимателя, имеющий самостоятельный источник средств к существованию (заработную плату, пенсию, стипендию и т.д.), т.к. он должен быть в состоянии самостоятельно выполнять все обязанности нанимателя²¹.

2. Член семьи нанимателя может осуществить это право лишь при наличии возможности выделить ему помещение, могущее быть предметом договора найма жилого помещения (§ 2 главы IV). Иначе говоря, члену семьи, требующему заключения с ним отдельного договора найма, может быть выделено лишь изолированное помещение (комната, несколько комнат). Он не имеет права требовать выделения неизолированного помещения, даже если технически его можно переоборудовать в изолированное²². При этом изолированное помещение, на которое претендует выделяющийся, должно соответствовать его доле в общем помещении²³. Если при заселении жилого помещения одному из членов семьи была предоставлена дополнительная жилая площадь, она должна быть закреплена за ним. Такая площадь не подлежит разделу и не оказывает влияния на размер доли этого члена семьи в остальной части жилого помещения.

Выделяющимся, однако, может быть выделено помещение и не соответствующее полностью их доле в общей площади, если при вселении кого-либо из них соглашением между всеми членами семьи ему было выделено отдельное помещение²⁴. Но суд должен установить, был ли обусловлен такой порядок пользования жилым помещением²⁵. В других случаях кому-либо из членов семьи может быть выделено помещение в большем размере с согласия всех остальных совершеннолетних членов семьи.

3. С выделяющимся может быть заключен отдельный договор лишь с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи. Статья 300(313) ГК подчеркивает, что отказ

в заключении отдельного договора может быть оспорен в судебном порядке. Отказаться в заключении договора может лишь наймодатель. Его отказ в соответствии с этой статьей и может быть оспорен в суде. Но судебная практика давно уже придерживается правильного мнения, что отказ других членов семьи в заключении с выделяющимся отдельного договора найма может быть также оспорен в судебном порядке²⁶.

Раздел не допускается, если жилое помещение является служебным (ч. 3 ст. 288 (297) ГК) или получено в связи с трудовыми отношениями в доме предприятия или учреждения, имеющего право требовать выселения уволенных без предоставления жилой площади²⁷, кроме случаев, когда наниматель и члены его семьи не могут быть выселены без предоставления им другого жилого помещения (ч. 3 ст. 300 (313) ГК)²⁸, а также если оно получено не в связи с трудовыми отношениями²⁹. Не имеют права требовать раздела и наниматели жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности (ч. 3 ст. 300 (313) ГК). Такой раздел возможен только с согласия наймодателя, являющегося собственником жилого дома.

Раздел жилой площади изменяет не только субъектный состав жилищного правоотношения. В результате раздела прекращаются прежние и возникают новые жилищные правоотношения с другими субъектами и иным объемом прав и обязанностей. Некоторые из этих субъектов теряют право на льготы, которыми они пользовались как члены одной семьи, например по внесению квартирной платы.

Как уже отмечалось, право требовать заключения отдельного договора найма имеют лишь совершеннолетние члены семьи нанимателя. Нам представляется, что в интересах несовершеннолетних и совершеннолетних, но недееспособных членов семьи нанимателя требование о заключении отдельного договора может быть предъявлено их опекуном или попечителем³⁰.

Нормы ГК союзных республик о разделе жилой площади применяются и к договорам аренды маломерных жилых домов при условии, что члену семьи арендатора возможно выделить жилое помещение, на которое может быть заключен отдельный договор аренды.

Раздел жилого помещения между членами семьи нанимателя является результатом раздела семьи. Но раздел семьи может иметь место и в случаях, когда жилищное правоотношение возникает на основе членства в жилищно-строительном кооперативе. Примерный устав жилищно-строительного кооператива предоставляет право требовать раздела пая, а следовательно, и жилого помещения лишь супругу члена кооператива, участвовавшему в паенако-

плении, если брак между ними расторгнут и каждому из них может быть выделена отдельная комната в занимаемой ими квартире. Дальнейшее пользование жилой площадью супругом, за которым судом признано право на часть пая, допускается при условии вступления его в члены кооператива. Если брак не расторгнут или каждому из супругов не может быть выделена отдельная хотя бы неизолированная комната, раздел не допускается³¹.

Остальные члены семьи пайщика, а также его супруг, не участвовавший в паенакоплении (например, пай был внесен одним из супругов до вступления в брак либо за счет средств, приобретенных до брака), не имеют права требовать раздела пая, а следовательно, и выдела им части жилого помещения, предоставленного в пользование пайщика. Но, как мы уже отмечали, прекращение членства в семье пайщика может изменить содержание их жилищных отношений с пайщиком.

Раздел жилой площади в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, допускается лишь между собственниками в соответствии с их долей в совместной собственности. Члены семьи собственника, не являющиеся собственниками, такого права не имеют. Прекращение их членства в семье собственника может лишь изменить характер их жилищных отношений с собственником дома.

§ 4. Изменение жилищных правоотношений по требованию титульных пользователей, являющихся членами одной семьи

Изменение жилищных правоотношений, возникших из договоров найма жилого помещения, по требованию нанимателей, являющихся членами одной семьи, предусмотрено ст. 301 (314) ГК. В соответствии с ней наниматели, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам, в случае объединения их в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения³². Разумеется, на это необходимо согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателей, требующих заключения одного договора. Отказ кого-нибудь из них дать такое согласие не может быть оспорен в судебном порядке и исключает заключение такого договора.

Необходимо подчеркнуть, что наниматели вправе добиваться заключения с ними одного договора на все занимаемые ими помещения, если они и члены их семей уже объединились в одну се-

мью³³ и признаются членами семьи советским жилищным правом (§ 1 главы IV). Такого права не имеют наниматели, лишь намеревающиеся создать одну семью, как это утверждает В.Н. Литовкин³⁴.

Правила ст. 301 (314) ГК распространяются на нанимателей жилых помещений в домах всех жилищных фондов. Они не содержат каких-либо исключений³⁵. Поэтому нельзя согласиться с тем, что наниматели жилых помещений в домах, подпадающих под действие ст. 62 Основ, не имеют права требовать заключения с ними одного договора на все занимаемые ими помещения по правилам ст. 301 ГК, кроме случаев, когда они не могут быть выселены без предоставления жилой площади³⁶. Но договор в таких случаях заключается с тем из нанимателей, кто получил жилое помещение в связи с трудовыми отношениями со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Правила ст. 301 ГК не распространяются лишь на нанимателей служебных помещений (ч. 2 ст. 288 (297) ГК)³⁷.

До введения в действие новых ГК союзных республик судебная практика придерживалась мнения, что споры, возникающие между наймодателем и нанимателями, требующими заключения одного договора на все занимаемые ими помещения, суду неподведомственны. Это мнение разделялось многими авторами научных работ³⁸. Законодатель, однако, не пошел по пути, намеченному судебной практикой, и установил, что такие споры рассматриваются судом (ч. 2 ст. 301 (314) ГК).

Осуществление нанимателями прав, предоставленных им ст. 301 ГК, влечет весьма важные последствия. Прекращается несколько жилищных правоотношений и вместо них создается одно жилищное правоотношение с иным объектом и иным составом титульных пользователей. Все лица, имеющие самостоятельное право пользования жилым помещением, приобретают равные права на все помещение. Выбытие всех постоянных пользователей, проживавших в части помещения, которая ранее была самостоятельным объектом прекратившегося правоотношения, не дает права наймодателю заселить эту часть. Она остается в пользовании постоянных пользователей других частей этого помещения, которые также были объектом самостоятельного правоотношения. Все постоянные пользователи нового жилищного правоотношения приобретают право на льготы по квартирной плате и оплате коммунальных услуг, которые имел хотя бы один из них. Изменяется также доля каждого из постоянных пользователей в общей жилой площади. В некоторых случаях она уменьшится и отпадет обязанность вносить повышенную квартирную плату за имевшиеся излишки жилой площади и т.д.

Жилищные правоотношения, возникшие на основе договора аренды маломерных домов местных Советов, также могут изменяться по требованию арендаторов отдельных частей жилого дома. В этом случае по аналогии применяются правила ст. 301 (314) ГК.

Примерные уставы жилищно-строительных кооперативов не предусматривают права членов кооператива, занимающих изолированные помещения в одной квартире на основе самостоятельного членства в кооперативе, объединить свои паевые взносы в случае объединения их в одну семью. В случае возникновения такой ситуации они могут добиться этого путем передачи с согласия общего собрания членов кооператива пая одному из них.

§ 5. Изменение жилищных правоотношений вследствие переустройства и перепланировки квартиры (изменения его объекта)

Различают переустройство и перепланировку квартир, сданных внаем, независимо от капитального ремонта и переустройство и перепланировку их в ходе такого ремонта. И в том и в другом случае изменяется объект жилищного правоотношения, а это влечет за собой изменение объема прав и обязанностей его субъектов.

На жилищные органы возложена обязанность при проведении капитального ремонта осуществлять перепланировку помещений в больших старых коммунальных квартирах в квартиры для заселения одной семьей.

Переустройство и перепланировка квартиры в отрыве от капитального ремонта допускается только при наличии условий, предусмотренных ст. 304 (317) ГК³⁹.

Независимо от того, кто проявляет инициативу переустройства и перепланировки (наймодатель или наниматель), необходимо разрешение исполнительного комитета местного Совета депутатов трудящихся. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (раздел V. Переустройство и перепланировка помещений и повышение благоустройства в существующих жилых домах), утвержденными приказом министра коммунального хозяйства РСФСР от 21 ноября 1960 г. № 333, рассмотрение и утверждение проектов перепланировок отнесено к компетенции межведомственной комиссии или исполкома⁴⁰. Исполком местного Совета как орган государственного управления проверяет соблюдение при переустройстве и перепланировке санитарных, противопожарных и строительных норм и правил. Поэтому при отсутствии его разрешения «никакое пере-

оборудование жилых и подсобных помещений не допускается»⁴¹, а его отказ может быть обжалован только в административном порядке. Действия исполкома не могут быть оспорены в суде.

Переустройство и перепланировка, разрешенные исполкомом, могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры.

Они допускаются только с согласия наймодателя. Наниматели жилых помещений, допустившие самовольное переоборудование и перепланировку либо перестановку отопительных и санитарно-технических приборов, обязаны привести помещение в прежнее состояние за свой счет. При невыполнении этого требования необходимые работы выполняются силами управлений домами, а стоимость работ взыскивается с виновных (до 10 рублей по исполнительным надписям нотариальных контор, а свыше 10 рублей – в судебном порядке⁴²).

Наконец, необходимо согласие нанимателя и всех совершеннолетних членов его семьи.

Наниматели жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, имеют право произвести переустройство и перепланировку только с разрешения исполкома и согласия собственника дома⁴³. При отсутствии такого согласия никакие переустройства и перепланировки в этих домах не допускаются, поскольку при ином решении вопроса существенно ограничивалось бы право личной собственности граждан.

Нет такой ясности по вопросу о возможности переустройства и перепланировки квартир в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций, когда против предложенного переустройства или перепланировки возражает наниматель, кто-либо из членов его семьи, наниматели других помещений квартиры либо наймодатель. ГК некоторых союзных республик прямо предусматривают, что «споры, возникающие при перепланировке или переустройстве помещения, разрешаются судом» (ч. 2 ст. 336 ГК Латвийской ССР)⁴⁴.

Но ГК БССР не решил этот вопрос. В связи с этим в юридической литературе возникли споры. Ю.К. Толстой утверждает, что поскольку изменение условий договора вследствие переустройства и перепланировки квартиры при отсутствии согласия нанимателя, кого-либо из членов его семьи или наймодателя ст. 299 (312) ГК не предусмотрены, то споры об этом между упомянутыми лицами суду неподведомственны. Однако такие споры между самостоятельными нанимателями жилой площади, по мнению Ю.К. Толстого, могут рассматриваться судом⁴⁵. А.И. Пергамент

пришла к другому выводу. Она считает, что такие споры «между нанимателем и наймодателем (или между нанимателями и членами их семьи)» могут быть разрешены в судебном порядке⁴⁶. А.И. Пергамент была права. Пленум Верховного суда РСФСР постановлением № 30 от 20 декабря 1965 г. разъяснил судам, что «споры между нанимателем и наймодателем или между нанимателями о переустройстве или перепланировке жилых и подсобных помещений подведомственны судам, как споры о праве гражданском»⁴⁷. Пленум подчеркнул далее, что к участию в рассмотрении дел о перепланировке и переустройстве следует привлекать органы жилищно-коммунального хозяйства (см. ч. 2 ст. 42 ГПК РСФСР; ч. 1 ст. 111 ГПК БССР).

Иначе решается вопрос о переустройстве и перепланировке жилых помещений в ходе капитального ремонта помещения. Характер переустройств и перепланировок жилых помещений в ходе капитального ремонта определяется утвержденной проектно-сметной документацией и не зависит от согласия нанимателей жилых помещений. Наймодатель в ходе капитального ремонта жилого дома не обязан получать согласие нанимателей на осуществление переустройств и перепланировок. Однако закон гарантирует защиту интересов нанимателей. Во всех случаях, когда в результате ремонта помещение нанимателя сохранилось, хотя оно качественно улучшилось (например, переоборудовано в отдельную квартиру, выделена отдельная кухня, оборудована ванная комната)⁴⁸, наймодатель обязан предоставить его прежнему нанимателю. Но если при капитальном ремонте наймодателем произведены переустройство и перепланировка жилых помещений и помещение, которое ранее занимал наниматель, более уже не существует либо оно существенно уменьшено в размере, договор считается прекратившимся из-за ликвидации его предмета. Наниматель в таких случаях вправе потребовать от наймодателя предоставить ему другое благоустроенное помещение по правилам выселения с предоставлением другого жилого помещения (ст. 306 (319) ГК).

Вопрос об обязанности наймодателя предоставить нанимателю другое жилое помещение совершенно ясен, когда помещение перестало существовать. Однако чаще всего помещение, ранее находившееся в пользовании нанимателя, сохраняется, но в той или иной степени изменяется (увеличивается или уменьшается). В связи с этим между наймодателем и нанимателем возникают споры о его заселении.

Наиболее трудным при рассмотрении таких споров является вопрос, когда следует считать, что помещение более не существует

или существенно уменьшено, поскольку только в этом случае нанимателю предоставляется другое благоустроенное помещение. Этот вопрос решается в каждом конкретном случае исходя из характеристик помещений, состава семьи нанимателя, состояния здоровья его и членов его семьи, размера сохранившейся части помещения, ее соотношения с нормой жилой площади и т.д. Здесь не может быть штампа, и законодатель не мог его предложить. В необходимых случаях производится техническая экспертиза.

Норма ст. 306 ГК направлена на защиту интересов нанимателя. Поэтому даже в случае существенного уменьшения его помещения он может вселиться в него, не требуя предоставления другого благоустроенного помещения. Наймодатель не имеет права требовать переселения нанимателя в другое помещение, ссылаясь на то, что ранее занимаемое им помещение уменьшилось⁴⁹ или несколько увеличилось⁵⁰ или по тем основаниям, что ранее занимаемая им комната имела излишки⁵¹. Наниматель не имеет права требовать предоставления ему другого благоустроенного помещения, если в результате переустройства и перепланировки помещения в ходе капитального ремонта оно не уменьшилось в размере и не ухудшилось качественно⁵² или уменьшилось несущественно⁵³.

Все споры о предоставлении помещения после капитального ремонта подлежат рассмотрению в суде (ч. 3 п. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.).

После окончания капитального ремонта наниматель обязан освободить предоставленное ему на время ремонта помещение в домах маневренного фонда. В противном случае он выселяется в судебном порядке в ранее занимаемое им помещение⁵⁴.

Переоборудование помещений в маломерных домах местных Советов, сданных в аренду отдельным гражданам, арендатор может производить лишь с письменного согласия жилищного управления при наличии разрешения исполкома местного Совета на производство такого переоборудования. Отказ исполкома местного Совета разрешить переоборудование можно оспорить лишь в административном порядке. Споры между арендатором и жилищным управлением или между арендатором и членами его семьи рассматриваются судом.

§ 6. Изменение жилищных правоотношений в результате обмена жилыми помещениями

Титульные пользователи имеют право произвести обмен находящихся в их пользовании жилых помещений.

Обмен жилыми помещениями представляет собой соглашение сторон, участвующих в обмене, о взаимной передаче своих прав и обязанностей по жилищному правоотношению, в котором они состоят. Как и всякое соглашение, имеющее целью изменение гражданских правоотношений, соглашение об обмене жилыми помещениями является двусторонней сделкой (договором). Результатом этого договора является перемена лиц в жилищном правоотношении. Поскольку каждый из участников обмена уже состоит в жилищных правоотношениях (аренды маломерного дома, найма жилого помещения, членства в жилищно-строительном кооперативе), то они вступают в правоотношения не только между собой, но и с другой стороной жилищного правоотношения.

В условиях все еще имеющегося недостатка жилищ обмен жилыми помещениями является важным средством улучшения жилищных условий титульных пользователей. В результате обмена они могут поселиться в помещении, более удовлетворяющее их культурно-бытовым запросам (ближе к месту работы, более соответствующее состоянию здоровья, с изолированными комнатами), находящееся в той же квартире, где проживают другие члены их семьи, либо в другом городе, ликвидировать возникший жилищный конфликт и т.д.

В результате обмена по инициативе титульных пользователей, участвующих в нем, по существу происходит перераспределение жилых помещений. Поэтому, являясь гражданско-правовым отношением, обмен жилыми помещениями тесно связан с административно-правовыми отношениями по распределению жилищ и производится под контролем жилищных органов. Формой такого контроля является получение титульными пользователями разрешения жилищного органа на обмен. Разрешение жилищного органа на обмен жилыми помещениями является административно-правовым актом органа государственного управления и имеет целью не допустить обмена в противоречии с общественными интересами. Переплетение гражданско-правовых и административно-правовых отношений обуславливает и особенности разрешения споров об обмене жилых помещений, порядок оформления обмена и т.д.

Часть 3 ст. 60 Основ гражданского законодательства, предоставив нанимателям право произвести обмен жилыми помещениями, оговорила, что обмен жилых помещений в домах государственных, кооперативных и общественных организаций, а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности,

допускается лишь с согласия наймодателя. Установление порядка обмена ч. 3 ст. 60 Основ отнесла к компетенции союзных республик. Гражданские кодексы союзных республик содержат наиболее важные положения о правах нанимателей на обмен жилых помещений и относят установление порядка обмена в одних случаях к компетенции Совета Министров соответствующей республики⁵⁵, а в других – к компетенции республиканского отраслевого органа управления жилищным хозяйством⁵⁶.

Более подробно порядок обмена жилыми помещениями определен инструкциями отраслевых органов управления жилищным хозяйством. В БССР этому вопросу посвящен раздел XI инструкции Главного управления коммунального хозяйства при Совете Министров БССР «О порядке приема на учет граждан, нуждающихся в жилье, распределения и обмена жилой площади исполкомами местных Советов депутатов трудящихся, ведомствами и организациями на территории Белорусской ССР» с изменениями на 3 февраля 1967 г. В РСФСР порядок обмена определен инструкцией, утвержденной приказом министра коммунального хозяйства РСФСР от 9 января 1967 г.

«Наниматель жилого помещения имеет право, – говорится в ч. 1 ст. 318 (325) ГК, – обменять занимаемое им помещение на помещение, занимаемое другим нанимателем, со взаимной передачей прав и обязанностей по договорам найма».

Члены жилищно-строительных кооперативов также имеют право производить с разрешения исполкома местного Совета депутатов трудящихся обмен занимаемых ими помещений не только между собой, но и с нанимателями жилой площади в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций и в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, при условии приема в члены кооператива лица, обменивающего жилую площадь, и дачи им обязательства по погашению всех платежей, связанных со строительством кооперативного жилого дома⁵⁷.

Правом обменять жилое помещение пользуются и арендаторы маломерных домов местных Советов.

Не допускается обмен жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, на жилую площадь нанимателей в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций⁵⁸, поскольку такой обмен по существу представляет собой не что иное, как продажу жилой площади. Не имеют права обмена наниматели служебных помещений (ч. 3 ст. 288 (297) ГК).

Обмен жилыми помещениями допускается между нанимателями, проживающими как в одном, так и в разных домах, как в одном и том же, так и в разных населенных пунктах одной и той же или разных союзных республик, в домах одного и того же или разных жилищных фондов (например, квартиру в доме местного Совета в Минске на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива в Свердловске).

Обмен возможен в зависимости от конкретных обстоятельств между двумя, тремя и более нанимателями жилых помещений.

Участниками обмена жилыми помещениями могут быть граждане. Ими не могут быть юридические лица.

Объектом обмена может быть лишь конкретно определенное жилое помещение, находящееся в пользовании лица, участвующего в обмене (отдельная квартира, комната, сданный в аренду гражданину маломерный жилой дом местного Совета). При этом должно быть указано соответствующее помещение, на которое будет произведен обмен. Хотя предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное помещение, объектом обмена могут быть смежные комнаты или одна из них. Часть 5 ст. 318 (325) ГК прямо это подчеркивает. В БССР допускается обмен части комнаты⁵⁹.

Обмен жилым помещением допускается при наличии письменного согласия проживающих с нанимателем совершеннолетних членов семьи, в том числе и временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилую площадь. Судебная практика признает договор обмена действительным и в тех случаях, когда члены семьи дали согласие на обмен устно⁶⁰. Для обмена жилого помещения пайщиком жилищно-строительного кооператива также необходимо согласие всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с ним.

Поскольку все члены семьи пользуются равными правами и каждый из них имеет право обменять жилое помещение, отказ кого-нибудь из них в согласии на обмен может быть обжалован в суд.

ГК некоторых союзных республик прямо предусматривают, что отказ совершеннолетних членов семьи нанимателя и отказ нанимателей смежных комнат и совершеннолетних членов их семей в согласии на обмен может быть оспорен в суде (ст. 341 ГК Латвийской ССР, ст. 332 ГК Эстонской ССР), хотя иск о понуждении к обмену и не связан с нарушениями ответчиком правил социалистического общежития⁶¹. Конечно, понуждение к обмену может иметь место только при условии, что предложенный истцом вариант не ухудшает жилищных условий ответчика.

Обмен, произведенный при отсутствии согласия одного из совершеннолетних членов семьи нанимателя, является незаконным и по требованию заинтересованных лиц может быть признан недействительным.

Обмен части комнаты, проходной или смежной с проходной комнаты может производиться только с согласия всех проживающих в этой комнате (комнатах) постоянных пользователей жилых помещений и членов их семей независимо от того, обмениваются ли обе комнаты, одна из них или часть комнаты. Возникающие между этими лицами споры также рассматриваются судом⁶². Согласие на обмен жилого помещения нанимателей, проживающих в других изолированных комнатах квартиры, не требуется.

Обмен жилыми помещениями может быть произведен лишь дееспособными лицами. В интересах лиц, находящихся под опекой, требование об обмене жилого помещения может быть предъявлено опекуном. При обмене жилых помещений подопечных требуется письменное согласие местного органа опеки и попечительства.

Не пользуются правом обмена временные жильцы и поднаниматели, домашние работницы, лица, проживающие в гостиницах и общежитиях.

До введения в действие Основ гражданского законодательства в литературе единодушным было мнение, что обмен жилыми помещениями во всех случаях допускается только с согласия жилищного органа, в ведении которого находится обмениваемое помещение. После введения их в действие это единодушное мнение было поколеблено. Дело в том, что ч. 3 ст. 60 Основ сформулирована не лучшим образом. В ней записано: «Обмен жилых помещений в домах государственных, кооперативных и общественных организаций, а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, допускается лишь с согласия наймодателя». Эта норма перенесена в ГК всех союзных республик. Отсюда многие сделали вывод, что требование этой статьи не относится к нанимателям жилых помещений в домах местных Советов депутатов трудящихся. Утверждают, что жилищные органы обязаны оформить обмен, но могут «препятствовать обмену» и «отказать в выдаче обменных ордеров» при наличии одного из оснований, при которых обмен не допускается, а также в случаях, когда обмен противоречит ст. 5 Основ⁶³. Но и при обмене жилых помещений в домах ведомств нанимателю может быть отказано в разрешении обмена только при наличии одного из оснований, предусмотренных в законе. Следовательно, препятствие обмену и отказ в выдаче обменных ордеров оказываются равнозначными

отказу в разрешении обмена. Для нанимателя безразлично, как будут названы препятствия обмену.

Таким образом, наниматели жилых помещений в домах местных Советов могут обменять жилое помещение только при наличии согласия исполкома дать разрешение на оформление обмена, что равнозначно разрешению обмена.

Если это так, тогда ч. 3 ст. 60 Основ следует толковать буквально. А такое толкование приводит к выводу, что обмен жилыми помещениями в домах ведомств, как и в домах граждан, может быть допущен только при наличии согласия наймодателя, а отказ предприятий, учреждений и организаций разрешить обмен можно обжаловать только в вышестоящий орган в порядке подчиненности⁶⁴. Но такое толкование ч. 3 ст. 60 Основ, а оно, на наш взгляд, является правильным, значительно ограничивает права нанимателей жилых помещений в домах ведомств. Поэтому Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 25 марта 1964 г. дал судам следующее руководящее разъяснение: «Предусмотренное ч. 3 ст. 60 Основ право нанимателя жилого помещения в доме государственной, кооперативной и общественной организации на обмен этого помещения лишь с согласия наймодателя не исключает возможности оспорить отказ наймодателя в согласии на обмен в судебном порядке» (п. 10).

Вслед за судебной практикой ГК всех союзных республик также предусмотрели, что «отказ в согласии на обмен может быть оспорен нанимателем в судебном порядке, кроме случаев обмена жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности» (ч. 3 ст. 318 (325) ГК). Лишь ГК Казахской ССР не содержит такого правила⁶⁵. В ГК некоторых республик прямо подчеркивается, что речь идет об отказе «наймодателя или жилищных органов в согласии на обмен помещений в домах местных Советов депутатов трудящихся, государственных, кооперативных и общественных организаций» (ст. 341 ГК Латвийской ССР). ГК других союзных республик различают отказ в оформлении обмена жилых помещений в домах местных Советов и отказ в согласии на обмен помещений в домах государственных, кооперативных и общественных организаций (ч. 3 ст. 309 ГК УССР, ч. 3 ст. 349 ГК Литовской ССР, ст. 332 ГК Эстонской ССР), но споры, возникающие в том и другом случае, по ГК этих союзных республик рассматриваются судом.

Таким образом, согласие наймодателя на обмен имеет конститутивное значение только при обмене жилых помещений в домах граждан. В остальных случаях отсутствие этого согласия само по

себе не может исключить обмен, поскольку вопрос решает суд. При этом во всех случаях нанимателю может быть отказано в обмене по основаниям, прямо предусмотренным законом. Все это еще раз говорит о нечеткой редакции ч. 3 ст. 60 Основ.

Наконец, как в ст. 60 Основ, так и в ГК всех союзных республик подчеркивается, что для обмена жилого помещения в домах ведомств требуется согласие наймодателя. На самом же деле согласия наймодателя, другой стороны по договору (управления домами, жилищно-эксплуатационной конторы, жилищно-коммунальной конторы, жилищно-коммунального отдела), не требуется. Решение об оформлении обмена или о разрешении обмена принимается жилищным органом (исполкомом местного Совета после предварительного рассмотрения вопроса общественной комиссией по распределению жилой площади с участием представителей профсоюзов или администрацией предприятия, учреждения, организации совместно с ФЗМК). Это решение не является осуществлением правомочий стороны по договору найма жилого помещения. Оно представляет акт органа государственного управления, т.е. является административным актом⁶⁶. Но поскольку этот административный акт может нарушить жилищные права нанимателя, закон установил судебный порядок его оспаривания.

Все эти недостатки ч. 3 ст. 60 Основ необходимо устранить в законодательном порядке⁶⁷. До их устранения нормы ГК будут находиться в противоречии с союзным законом – ч. 3 ст. 60 Основ.

Сложным является вопрос о порядке оспаривания отказа в обмене жилого помещения с пайщиком жилищно-строительного кооператива. Если обмен производится между пайщиками одного и того же кооператива, то имеет место перераспределение квартир между ними и как результат – перераспределение паевых взносов в соответствии с балансовой стоимостью обмениваемых помещений. При необходимости между пайщиками производятся расчеты, которые находят отражение на текущем счете кооператива. Отказ общего собрания разрешить такой обмен оспаривается в судебном порядке.

Обмен жилого помещения в доме кооператива с посторонним кооперативу лицом допускается только при условии приема в кооператив этого лица и внесения им пая в сумме, не меньшей чем та, которая была фактически внесена выбывающим членом кооператива. К этому лицу предъявляются все те же требования, которые предъявляются к вступающему в кооператив на общих основаниях, кроме требования о постоянном проживании в данной

местности. Отказ в приеме в кооператив этого лица, как и вообще отказ в приеме в кооператив, может быть обжалован только в исполком соответствующего местного Совета. Пленум Верховного суда РСФСР дал судам по этому вопросу следующее руководящее указание: «До решения вопроса о принятии этого лица в члены ЖСК суды в соответствии с ч. 1 ст. 129 ГПК не вправе принимать к производству исковые заявления по спорам о разрешении обмена» (ч. 3 п. 6 постановления № 30 от 20 декабря 1965 г.). А Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 25 февраля 1967 г. также разъяснил, что «споры об обмене занимаемого членом кооператива жилого помещения на другое жилое помещение подведомственны суду в том случае, если общее собрание членов кооператива согласно принять в члены кооператива лицо, обменивающее жилое помещение, а исполком местного Совета депутатов трудящихся не дает разрешения на обмен». Таким образом, споры об обмене жилых помещений в доме кооператива с посторонними кооперативу лицами становятся возможными лишь после решения вопроса о принятии этих лиц в кооператив.

Отказ в обмене жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, не может быть оспорен ни в судебном, ни в административном порядке. В постановлении от 14 мая 1962 г. по делу об обмене жилой площади в доме гражданина Пленум Верховного Суда СССР записал: «...никто не может быть вселен в дом, принадлежащий гражданину на праве личной собственности, без ведома и согласия собственника»⁶⁸.

Жилищный орган вправе отказать в разрешении обмена лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

ГК тринадцати⁶⁹ союзных республик содержат одинаковый перечень случаев, когда обмен жилого помещения не допускается (ст. 319 (326) ГК). К ним относятся следующие:

1. Если нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма занимаемого им помещения. Иск должен быть предъявлен; возможность его предъявления (например, об изъятии излишков) сама по себе не является основанием для отказа в разрешении обмена. После рассмотрения дела наниматель вправе обменять оставленное в его пользование помещение.

2. Если обмен носит спекулятивный или фиктивный характер. Обмен является спекулятивным, если один из его участников получает за участие в обмене деньги или какую-либо имущественную ценность. При фиктивном обмене производится переуступка жилого помещения без реального пользования помещением, полученным по обмену.

3. Если одно из обмениваемых помещений находится в доме предприятия или учреждения, имеющих право выселять уволенных без предоставления другого жилого помещения, а наниматель другого не состоит с этим предприятием или учреждением в трудовых отношениях, кроме случаев, когда наниматель не может быть выселен без предоставления другой жилой площади⁷⁰. Следовательно, если оба нанимателя обмениваемых помещений состоят в трудовых отношениях с таким предприятием, они вправе произвести обмен⁷¹. В литературе уже отмечалось, что эта часть ст. 326 ГК сформулирована не лучшим образом⁷². Наниматель, состоящий с таким предприятием или учреждением в трудовых отношениях, также не может обменять свое жилое помещение на помещение в доме предприятия, если он проживает, например, в доме местного Совета или в доме другого предприятия, учреждения или организации, поскольку в случае увольнения любого из участников обмена выселение становится невозможным, а это противоречит ст. 62 Основ.

Пленум Верховного суда РСФСР постановлением № 30 от 20 декабря 1965 г. разъяснил судам, что наниматели вправе производить обмен жилых помещений, занятых ими по договорам жилищного найма в домах указанных предприятий и учреждений, если эти помещения выделены предприятиями или учреждениями местным Советам для заселения ими, а также и в других случаях получения жилой площади не в связи с трудовыми отношениями.

Наниматели жилой площади в домах этих предприятий вправе произвести обмен также в случаях, когда они относятся к числу лиц, не подлежащих выселению без предоставления жилого помещения (ч. 2 ст. 62 Основ), либо уже утратили трудовую связь по основаниям, исключающим их выселение без предоставления жилой площади (например, по сокращению штатов, по болезни).

4. Если дом грозит обвалом или подлежит сносу.

5. Если жилое помещение является служебным или находится в общежитии.

ГК Латвийской и Казахской ССР, кроме указанных, предусматривают и другие случаи, при которых обмен не допускается. По ГК Латвийской ССР к ним относятся: а) если одна из обмениваемых сторон является индивидуальным застройщиком жилого дома; б) иные случаи, предусмотренные постановлениями Совета Министров Латвийской ССР (ст. 340); по ГК Казахской ССР: а) если в результате обмена размер жилой площади, находящейся в обмениваемом помещении, будет ниже установленной для этой цели нормы на одного человека, за исключением случаев, когда

обмен вызывается необходимостью совместного проживания супругов, нетрудоспособных родителей с детьми или несовершеннолетних детей с родителями; б) если одно из обмениваемых помещений не соответствует санитарным требованиям пригодности для проживания (ст. 307).

В юридической литературе нет единого мнения по вопросу о значении установленного ст. 319 ГК БССР перечня случаев, когда обмен не допускается.

А.И. Пергамент считает, что этот перечень содержит такие основания отказа в обмене, при наличии одного из которых обмен вообще не допускается. «В этих случаях, – говорит она, – закон запрещает обмен даже при наличии согласия наймодателя»⁷³. С ее точки зрения, при обмене жилых помещений в домах местных Советов отказ в выдаче обменного ордера допускается лишь по основаниям, указанным в ст. 326 ГК РСФСР. Что же касается обмена жилых помещений в домах ведомств, то «владелец дома может возражать против обмена не только в случаях, когда обмен вообще запрещен, но вправе не соглашаться на производство обмена, если этим затрагиваются его существенные интересы»⁷⁴.

К. Титова, М. Остроухова⁷⁵, Э. Брейм и Н. Тарасов⁷⁶ также утверждают, что перечень случаев, в которых жилищные органы вправе отказать в обмене, не является исчерпывающим.

С.Н. Ландкоф⁷⁷, Д. Ватман и А. Мальгинова⁷⁸ считают, что ГК содержит исчерпывающий перечень оснований, которые разрешают отказать в оформлении обмена.

Мы разделяем это последнее мнение. Однако признание перечня исчерпывающим не исключает отказа в обмене по иным основаниям, вытекающим из общих положений ГК о действительности сделок и осуществления гражданских прав в социалистическом обществе в период строительства коммунизма. Поэтому жилищные органы вправе, например, отказать в разрешении обмена, если в результате обмена жилищные условия одного из участников обмена столь ухудшаются, что он приобретает право требовать принятия его на учет нуждающихся, хотя до обмена ни одна из сторон таких оснований не имела, и т.д.

Нормы ст. 319 ГК БССР и соответствующих статей ГК других союзных республик всецело распространяются и на обмен жилого помещения арендатором небольшого дома местного Совета депутатов трудящихся.

По действующим инструкциям об обмене договор считается заключенным после получения обеими сторонами обменных ордеров. Пока ордера не получены, каждая из сторон вправе от-

казаться от исполнения достигнутого уже соглашения об обмене жилыми помещениями. Более того, каждая из сторон может отказаться от получения обменного ордера, хотя другая сторона уже получила такой ордер⁷⁹. Но если обменные ордера получены обеими сторонами, каждая из них вправе требовать исполнения договора об обмене в принудительном порядке⁸⁰. Жилищный орган, выдавший обменный ордер, также не вправе его аннулировать без обращения с иском в суд. В данном случае его аннулирование означает признание договора обмена недействительным, а следовательно, является спором о праве гражданском, который может рассматриваться только судом.

Лица, вселившиеся в помещения по договору обмена без оформления его в установленном законом порядке, не приобретают никаких прав, вытекающих из договора обмена жилыми помещениями, рассматриваются как самоуправно вселившиеся и подлежат выселению в административном порядке без предоставления жилого помещения⁸¹. Разумеется, они вправе вселиться в ранее занимаемые ими жилые помещения.

Как и всякая гражданско-правовая сделка, договор обмена жилой площадью может быть признан недействительным в случаях противозаконности его содержания, пороков воли или недееспособности одного или обоих его участников. Иск о признании обмена недействительным может быть предъявлен жилищным органом, прокурором либо одной из участвующих в обмене сторон.

Глава 6

Прекращение жилищных правоотношений

§ 1. Общие положения

Прекращение жилищного правоотношения влечет за собой прекращение жилищных прав и обязанностей титульного пользователя и, как следствие, освобождение им жилого помещения. В СССР эксплуатация жилого фонда не ставит цели извлечения прибыли. Низкий уровень ставок платежей за пользование жилым помещением и все еще имеющийся недостаток квартир обеспечивают владельцам жилых домов быстрое заселение освобождающихся жилых помещений. Поэтому закон не ставит никаких препятствий для прекращения жилищных правоотношений по инициативе титульных пользователей. Титульный пользователь

вправе прекратить жилищное правоотношение в любое время независимо от каких-либо условий. В отличие от норм буржуазного жилищного законодательства советское жилищное право не предусматривает какой-либо ответственности за досрочное прекращение жилищного правоотношения. Но в условиях недостатка жилищ прекращение жилищного правоотношения помимо воли титульного пользователя весьма существенно затрагивает интересы советских граждан. Поэтому обычно прекращение жилищных правоотношений и выселение титульных пользователей допускается только с предоставлением другого благоустроенного помещения.

В отличие от жилищного законодательства буржуазных государств, в основе которого лежат диспозитивные нормы, обеспечивающие собственникам жилых домов возможность выселять нанимателей за всякое нарушение договорных обязательств, советское жилищное право не допускает прекращения жилищного правоотношения и принудительного выселения без предоставления другого благоустроенного помещения. Только при злостном нарушении своих обязанностей или правил социалистического общежития титульный пользователь, игнорирующий меры предупреждения и общественного воздействия, может быть выселен без предоставления другого помещения. Прекращение жилищных правоотношений и выселение без предоставления жилого помещения допускается законом также в случаях, когда титульный пользователь утратил потребность в жилом помещении, которое он занимает. Лишь в некоторых случаях в общественных интересах допускается выселение титульных пользователей, добросовестно выполняющих свои обязанности, вытекающие из жилищного правоотношения, хотя они и не утратили потребности в жилом помещении. Но и здесь выселение в значительной степени зависит от поведения самого титульного пользователя как стороны в трудовом правоотношении.

Наниматель жилого помещения может быть выселен без предоставления жилой площади при безупречности его поведения лишь из домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, если собственник дома сам нуждается в занимаемом нанимателем помещении, а также в некоторых случаях из специальных жилых помещений.

Прекращение жилищных правоотношений, сопровождаемое выселением как с предоставлением, так и без предоставления другого благоустроенного помещения, допускается лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

Прекращение жилищных правоотношений нельзя отождествлять с более узким понятием – прекращением договора найма жилого помещения, поскольку жилищные правоотношения могут возникать не только в связи с договором найма жилого помещения. Его нельзя отождествлять и с выселением, поскольку выселение может иметь место и при отсутствии жилищного правоотношения вообще, например выселение самоуправно вселившихся лиц.

§ 2. Прекращение жилищных правоотношений по инициативе титульных пользователей

В силу ч. 1 ст. 60 Основ наниматель жилого помещения имеет право в любое время расторгнуть договор. Закон не возлагает на нанимателя жилого помещения обязанности предупредить наймодателя заранее о намерении расторгнуть договор досрочно или в связи с истечением установленного срока. Наймодатель не вправе взыскать с нанимателя квартирную плату за какое-либо время, хотя он не мог сдать внаем жилое помещение другому нанимателю сразу же после его освобождения нанимателем до истечения срока договора.

С момента расторжения договора найма жилого помещения наниматель освобождается от выполнения всех своих обязательств, в том числе и по квартирной плате. Но вместе с тем он теряет с этого же момента и право пользования помещением. В ч. 1 ст. 323 (ч. 2 ст. 329) ГК прямо указано, что при выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда¹. Следовательно, жилищное правоотношение считается прекратившимся независимо от того, сообщил ли наниматель об этом наймодателю.

Типовой договор на дачу в арендное пользование маломерного жилого дома не содержит аналогичного правила, но и в этом случае договор аренды считается расторгнутым с момента выезда арендатора с семьей на постоянное жительство в другое место.

Член жилищно-строительного кооператива также имеет право добровольно, по своему заявлению, выйти из кооператива в любое время его существования, как до начала и во время строительства дома, так и после его окончания, а также во время эксплуатации дома. Но возвращение стоимости пая выбывшему члену жилищно-строительного кооператива производится после внесения пая вновь принятым членом кооператива.

§ 3. Прекращение жилищных правоотношений и выселение титульного пользователя с предоставлением ему другого жилого помещения

Прекращение жилищного правоотношения и выселение титульного пользователя даже с предоставлением ему другого жилого помещения допускается помимо его воли только по основаниям, прямо предусмотренным законом. Они указаны в Основах гражданского законодательства, ГК союзных республик и специальных нормативных актах СССР и союзных республик. Одни из оснований применяются ко всем титульным пользователям, другие касаются лишь некоторых из них. Все эти основания условно можно разделить на три группы.

Первую группу составляют основания прекращения жилищных правоотношений, возникших на основе договора найма жилого помещения. К ним относятся: 1) снос жилого дома (ст. 325 (332) ГК)²; 2) угроза обвалом жилого дома (ст. 330 (337) ГК)³; 3) переоборудование при капитальном ремонте и ликвидация в связи с этим жилой площади нанимателя (ст. 306 (319) ГК); 4) необходимость использования помещения в доме местного Совета депутатов трудящихся или в доме соответствующей социалистической организации для производственных или других общепользовательских целей (п. 2 ч. 1 ст. 311 ГК Казахской ССР, ч. 5 ст. 337 ГК Эстонской ССР, п. 12 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.); 5) проживание в домах военного ведомства в закрытых военных городках граждан, потерявших связь с Министерством обороны СССР; 6) проживание в домах совхозов граждан, получивших жилую площадь в этих домах не в связи с трудовыми отношениями, а по другим основаниям (постановление Совета Министров СССР от 12 августа 1961 г.)⁴; 7) проживание в домах предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств граждан, не связанных с этими предприятиями и учреждениями трудовыми отношениями, если закон не допускает их выселения без предоставления жилой площади (ч. 2 ст. 62 Основ); 8) проживание в служебном жилом помещении нанимателя, освобожденного от должности, в связи с которой ему предоставлено служебное жилое помещение, если закон не допускает его выселения без предоставления жилой площади (ч. 3 ст. 332 (339) ГК, ч. 1 п. 9 постановления № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г.)⁵; 9) вселение нанимателя по указанию жилищного органа на жилую площадь другого нанимателя, призванного на срочную военную службу (ст. 309 (307) ГК)⁶; 10) вселение в поме-

щение по ордеру, признанному впоследствии недействительным (ст. 328 (335) ГК), если вселенный гражданин ранее пользовался по договору найма жилым помещением в доме местного Совета, государственной, кооперативной или общественной организации, но ранее занимаемое им жилое помещение почему-либо не может быть возвращено (ч. 2 п. 9 постановления № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г.).

Во всех этих случаях наймодатель должен предоставить выселяемому другое благоустроенное жилое помещение. Иногда обязанность предоставить выселяемому помещение закон возлагает на исполком местного Совета либо на соответствующую государственную, кооперативную или общественную организацию, хотя они и не являются наймодателями.

Статья 324 (331) ГК четко определила требования, которым должно удовлетворять помещение, предоставляемое выселяемому. Оно должно: 1) находиться в черте данного населенного пункта; 2) в доме капитального типа; 3) быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта; 4) размером не меньше того, которое занимает выселяемый; 5) если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или помещение, состоящее из того же числа комнат⁷. Выселяемому, имевшему излишки жилой площади, помещение предоставляется согласно нормам, установленным законодательством соответствующей союзной республики, а нанимателю, имеющему право и фактически пользующемуся дополнительной жилой площадью, — с учетом дополнительной жилой площади. Возникающие в связи с этим споры о количестве комнат в предоставляемом помещении разрешаются по правилам изъятия у нанимателей излишков жилой площади.

Ко второй группе следует отнести прекращение жилищного правоотношения, возникшего в результате сноса строения, принадлежащего гражданину на праве личной собственности в связи с отводом земельного участка для государственных и общественных надобностей. До сноса жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, особого жилищного правоотношения не возникает. Собственник пользуется жилым помещением, осуществляя правомочия собственника. Снос жилого дома порождает жилищное правоотношение, предметом которого является занимаемое им помещение. Оно прекращается с предоставлением собственнику квартиры либо после выплаты стоимости сносимых строений и устройств.

Закон не содержит четких требований к квартире, предоставляемой гражданину в связи со сносом жилого дома, принадлежащего ему на праве личной собственности. Пункт 1 постановления Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г.⁸ и п. 1 постановления Совета Министров СССР от 16 августа 1966 г.⁹ установили, что, если граждане выражают желание получить квартиры взамен домов, подлежащих сносу, им и членам их семей «должны предоставляться квартиры только в благоустроенных домах государственного жилищного фонда. При этом жилая площадь предоставляемых квартир не должна быть менее установленных в союзных республиках норм жилой площади в расчете на одного человека»¹⁰. Таким образом, собственнику и членам его семьи должна быть предоставлена (1) отдельная квартира (2) в благоустроенном доме государственного жилищного фонда. Ему не может быть предоставлена комната или несколько изолированных комнат в общей квартире¹¹.

Никаких требований к числу комнат в предоставляемой квартире закон не установил. Поэтому многие жилищные органы и даже суды считают, что при предоставлении собственнику сносимого дома квартиры не требуется соблюдения правила ч. 2 ст. 324 (331) ГК о числе комнат. Полагают, что собственнику сносимого дома может быть предоставлена квартира с меньшим числом комнат, чем было в его пользовании в сносимом доме, поскольку ч. 2 ст. 324 ГК касается лишь нанимателей жилых помещений. С этим нельзя согласиться. Хотя ст. 324 (331) ГК действительно не сочетается с постановлениями Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. и 16 августа 1966 г., она должна применяться и при выселении собственников жилых домов. Они не могут быть поставлены в худшие условия по сравнению с нанимателями жилых помещений в их домах. А ст. 325 (332) ГК распространяет на нанимателей жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, все гарантии, установленные ч. 2 ст. 324 (331) ГК. Поскольку закон не устанавливает, каким условиям должна удовлетворять предоставляемая собственнику жилого дома квартира, то в силу ч. 3 ст. 12 Основ гражданского судопроизводства должна быть применена аналогия закона. Разумеется, собственнику жилого дома может быть предоставлена квартира с меньшим числом комнат, если в противном случае у него образуются излишки жилой площади, подлежащие изъятию. Возникающие в связи с этим споры разрешаются в порядке, установленном для изъятия излишков жилой площади.

Спорным остается вопрос, по каким нормам должна предоставляться квартира собственнику сносимого дома. Исполкомы

местных Советов полагают, что ему должна быть предоставлена квартира, имеющая такие же размеры, которые имело занимаемое им помещение, но в пределах установленных основной и дополнительной норм жилой площади. При этом исполкомы исключают из площади сносимого дома ту ее часть, которую собственник сдал внаем (поскольку он ею не пользовался, а нанимателю необходимо предоставить жилую площадь по правилам ч. 1 ст. 325 (332) ГК). Если же окажется, что собственник занимает помещение размером менее нормы, по которой заселяются квартиры в порядке очереди, то ему предоставляется помещение по этой норме, т.е. по норме средней обеспеченности жилой площадью в данной местности. Это мнение исполкомов местных Советов часто разделяют органы прокуратуры и суды.

Но имеются и другие мнения, согласно которым в этих случаях «должны учитываться единые для всех городов и населенных пунктов нормы на жилую площадь, а не те фактические нормы, которые существуют в каждом городе и поселке на текущее время и определяются в зависимости от степени обеспеченности жителей данного населенного пункта жилой площадью, от количества вновь вводимой в эксплуатацию площади и потребности в ней». Полагают, что «такой единой нормой для всех городов и населенных пунктов в настоящее время можно считать норму 9 кв. м, если законодательством союзных республик не установлены более высокие нормы»¹².

Мы не можем с этим согласиться. Предоставление собственнику сносимого дома и членам его семьи отдельной квартиры не является компенсацией за дом, подлежащий сносу. Закон не предусматривает такой компенсации. Речь идет об обеспечении жилой площадью титульного пользователя, и нет никаких оснований предоставлять ему квартиру по более высоким нормам, чем гражданам, получающим жилую площадь в порядке очереди. Тем более, что во многих случаях собственник сносимого дома вправе продать его на снос (см. п. 10 постановления № 32 Пленума Верховного суда РСФСР от 22 марта 1966 г.)¹³, использовать материалы, полученные от разборки, получить компенсацию за сносимый дом и вступить вне очереди в жилищно-строительный кооператив. Что же касается установленных ГК союзных республик норм жилой площади, то, как мы уже отмечали, они установлены главным образом для изъятия излишков жилой площади. Поэтому мы полагаем, что под термином «установленные в союзных республиках нормы жилой площади» следует понимать нормы, по которым предоставляется жилая площадь гражданам, стоящим на учете нуждающихся.

Право получить отдельную квартиру в связи со сносом жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, имеет лишь собственник жилого дома и члены его семьи. Если иск предъявлен о выселении бывших членов семьи собственника, проживающих в этом же доме, но не ведущих с собственником общего хозяйства, то им предоставляется жилое помещение так же, как и нанимателям жилой площади, в соответствии с требованиями ст. 324 (331) ГК (ч. 2 п. 7 постановления № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г.).

Если сносимый жилой дом принадлежит на праве личной собственности двум или более гражданам, каждому из них предоставляется отдельная квартира по установленным нормам.

Третью группу оснований прекращения жилищных правоотношений с предоставлением выселяемому другого жилого помещения составляют отношения, возникающие в связи с прекращением права личной собственности гражданина на жилой дом и передачей изъятого дома в собственность государства. К ним относятся: а) безвозмездное изъятие у гражданина жилого дома, систематически используемого им для извлечения нетрудовых доходов (ст. 106 (111) ГК); б) безвозмездное изъятие у гражданина жилого дома, возведенного или приобретенного им на нетрудовые доходы; в) расторжение договора о предоставлении гражданину земельного участка для строительства дома (ст. 105 (110) ГК) и передача дома в фонд местного Совета; г) изъятие самовольно построенного дома и передача его в фонд местного Совета (ст. 104 (109) ГК).

Во всех этих случаях суд может лишить гражданина и проживающих с ним лиц права пользования жилой площадью в изъятом доме. Но если эти граждане не имеют иного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, исполком местного Совета, которому передан изъятый дом, «предоставляет им другое жилое помещение» (ч. 3 ст. 104 (109) ГК). Обязанность предоставить жилую площадь суд может возложить и на ту организацию, которой передан дом, возведенный на нетрудовые доходы.

Закон не определяет требований, которым должно удовлетворять помещение, предоставляемое выселяемым по основаниям этой группы. Но поскольку после передачи жилого дома исполком местного Совета или социалистической организации бывший собственник становится нанимателем и возникает жилищное правоотношение найма жилого помещения, выселение нанимателя (бывшего собственника) и членов его семьи допускается лишь с соблюдением требований ст. 324 (331) ГК, если закон не предусматривает иного.

Выселение с предоставлением другого жилого помещения представляет собой переселение в другое помещение. Поэтому помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о расторжении договора найма и выселении нанимателя (ч. 3 ст. 324 (331) ГК)¹⁴. В связи с этим судья при принятии искового заявления обязан проверить наличие в заявлении указания о конкретном жилом помещении, которое предоставляется выселяемому. При отсутствии такого указания судья должен оставить заявление без движения и предложить истцу исправить недостаток заявления, предоставив для этого необходимый срок (ст. 126 (130) ГПК). В случае невыполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу (п. 10 постановления № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г.). Удовлетворяя иск о выселении с предоставлением жилой площади, суд в резолютивной части решения должен указать, какое конкретно жилое помещение предоставляется выселяемому с обозначением улицы, номера дома и квартиры (ч. 4 п. 19 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.). Лишь при наличии согласия выселяемых лиц им может быть выдано лицом, требующим выселения, обязательство о предоставлении жилого помещения в будущем с точной характеристикой помещения¹⁵.

§ 4. Прекращение жилищных правоотношений и выселение титульного пользователя без предоставления другого жилого помещения за грубое нарушение своих обязательств или правил социалистического общежития

Как правило, нарушение титульным пользователем и членами его семьи своих обязательств или правил социалистического общежития не влечет за собой прекращения жилищного правоотношения. Законодатель предусмотрел иные меры воздействия, позволяющие устранить эти нарушения. Лишь в некоторых случаях законодатель допускает прекращение жилищных правоотношений в качестве санкции за систематическое противоправное поведение титульного пользователя или членов его семьи.

Титульные пользователи или члены их семьи независимо от того, в доме какого жилого фонда они проживают, подлежат выселению, если они систематически разрушают или портят жилое помещение¹⁶ либо систематическим нарушением правил социали-

стического общежития делают невозможным для других пользователей проживание с ними в одной квартире или в одном доме¹⁷, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными (ч. 3 ст. 61 Основ, п. 20 Примерного устава жилищно-строительного кооператива, § 7 Типового договора на сдачу в арендное пользование жилого дома). По этим основаниям жилищное правоотношение прекращается по иску наймодателя, жилищно-строительного кооператива или гражданина – собственника жилого дома (если он требует выселения кого-либо из членов его семьи), члена семьи титульного пользователя, другого титульного пользователя, проживающего в той же квартире или в одном доме, а также прокурора¹⁸.

Разрушение или порча жилого помещения и нарушение правил социалистического общежития могут повлечь выселение, если они являются противоправными и носят систематический характер. Единичные случаи повреждений помещения или нарушений правил социалистического общежития могут повлечь применение мер общественного воздействия и возмещение причиненного ущерба, но не выселение.

Выселению по этим основаниям подлежат лишь виновные в противоправном поведении лица. Совершеннолетние члены семьи этих лиц могут быть выселены вместе с ними, если они также систематически разрушают помещение или нарушают правила социалистического общежития и делают невозможным совместное с ними проживание. В таких случаях иск о выселении предъявляется ко всем виновным лицам. Несовершеннолетние дети лиц, выселяемых по этим основаниям, могут быть выселены вместе с ними. Таким образом, жилищное правоотношение по этим основаниям прекращается лишь в тех случаях, когда выселяемое лицо было единственным титульным пользователем либо выселению подлежат все совместно с ним проживающие лица. Если же в помещении остаются другие самостоятельные пользователи помещения, жилищное правоотношение лишь изменяется (см. главу V).

Не подлежат выселению лица, которые в силу специфики своей работы либо болезни создают для других жильцов определенные неудобства.

Выселение виновных в систематической порче помещения или систематическом нарушении правил социалистического общежития является крайней мерой. Оно допускается, если «меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными» (ч. 3 ст. 61 Основ). Иск не может быть удовлетворен, если такие меры не применялись¹⁹. Пленум Верховного Суда

СССР в постановлении от 25 марта 1964 г. разъяснил судам, что выселение возможно, если поведение виновного лица «уже было предметом рассмотрения органов милиции, прокуратуры, суда или общественных организаций, но принятые меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными» (п. 13). Отсюда вытекает, что для выселения по этим основаниям не требуется, чтобы виновный был обязательно предупрежден судом. Не требуется также, чтобы к нему обязательно применялись и меры предупреждения и меры общественного воздействия. Достаточно применения одной из этих мер, например предупреждения органов милиции или рассмотрения поведения ответчика товарищеским судом. В некоторых исключительных случаях суды допускают выселение виновных, хотя к ним не применялись упомянутые меры. Такое выселение допускается, если дальнейшее проживание с ответчиком в одной квартире может повлечь тяжелые последствия²⁰.

Лицо, виновное в создании обстановки невозможности совместного проживания, может быть обязано судом произвести обмен занимаемого им помещения на другое, которое укажет заинтересованная в обмене сторона, с соблюдением при этом условий обмена жилых помещений, установленных законодательством союзных республик. Если виновный откажется от обмена, он может быть выселен без предоставления другого жилого помещения (ч. 2 п. 13 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.).

Иск о выселении за систематическое нарушение правил социалистического общежития может быть предъявлен к любому нанимателю жилого помещения, в том числе в домах граждан и предприятий, имеющих право требовать выселения уволенных без предоставления жилого помещения (ст. 62 Основ). Пока выселенный наниматель сохраняет трудовые отношения с предприятием, предоставившим жилое помещение, члены его семьи не могут быть выселены по тем основаниям, что наниматель в помещении уже не проживает.

Члены жилищно-строительных кооперативов могут быть выселены за систематическое разрушение и порчу жилого помещения или за систематическое нарушение правил социалистического общежития, если они исключены из кооператива за эти правонарушения. Члены их семьи подлежат выселению совместно с ними. Но если один из них вступит в кооператив, помещение остается в их пользовании²¹. Вступивший в кооператив обязан внести паевой взнос, возвращаемый исключенному пайщику.

Не может быть выселен за систематическое нарушение правил социалистического общежития собственник жилого дома. К нему могут применяться меры общественного воздействия. В случаях, предусмотренных законом, его можно также привлечь к уголовной или административной ответственности. Но сам собственник вправе потребовать выселения за эти правонарушения членов своей семьи.

Наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, может быть выселен также «в случаях систематического неплатежа квартирной платы» (ч. 4 ст. 61 Основ). Законодатель не разъясняет, что следует понимать под систематическим неплатежом квартирной платы. Вопрос о систематичности из конкретных обстоятельств дела²². Представляется, что только просрочка платежа за три и более месяцев может квалифицироваться как систематический неплатеж квартирной платы. Наниматель и в этом случае не подлежит выселению, если просрочка допущена по уважительным причинам (болезнь, временное отсутствие по постоянной работе и т.д.).

Наниматели жилых помещений в домах местных Советов, государственных, кооперативных и общественных организаций не могут быть выселены за неплатеж квартирной платы ни при каких условиях ни до, ни после истечения срока договора найма жилого помещения. Мы не можем согласиться с тем, что «наймодаель вправе отказать в возобновлении на новый срок договора с нанимателем, допуская систематический неплатеж квартирной платы»²³. Это утверждение противоречит правилам ст. 322 (330) ГК, которая допускает расторжение договора и выселение нанимателя лишь по основаниям, указанным в законе.

Члены жилищно-строительных кооперативов могут быть при определенных условиях исключены из кооператива за неподчинение уставу кооператива и невыполнение обязательств, установленных общим собранием членов кооператива. Важнейшим из таких обязательств являются обязательства по погашению полученной от кооператива ссуды, оплате расходов по содержанию и эксплуатации дома, а также по оплате коммунальных услуг. Исключение из кооператива влечет за собой прекращение жилищного правоотношения и выселение пайщика и членов его семьи из предоставленного в их пользование помещения. Член кооператива может быть исключен из кооператива лишь общим собранием пайщиков, на котором присутствовало не менее 3/4 общего числа членов кооператива, большинством в 3/4 голосов. Возникающие в связи с этим споры рассматриваются судом²⁴.

§ 5. Прекращение жилищных правоотношений и выселение титульного пользователя без предоставления другого жилого помещения в связи с утратой потребности в занимаемом помещении

Жилая площадь предоставляется гражданам, нуждающимся в ней. В условиях недостатка жилищ нельзя допускать, чтобы гражданин сохранял за собой право пользования жилой площадью, хотя он перестал нуждаться в ней. При этом не имеет значения, что отсутствующий выполняет все обязательства титульного пользователя.

В законе нет специальной нормы, предусматривающей общее правило о выселении титульного пользователя, переставшего нуждаться в занимаемом им помещении. Но оно проявляется в ряде отдельных норм, регулирующих изъятие у титульных пользователей полностью или частично жилой площади, которую они не освобождают, хотя и перестали в ней нуждаться.

Жилищные правоотношения прекращаются по этим основаниям в случаях: а) выбытия титульного пользователя на постоянное жительство в другое место; б) длительного отсутствия титульного пользователя в месте постоянного жительства; в) приобретения им в собственность жилого дома, пригодного для постоянного в нем проживания; г) получения титульным пользователем другого жилого помещения на всю семью.

Как мы уже отмечали, в случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда. С этого же момента жилищное правоотношение прекращается. При этом не имеет значения тот факт, что наниматель, выбывший на постоянное жительство в другое место, продолжает вносить квартирную плату и периодически посещает квартиру²⁵. Поскольку жилищное правоотношение прекращается, наймодатель вправе заселить освободившееся помещение в установленном порядке, не предъявляя к выбывшим лицам иска о расторжении договора и признании их утратившими право пользования жилым помещением²⁶. Однако спор о том, выехал ли наниматель с семьей временно или на постоянное жительство в другое место, рассматривается судом. Такие споры часто возникают в связи с тем, что один из супругов оставил семью и не проживал в жилом помещении менее шести месяцев до того, как предъявил иск о вселении.

Отсутствие нанимателей и членов его семьи сверх сроков, предусмотренных ст. 307 ГК, не влечет прекращения жилищного

правоотношения, а лишь предоставляет наймодателю или другим постоянным пользователям, оставшимся проживать в этом помещении, право предъявить иск о признании отсутствующих утратившими право пользования жилым помещением. Жилищное правоотношение прекращается или изменяется (если отсутствовали не все постоянные пользователи) лишь по решению суда. Разумеется, такие последствия могут наступить и без рассмотрения дела в суде, если отсутствующие лица с этим согласны и спора нет.

Жилищные правоотношения, возникшие по другим основаниям, также прекращаются в случае выбытия пользователя на постоянное жительство в другое место. В случае выбытия на постоянное жительство в другое место арендатора небольшого дома местного Совета, членов семьи собственника жилого дома и членов семьи пайщика жилищно-строительного кооператива можно по аналогии применить правила ст. 323 ГК и соответствующих статей ГК других союзных республик.

При выбытии на постоянное жительство в другое место члена жилищно-строительного кооператива общее собрание вправе признать его выбывшим в любое время. Жилищное правоотношение прекращается в силу его специфики с момента принятия такого решения. Что касается временного выбытия пайщика, то оно не прекращает жилищного правоотношения и при отсутствии пайщика более шести месяцев, если пайщик добросовестно выполняет свои обязательства члена кооператива. С нашей точки зрения, следовало бы установить срок, в течение которого жилое помещение в доме кооператива сохраняется за пайщиком, отсутствующим с семьей в месте постоянного жительства.

Наниматель жилого помещения теряет потребность в нанятом им помещении в случае приобретения в собственность жилого дома, поскольку может удовлетворить потребность в жилье, используя жилую площадь в своем доме. В связи с этим Основы гражданского законодательства предоставили право союзным республикам предусмотреть условия расторжения договора найма и выселения нанимателя, «когда наниматель владеет на праве личной собственности в том же населенном пункте жилым домом, пригодным для постоянного проживания, и имеет возможность в нем поселиться» (ч. 4 ст. 61). К сожалению, ГК союзных республик повторили эту норму без каких-либо уточнений, и условия выселения по этому основанию подробно не определены (ч. 2 ст. 326 (333) ГК).

В юридический состав, дающий основание расторгнуть договор и выселить нанимателя, входит три юридических факта:

1. Наниматель должен иметь в собственности жилой дом в том же населенном пункте²⁷. Лишь в исключительных случаях, когда выселение нанимателя в собственный жилой дом не изменит его жилищных и бытовых условий, может быть допущено выселение в жилой дом, находящийся за пределами городской черты²⁸.

2. Дом должен быть пригодным для постоянного проживания. Поэтому не подлежит выселению наниматель, имеющий в собственности дачу, иное помещение летнего типа или временное помещение, построенное на земельном участке, выделенном нанимателю для строительства жилого дома.

3. Наниматель должен иметь возможность в нем поселиться²⁹. Нельзя выселить нанимателя, если он получил в собственность жилой дом (например, по наследству), но вся жилая площадь в этом доме занята нанимателями, выселить которых не представляется возможным. Конечно, суд должен проверить возможность выселения или уплотнения нанимателей. Не подлежит выселению и наниматель, имеющий в собственности жилой дом, если жилая площадь в этом доме по размеру такова, что наниматель с семьей не может на ней поселиться и постоянно проживать. Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РСФСР отменила решение о выселении Табоякова с семьей, состоящей из шести человек, из комнаты в 16 кв. м, хотя он построил жилой дом. Коллегия мотивировала отмену решения тем, что полезная площадь этого дома составляет лишь 23,5 кв. м, а жилая площадь 12,9 кв. м, вследствие чего Табояков со всей семьей не имеет возможности поселиться и проживать в построенном доме³⁰.

Упомянутая коллегия в определении по другому делу пришла к выводу, что отчуждение собственником жилого дома после предъявления к нему жилищным органом иска о выселении из занимаемой им квартиры не может служить основанием для отказа в иске о его выселении³¹.

В литературе обсуждался вопрос, следует ли при рассмотрении дел о выселении нанимателей по рассматриваемому основанию принимать во внимание правовой способ приобретения нанимателем жилого дома (купля-продажа, наследование, дарение и т.д.)³². Пленум Верховного суда РСФСР в постановлении № 30 от 25 декабря 1965 г. дал отрицательный ответ на этот вопрос.

Законодательством союзных республик не решен вопрос, подлежат ли выселению вместе с нанимателем, оказавшимся собственником жилого дома, члены его семьи, проживающие совместно с ним в нанятом помещении. Пленум Верховного суда СССР в ч. 2 п. 15 постановления от 25 марта 1964 г. разъяснил судам, что

«вместе с нанимателем, имеющим возможность поселиться в принадлежащем ему доме, находящемся в черте того же города или другого населенного пункта и пригодном для постоянного проживания, могут быть выселены проживающие совместно с ним члены его семьи». В соответствии с этим разъяснением выселению подлежат все члены семьи (а не только супруг, несовершеннолетние дети и иждивенцы нанимателя)³³.

В практике возникает вопрос, имеют ли право жилищные органы требовать выселения нанимателя, если собственником жилого дома является не он, а кто-либо из членов его семьи (например, супруг, кто-либо из родителей или детей). Поскольку все члены семьи нанимателя имеют равные права на жилую площадь в нанятом помещении, то договор найма расторгается и в этом случае.

Правила о выселении нанимателя, имеющего в собственности жилой дом, не применяются, если при выделении участка на строительство этого дома исполком местного Совета исходил из необходимости улучшить жилищные условия нанимателя путем переселения в построенный им дом части семьи и оставления квартиры в пользовании других членов его семьи. Нам представляется, что они не должны применяться и в случаях, когда к моменту предъявления иска о выселении семья нанимателя уже разделилась, и выделившиеся в самостоятельную семью лица не принимали участия в строительстве или покупке дома.

Норма ч. 2 ст. 326 ГК о выселении нанимателей, имеющих в собственности жилой дом, применяется по аналогии к арендаторам небольших жилых домов местных Советов депутатов трудящихся.

Иначе решается вопрос о прекращении жилищного правоотношения в связи с приобретением титульным пользователем жилого дома, когда оно возникло на основе членства в жилищно-строительном кооперативе. В таких случаях члену кооператива предоставляется право выбора оставить за собой дом (часть дома) либо квартиру в доме кооператива (ст. 103 (108) ГК).

Наниматель и члены его семьи утрачивают потребность в жилом помещении и в случаях предоставления им другого жилого помещения. Поэтому жилищное правоотношение прекращается, а наниматель и проживающие с ним члены семьи, давшие согласие на переселение, обязаны освободить ранее занимаемое ими помещение, в противном случае они выселяются по суду. Это правило содержится лишь в ГК Казахской ССР (ст. 315), но суды рассматривают такие дела во всех союзных республиках.

Предоставление другого жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий с юридической точки зрения является

соглашением жилищного органа с нанимателем «о замене одного обязательства другим между теми же лицами» (ст. 229 (233) ГК) с той лишь особенностью, что это соглашение имеет место не с наймодателем (такovým является управление домами), а с жилищным органом, ведающим распределением жилой площади. Сложность при заключении такого соглашения состоит в том, что самостоятельное право пользования жилым помещением имеет не только сам наниматель, но и все члены его семьи. Прекращение договора найма жилого помещения новацией возможно лишь с согласия всех членов семьи нанимателя. В противном случае договор найма жилого помещения прекращается лишь в отношении лиц, давших согласие на новацию, а остальные члены семьи нанимателя сохраняют право пользования жилым помещением, в котором они проживали. Поэтому жилищные органы вправе требовать от всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, которым предоставляется другое жилое помещение, выдачи письменного обязательства об освобождении ранее занимаемой ими жилой площади. В случае отказа оставить жилое помещение и переселиться на новую квартиру каждый из выдавших такое обязательство подлежит выселению.

Члены семьи нанимателя, которым в новой квартире жилая площадь не предоставлялась, не подлежат выселению и сохраняют за собой право пользования жилым помещением, в котором они ранее проживали³⁴. Если в результате образуются излишки жилой площади, они подлежат изъятию в порядке, установленном законом, с учетом прав оставшихся в квартире лиц на дополнительную жилую площадь³⁵.

Жилищное правоотношение прекращается и в случае получения нанимателем на всю семью другого жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива, членом которого он является. Освобождаемая жилая площадь передается исполкому Совета депутатов трудящихся или предприятию (организации) по принадлежности. В связи с тем что наниматель и члены его семьи, получив квартиру в доме кооператива, уже не нуждаются в нанятом им помещении, они при отказе освободить помещение подлежат выселению в принудительном порядке по решению суда³⁶. Если же в кооперативный дом переселяется не вся семья члена кооператива, о чем было заявлено нанимателем при вступлении в кооператив, за остающимися лицами сохраняется право пользования нанятой жилой площадью в размерах, установленных действующими нормами жилой площади, с учетом имеющихся у них прав на дополнительную площадь.

Жилищное правоотношение, возникшее на основе членства в жилищно-строительном кооперативе, также может прекратиться в случаях получения пайщиком жилого помещения в доме другого жилищно-строительного кооператива. Член его семьи, оставшийся проживать на кооперативной жилой площади по прежнему месту жительства, имеет преимущественное право на вступление в данный кооператив. В этом случае жилищное правоотношение лишь изменяется.

Жилищное правоотношение, возникшее на основе договора аренды маломерного дома местного Совета, в случае получения арендатором другого жилого помещения на всю семью в порядке улучшения жилищных условий прекращается по правилам прекращения договора найма жилого помещения.

§ 6. Расторжение договора найма жилого помещения и выселение уволенных работников из домов предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств

В соответствии со ст. 62 Основ гражданского законодательства «Советом Министров СССР и Советами Министров союзных республик могут быть установлены списки предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств, из домов которых допускается выселение в судебном порядке без предоставления жилой площади рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения в связи с увольнением по собственному желанию или за нарушение трудовой дисциплины или за совершение преступления.

Однако без предоставления жилой площади и в этих случаях не могут быть выселены инвалиды войны, инвалиды труда I и II групп, пенсионеры по старости, персональные пенсионеры, семьи лиц, находящихся на службе в Вооруженных Силах СССР, а также семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы».

Прекращение жилищного правоотношения и выселение нанимателей по этим основаниям преследует цель обеспечить упомянутым предприятиям и учреждениям возможность правильно использовать закрепленный за ними жилой фонд, укомплектовать свои штаты постоянными кадрами квалифицированных рабочих, инженерно-технических работников и служащих, вести эффек-

тивную борьбу за соблюдение трудовой дисциплины и с текучестью кадров³⁷, а следовательно, за бесперебойную и ритмичную работу производства.

Выселение по ст. 62 Основ допускается при одновременном наличии следующих условий: а) если дома, из которых производится выселение, принадлежат предприятиям и учреждениям важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств, которые включены в списки, установленные Советом Министров СССР и Советами Министров союзных республик; б) если наниматель уволен по собственному желанию или за нарушение трудовой дисциплины либо за совершение преступления; в) если наниматель и члены его семьи не подпадают ни под одну из категорий лиц, указанных в ст. 62 Основ, т.е. не пользуются льготами, установленными этой нормой.

До введения в действие Основ гражданского законодательства правом требовать выселения без предоставления жилой площади уволенных рабочих и служащих пользовались предприятия и учреждения, перечисленные в Указе Президиума Верховного Совета СССР от 10 сентября 1953 г. «Об отмене административного выселения из домов государственных предприятий, учреждений и организаций рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения» и в принятых в соответствии с ним постановлениях Совета Министров СССР и Советов Министров союзных республик. После введения в действие Основ во всех союзных республиках были утверждены списки предприятий и учреждений, из домов которых допускается выселение по правилам ст. 62 Основ. В связи с этим списки таких предприятий, утвержденные ранее Советами Министров союзных республик на основе Указа от 10 сентября 1953 г., признаны утратившими силу.

Но списки предприятий и учреждений союзного подчинения, из домов которых допускается выселение уволенных без предоставления жилой площади, Советом Министров СССР не были утверждены³⁸, а Указ от 10 сентября 1953 г. все еще не признан утратившим силу. Поэтому в практике возник вопрос, сохраняют ли предприятия и учреждения союзного подчинения, перечисленные в ст. 2 Указа от 10 сентября 1953 г. и в постановлениях Совета Министров СССР, принятых в соответствии с этим Указом, право требовать выселения уволенных работников в порядке, установленном ст. 62 Основ. В постановлении № 5 от 18 марта 1963 г. «О практике применения ст. 62 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик»³⁹ Пленум Верховного Суда СССР дал утвердительный ответ на этот вопрос.

Следовательно, выселение по ст. 62 Основ из домов предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств допускается, если 1) эти предприятия и учреждения внесены в списки, утвержденные Советом Министров соответствующей союзной республики, или 2) являются предприятиями и учреждениями союзного подчинения и указаны в ст. 2 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 10 сентября 1953 г. либо в постановлениях Совета Министров СССР, принятых в соответствии с этим Указом или после принятия Основ гражданского законодательства.

В списки предприятий и учреждений, дома которых подпадают под режим ст. 62 Основ, внесены, как правило, предприятия, пользовавшиеся правом выселения уволенных без предоставления жилой площади по ранее действовавшему законодательству. Но поскольку Советы Министров союзных республик утвердили списки предприятий и учреждений, из домов которых уволенные могут быть выселены без предоставления жилой площади, не одновременно с введением в действие Основ, а значительно позже, то в ст. 9 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 10 апреля 1962 г.⁴⁰ было установлено, что правила ст. 62 «о порядке выселения из домов предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств распространяются на случаи выселения рабочих и служащих после 1 мая 1962 г. независимо от времени возникновения основания для выселения»⁴¹. В связи с этим возник вопрос, имеют ли обратную силу утвержденные Советом Министров СССР списки предприятий и учреждений, из домов которых допускается выселение по ст. 62 Основ. Пленум Верховного Суда СССР в постановлении № 5 от 18 марта 1963 г. на этот вопрос ответил отрицательно. В п. 8 упомянутого постановления записано: «В тех случаях, когда предприятию или учреждению по ранее действовавшему законодательству не предоставлялось право выселения из принадлежащих им домов без предоставления другой жилой площади, а в настоящее время они включены в списки предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства, ст. 62 Основ гражданского законодательства может применяться лишь в отношении лиц, прекративших трудовые отношения с предприятием или учреждением после включения этих предприятий и учреждений в указанные списки». И это правильно, т.к. ни ст. 62 Основ, ни постановления Советов Министров союзных республик не содержат указаний о придании им обратной силы. Следовательно, ст. 9 Указа от 10 апреля 1962 г. распространяется только на нанимателей жилых помещений в до-

мах предприятий и учреждений, которые пользовались правом выселения уволенных без предоставления жилого помещения по ранее действовавшему законодательству.

Действие ст. 62 Основ распространяется только на жилые помещения в домах предприятий и учреждений, которые включены в упомянутые списки, в том числе и в домах, построенных с трудовым участием рабочих и служащих (п. 4 постановления № 5 Пленума Верховного Суда СССР от 18 марта 1963 г.). Оно не распространяется на нанимателей, получивших в связи с трудовыми отношениями жилые помещения, выделенные предприятиям и учреждениям в домах местных Советов или в домах других ведомств (ч. 2 п. 3 постановления № 5 от 18 марта 1963 г.)⁴².

Выселению по правилам ст. 62 Основ подлежат лишь те наниматели, которые получили жилую площадь в связи с трудовыми отношениями с предприятиями и учреждениями, подпадающими под действие норм этой статьи. Поэтому не могут быть выселены лица, которые получили жилое помещение в домах этих предприятий и учреждений в связи с характером их трудовой деятельности, но не состоящие с этими предприятиями и учреждениями в трудовых отношениях (врачи заводских поликлиник, учителя школ, воспитатели детских учреждений и т.д., не состоящие в штате предприятий и учреждений). Не подлежат выселению и рабочие и служащие этих предприятий и учреждений, получившие жилые помещения по обмену, в связи со сносом дома и т.д., поскольку в трудовые отношения они вступили после получения жилой площади.

Выселению по ст. 62 Основ подлежат не все рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с упомянутыми предприятиями и учреждениями, а лишь те из них, которые уволены по собственному желанию или за нарушение трудовой дисциплины либо за совершение преступления. Уволенные по сокращению штатов⁴³, по непригодности, по болезни, по истечении срока трудового договора в районах Крайнего Севера и в местностях, к ним приравненных, в связи с переводом на работу в другую организацию⁴⁴, в связи с призывом на службу в Советскую Армию и т.д. не могут быть выселены по ст. 62 Основ. Не могут быть выселены по этим основаниям и военнотрудовые сверхсрочной службы, уволенные в запас, поскольку они не состояли в трудовых отношениях с воинской частью, в доме которой им предоставлено жилое помещение⁴⁵.

В случае увольнения работника с формулировкой в приказе «по собственному желанию» суд должен тщательно проверить все обстоятельства увольнения. Иногда за этой формулировкой

скрываются другие весьма серьезные причины, побуждающие работника подать заявление об увольнении, например невозможность выполнять свои трудовые обязанности по состоянию здоровья⁴⁶, отказ администрации предоставить работу по специальности, полученной в связи с обучением в учебном заведении⁴⁷, изменение профиля предприятия и в связи с этим отсутствие работы по специальности⁴⁸, невозможность устроить детей в детские ясли или детский сад при отсутствии лиц, на попечении которых их можно оставить, и т.д.

Постановлениями Советов Министров союзных республик об утверждении списков предприятий и учреждений, имеющих право требовать выселения уволенных работников без предоставления жилой площади, предусмотрено, что рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения после 1 января 1962 г. в связи с увольнением по собственному желанию, могут быть выселены из жилых помещений в ведомственных домах лишь в том случае, если они откажутся возвратиться по месту прежней работы. Установив, что истец не предлагал ответчику возвратиться по месту прежней работы, суд должен отложить дело слушанием и предложить истцу сделать такое предложение ответчику. Если истец не выполнит это требование суда, последний должен отказать в иске о выселении ответчика. Во многих случаях ответчики после такого предложения возвращаются на работу, и суды прекращают дело производством⁴⁹. Пленум Верховного Суда СССР разъяснил судам, что, если администрация отказывает в приеме рабочего или служащего, пожелавшего возвратиться по прежнему месту работы, или предоставляет ему работу не по специальности, иски о выселении таких работников без предоставления жилой площади удовлетворению не подлежат (ч. 2 п. 5 постановления № 5 от 18 марта 1963 г.). Члены семьи уволенного по собственному желанию не могут быть выселены по этому основанию, если иск о выселении был предъявлен после смерти уволенного, которому ранее администрация не предлагала возвратиться на место прежней работы⁵⁰.

Разумеется, администрация не обязана предоставить работнику ту же должность, ту же работу, которую он выполнял до увольнения. Ему должна быть предоставлена работа на том же предприятии или в учреждении в соответствии с его специальностью и квалификацией.

Правило, согласно которому не подлежит выселению без предоставления жилой площади работник, уволившийся по собственному желанию после 1 января 1962 г. и изъявивший желание возвратиться на место прежней работы, не распространяется на

членов его семьи⁵¹. Поэтому согласие кого-либо из них вступить в трудовые отношения с предприятием, предоставившим жилое помещение, не исключает обязанности освободить помещение, если предприятие не согласно с этим предложением.

Рассматривая такие дела, суд должен иметь в виду, что иск не подлежит удовлетворению, если наниматель не может возвратиться на прежнее место работы по уважительной причине, например в связи с болезнью, необходимостью ухода за детьми при отсутствии возможности поместить их в детский сад, необходимостью ухаживать за тяжелобольным при отсутствии других лиц, могущих осуществлять такой уход, и т.д.⁵²

Договор найма жилого помещения не расторгается, если работник, которому в связи с трудовыми отношениями была предоставлена жилая площадь, уволен, но на том же предприятии работает кто-либо из совместно проживающих с ним членов семьи (ч. 2 п. 6 постановления № 5 Пленума Верховного Суда СССР от 18 марта 1963 г.)⁵³.

Судебная практика твердо придерживается мнения, что переход уволенного работника на другое предприятие (в учреждение), также имеющее право требовать выселения уволенных без предоставления жилой площади, не может служить основанием сохранения за ним жилого помещения. Уволенный работник и в этих случаях подлежит выселению без предоставления жилой площади⁵⁴. Но имеются специальные постановления Правительства СССР, которые запрещают выселение работников некоторых предприятий и учреждений (Академии наук СССР, Выставки достижений народного хозяйства СССР и др.) без предоставления им другой жилой площади независимо от ведомственной принадлежности дома, в котором они проживают. В связи с этим Пленум Верховного Суда СССР в ч. 1 п. 6 разъяснил судам, что при решении вопросов о выселении по ст. 62 Основ необходимо выяснять, не находятся ли выселяемые работники или члены их семей в трудовых отношениях с предприятиями тех ведомств, работники которых не подлежат выселению независимо от ведомственной принадлежности дома. При удовлетворительном ответе на этот вопрос в иске следует отказать⁵⁵.

В судебной практике ставился вопрос о том, могут ли быть выселены без предоставления жилой площади по ст. 62 Основ члены семьи работника, продолжающего работать на предприятии (в учреждении), но утратившего право пользования предоставленным ему помещением (выселен за систематическое нарушение правил социального общежития, расторгнул брак и переехал на постоянное

жительство в другую квартиру и т.д.). Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда СССР считает, что на указанные случаи ст. 62 Основ не распространяется, поскольку в силу этого закона выселение допускается только при прекращении работником трудовых отношений с предприятием, учреждением, в доме которого ему в связи с работой было предоставлено жилое помещение⁵⁶.

Следует согласиться с мнением А.И. Пергамент, что не могут быть выселены по основаниям ст. 62 Основ члены семьи нанимателя, осужденного к лишению свободы за преступление, совершенное им в отношении кого-либо из совместно с ним проживающих членов семьи⁵⁷.

Часть 2 ст. 62 Основ перечисляет категории граждан, которые не могут быть выселены без предоставления жилой площади по правилам ч. 1 этой статьи Основ. Если сам наниматель или кто-либо из совместно с ним проживающих членов семьи относится к одной из этих категорий граждан, иск о выселении не может быть удовлетворен. Выселение не допускается независимо от того, кто из проживающих в этом помещении членов семьи пользуется льготой, предоставленной ему ч. 2 ст. 62 Основ⁵⁸. Пленум Верховного Суда СССР в постановлении № 5 от 18 марта 1963 г. разъяснил судам, что ч. 2 ст. 62 Основ «подлежит применению только в отношении совместно проживающих членов семьи». Поэтому наниматель может быть выселен без предоставления жилой площади, хотя кто-либо из близких ему лиц и подпадает под действие ч. 2 ст. 62 Основ, если только он совместно с нанимателем не проживает.

§ 7. Прекращение договора найма жилого помещения и выселение нанимателя из дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, в связи с истечением срока договора и нуждаемостью самого собственника в занимаемом нанимателем помещении

Помимо общих оснований прекращения жилищных правоотношений и выселения пользователей, по которым производится выселение их независимо от того, к какому жилищному фонду относится дом, закон предусматривает специфическое основание прекращения договоров найма и выселения нанимателей из домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Речь идет о прекращении жилищного правоотношения и выселении нанимателя в связи с истечением срока договора найма жило-

го помещения и нуждаемостью собственника в жилом помещении, занимаемом нанимателем (ч. 2 ст. 58 Основ, ст. 294 ГК).

Истечение срока договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, влечет за собой прекращение жилищного правоотношения. Если наниматель не воспользуется правом возобновить договор, то прекращение жилищного правоотношения сопровождается выселением нанимателя. В этом случае речь идет не о расторжении договора найма жилого помещения, а о его прекращении за истечением срока по инициативе нанимателя. Но обычно наниматели возобновляют договор, т.е. перезаключают его на новый срок. И тогда договор не прекращается, обычно не меняется и его содержание, хотя стороны могут изменить некоторые условия договора.

Часть 2 ст. 58 Основ (ч. 2 ст. 294 (328) ГК) ограничивает права нанимателя жилой площади в доме, принадлежащем гражданину, в праве возобновлять договор на новый срок в двух случаях: а) когда наниматель проживает в помещении по договору, заключенному на срок не свыше одного года с обязательством освободить помещение по истечении этого срока и б) когда судом будет установлено, что помещение необходимо для личного пользования собственника и кого-либо из членов его семьи.

Отказ нанимателю жилого помещения в возобновлении договора на новый срок означает, что проживание нанимателя в нанятом им помещении становится незаконным и он подлежит выселению. Выселение производится в судебном порядке без предоставления жилого помещения.

Истечение краткосрочного договора (со сроком не свыше одного года) влечет за собой прекращение жилищного правоотношения независимо от того, проживает ли наниматель на жилой площади, занимаемой непосредственно самим владельцем и членами его семьи, или в отдельной изолированной комнате. При этом собственнику дома по истечении краткосрочного договора нет необходимости доказывать, что он сам нуждается в этом помещении. Но он должен доказать: а) наличие краткосрочного договора; б) наличие обязательства нанимателя по этому договору освободить помещение по истечении срока и в) истечение срока договора.

С целью пресечь возможность систематически заключать краткосрочные договоры найма жилого помещения с одним и тем же нанимателем Пленум Верховного Суда СССР разъяснил судам, что при возобновлении краткосрочного договора «на новый срок, если срок этих договоров в целом превышает один год, выселение нанимателя возможно лишь на общих основаниях» (ч. 4 п. 16

постановления № 3 от 25 марта 1964 г.). Нам представляется, что собственник жилого дома не может потребовать выселения нанимателя и по краткосрочному договору, если будет установлено, что он намерен сдать освобождаемое жилое помещение другому лицу за повышенную плату, поскольку это означало бы осуществление собственником дома своих гражданских прав в противоречии с их назначением в период строительства коммунизма (ст. 5 Основ).

Иск собственника дома о выселении нанимателя, вселенного в комнату, занимаемую непосредственно собственником или членами его семьи, подлежит удовлетворению независимо от срока проживания нанимателя в этой комнате (ч. 5 п. 16 постановления № 3 Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.). В этом случае жилищное правоотношение прекращается при любой продолжительности срока договора. Положение нанимателя жилой площади, занимаемой непосредственно собственником или членами его семьи, аналогично правовому положению поднанимателя⁵⁹.

Заклученный на срок свыше одного года договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, также прекращается. Однако наниматель, добросовестно выполняющий свои обязательства, вправе возобновить договор на новый срок. Наниматель не может быть выселен на том лишь основании, что срок договора истек и собственник не желает его возобновить. Как мы уже отмечали, собственник может оспорить право нанимателя возобновить договор, если докажет, что помещение необходимо для личного пользования его или членов его семьи, которые не имеют другого жилого помещения или имеют жилое помещение, недостаточное для них по своим размерам, или нуждаются в жилом помещении по другим признанным судом уважительным причинам (ч. 2 п. 16 постановления № 3 от 25 марта 1964 г.).

Статья 58 Основ не требует, чтобы нуждаемость собственника жилого дома возникла или возросла после заключения договора с нанимателем. Достаточно доказать, что она имеется. Если нуждаемость была уже в момент заключения договора с нанимателем, собственник все же может оспорить право нанимателя на возобновление договора. При этом не имеет значения, нужно ли занимаемое нанимателем помещение для проживания собственника дома и совместно с ним проживающих членов семьи или оно необходимо для нужд близких ему родственников, проживающих отдельно, если только они имеют твердое намерение переехать в дом собственника и совместно с ним проживать.

Собственник жилого дома, нуждающийся в жилом помещении, занимаемом нанимателем, вправе отказать в возобновлении дого-

вора и потребовать выселения нанимателя, если он докажет, что срок договора истек. Если это не будет доказано, суд обязан отказать в иске о выселении нанимателя. Но в случаях, когда договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, заключен на неопределенный срок, собственник при наличии действительной нуждаемости в жилом помещении может ставить вопрос о выселении нанимателя независимо от продолжительности проживания его в этом помещении (ч. 3 п. 16 постановления № 3 от 24 марта 1964 г.).

Статья 294 ГК БССР и соответствующие ей статьи ГК других союзных республик не требуют, чтобы собственник жилого дома, заключивший с нанимателем договор найма жилого помещения на неопределенный срок, предупреждал нанимателя заранее о том, что он в связи с нуждаемостью в жилой площади не будет больше сдавать внаем жилое помещение и поэтому требует выселения нанимателя. Но прекращение жилищного правоотношения и выселение нанимателя, добросовестно выполняющего свои обязательства, без предварительного предупреждения его об этом может неоправданно поставить его в тяжелое положение, что противоречит общим принципам советского жилищного права. Ведь даже при расторжении договора поднайма, заключенного без указания срока, наниматель обязан предупредить поднанимателя за три месяца (ч. 2 ст. 315 (322) ГК). Поэтому следует признать правильным вывод о том, что собственник жилого дома, нуждающийся в жилом помещении, вправе потребовать выселения нанимателя, с которым он заключил договор на неопределенный срок, если он заранее предупредит об этом нанимателя. По аналогии со ст. 315 (322) ГК срок предупреждения должен быть не менее трех месяцев⁶⁰.

От срочного договора найма жилого помещения следует отличать договор найма, заключенный под отменительным условием (см. ч. 2 ст. 63 (61) ГК). Такой договор прекращается, и наниматель подлежит выселению с наступлением отменительного условия независимо от того, нуждается ли собственник жилого дома в сданном внаем помещении.

При разрешении вопроса об отказе нанимателю в возобновлении договора на новый срок и в связи с этим о его выселении без предоставления жилого помещения весьма важно установить, действительно ли собственник дома нуждается в помещении, занимаемом нанимателем.

Закон не устанавливает определенных норм, пользуясь которыми можно было бы решить вопрос, действительно ли собственник жилого дома нуждается в жилом помещении, занимаемом нанима-

телем. Этот вопрос решается судом, исходя из конкретных обстоятельств дела. Его нельзя решать шаблонно⁶¹. В основу решения может быть положена установленная норма жилой площади, состав семьи собственника жилого дома, состояние здоровья, характер занятий собственника дома и членов его семьи, необходимо учитывать также, как обеспечена жилой площадью большая часть населения в данном населенном пункте.

Выселение нанимателя не допускается, если будет установлено, что собственник дома, ссылаясь на нуждаемость в жилом помещении, в действительности требует выселения нанимателя для того, чтобы сдать помещение внаем другому лицу или продать дом (ч. 2 п. 16 постановления № 3 Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.).

Выселение нанимателя по иску собственника жилого дома допускается при наличии нуждаемости истца в жилом помещении в момент предъявления иска. Предполагаемая возможность возникновения такой нуждаемости не может служить основанием для выселения нанимателя. Отказ в иске о выселении нанимателя по тем основаниям, что собственник дома не нуждается в жилом помещении, не лишает его права вторично обратиться с иском в суд в связи с изменением его жилищных или семейных условий.

Нуждаемость собственника жилого дома не может служить основанием для расторжения договора и выселения нанимателя, если в суде будет установлено, что она является результатом преднамеренных действий собственника дома и создана им искусственно с целью выселить нанимателя. Иногда путем таких действий создается лишь видимость нуждаемости.

Суды иногда отказывают в иске о выселении нанимателя по ст. 58 Основ, а лишь изымают у него часть жилого помещения, чтобы улучшить жилищные условия собственника дома, не прибегая к выселению. С этой же целью суды в некоторых случаях выносят решения, обязывающие нанимателя переселиться в комнату, в которой проживает собственник, а занимаемую комнату передать последнему, если это даст возможность улучшить жилищные условия собственника и избежать выселения нанимателя. Эту позицию судов следует признать правильной.

Собственнику жилого дома нет необходимости доказывать нуждаемость в жилой площади при выселении лиц вселившихся в его дом незаконно или по ордеру жилищных органов⁶².

Гражданин, которому принадлежит дом на праве личной собственности, вправе продать его, хотя часть жилой площади в этом доме сдана внаем. Жилой дом, в котором часть жилой площади

сдана внаем, может перейти в собственность других граждан и по другим основаниям (по договору дарения, по наследству и т.д.). Нередко новый собственник требует выселения нанимателей. В связи с этим Пленум Верховного Суда СССР дал судам разъяснение, что при рассмотрении исков о выселении нанимателей, вселившихся в дом на основании договора найма жилого помещения, заключенного с прежним собственником дома, суды должны исходить из того, что переход права собственности на дом к другому лицу сам по себе не является основанием для выселения таких нанимателей (ч. 1 п. 17 постановления № 3 от 25 марта 1964 г.). Новый собственник может добиться выселения нанимателя лишь по истечении срока договора (а если договор был заключен на неопределенный срок, по истечении трех месяцев со дня предупреждения о выселении), если докажет, что он сам нуждается в помещении, занимаемом нанимателем, для личного пользования или пользования членов его семьи⁶³.

Иначе решается вопрос о выселении самого собственника и членов его семьи. Пленум Верховного Суда СССР разъяснил судам, что при переходе права собственности на дом к другому лицу на основании договора купли-продажи, в частности при продаже дома с торгов, бывший собственник и члены его семьи по иску нового собственника могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения, если иное не было предусмотрено в договоре купли-продажи (ч. 2 п. 17 постановления № 3 от 25 марта 1964 г.).

Конфискация у гражданина жилого дома по приговору суда не лишает членов семьи осужденного и других лиц права проживать в доме в качестве нанимателей и пользоваться жилой площадью в пределах жилищных норм. Выселение членов семьи осужденного и других лиц с занимаемой ими в конфискованном доме жилой площади может иметь место лишь на общих законных основаниях (п. 10 постановления № 7 Пленума Верховного Суда СССР от 29 сентября 1953 г. «О судебной практике по применению конфискации имущества»). Аналогично решается вопрос о выселении собственника, членов его семьи и других лиц, проживающих в доме, признанном по суду бесхозяйственно содержимым и перешедшем в собственность государства.

§ 8. Выселение в административном порядке

Выселение в административном порядке в советском жилищном праве допускается лишь в виде исключения, в случаях, пря-

мо предусмотренных законом. Статья 63 Основ предусматривает административное выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение, а также нанимателей из домов, грозящих обвалом. Но, кроме того, она уполномочивает союзные республики предусмотреть административное выселение из служебных помещений, общежитий и гостиниц.

Союзные республики воспользовались предоставленным им правом и в новых ГК предусмотрели выселение в административном порядке лиц, самоуправно вселившихся, и нанимателей, проживающих в домах, грозящих обвалом, также уволенных работников, которым на время работы было предоставлено служебное жилое помещение (ст. 332 (339) ГК), из общежитий (ст. 333 (340) ГК) и гостиниц (ст. 334 (341) ГК). Выселение нанимателей, проживающих в домах, угрожающих обвалом, производится с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, а во всех остальных случаях – без предоставления другого жилого помещения.

Конституция СССР гарантирует неприкосновенность жилища (ст. 128), поэтому никто не может быть выселен из занимаемого им помещения в административном порядке без санкции прокурора. Административное выселение без такой санкции независимо от того, имеет ли право гражданин проживать в данном помещении или нет, является грубым нарушением закона, и лица, виновные в совершении такого выселения, привлекаются к уголовной ответственности (ст. 132 (136) УК)⁶⁴.

Органы прокуратуры начинают производство об административном выселении по письменному заявлению заинтересованной стороны, к которому приобщены необходимые документы, подтверждающие обоснованность административного выселения. В числе этих документов должно быть письменное предупреждение лица, незаконно занимающего жилое помещение, о необходимости освободить помещение. Прокурор тщательно проверяет все материалы дела и на основе результатов проверки дает санкцию на выселение или отказывает в ней. Он обязательно должен вызвать лицо, о выселении которого идет речь, и получить от него объяснения. Прокурор может дать санкцию, если он установит наличие бесспорных законных оснований выселения в административном порядке. Если в процессе проверки материалов дела прокурор придет к выводу, что основания, на которые ссылается лицо, требующее выдать санкцию на административное выселение, могут быть опровергнуты (например, выяснилось, что лицо, о выселении которого идет речь, вселилось не самоуправно, а с разрешения нани-

мателя, освободившего помещение), он должен отказать в выдаче санкции. Было бы неправильным, однако, утверждать, что выселение в административном порядке допускается лишь в совершенно бесспорных случаях. Отказ гражданина, самоуправно вселившегося в жилое помещение, освободить его, хотя он и не отрицает факт самоуправного вселения, уже свидетельствует о наличии спора. Но в данном случае имеются бесспорные законные основания для выселения такого гражданина в административном порядке.

Свое решение по результатам проверки прокурор оформляет мотивированным постановлением о выдаче или отказе в выдаче санкции на административное выселение. Это постановление может быть обжаловано заинтересованным лицом вышестоящему прокурору вплоть до Генерального Прокурора СССР. Вышестоящий прокурор, к которому поступила жалоба, может приостановить исполнение постановления о выселении, пока жалоба не будет рассмотрена.

Суд не может рассматривать дело по иску, предъявленному по тем же основаниям, по которым прокурор уже отказал в выдаче санкции на выселение, поскольку спорный вопрос о выселении уже рассмотрен по существу, и суд не имеет права пересматривать постановления органов прокуратуры. Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 6 октября 1965 г. по делу о выселении Краснер Н.Б. и Краснер И.А. из самовольно занятой жилой площади указал по этому поводу следующее: «...коллегия Верховного суда РСФСР высказалась в том смысле, что отказ прокурора в санкции на административное выселение не исключает возможности последующего предъявления по тем же основаниям иска о выселении в судебном порядке... Между тем указанные соображения являются неправильными, т.к. противоречат закону. Постановление прокурора об отказе в санкции на административное выселение из самоуправно занятого жилого помещения, а равно и постановление о санкционировании такого выселения могут быть обжалованы заинтересованными лицами лишь вышестоящему, в порядке подчиненности, прокурору»⁶⁵. Суды твердо придерживаются этой точки зрения⁶⁶. По этим же основаниям суды не должны принимать к своему производству дела о признании самостоятельного права пользования жилым помещением за лицом, которое было выселено из этого помещения с санкцией прокурора. И все же в судебной практике можно встретить дела, когда суды удовлетворяют такие иски⁶⁷.

Суд не может рассматривать дела о выселении и в тех случаях, когда заинтересованная сторона предъявила иск о выселении сразу в суд, не обращаясь к прокурору, если только закон установил

административный порядок выселения по таким основаниям. Если это выяснится лишь в процессе слушания дела, суд должен прекратить производство по делу за неподведомственностью.

Отказ прокурора выдать санкцию на административное выселение не лишает заинтересованных лиц права обратиться в суд с иском о выселении по другим законным основаниям. Они могли предъявить иск о выселении по таким основаниям, не обращаясь к прокурору, но ошибочно обратились к нему⁶⁸. Если, например, прокурор не дал санкции на административное выселение из ведомственной квартиры лица, вселившегося в нее по совместному решению администрации и ФЗМК, но без решения исполкома и выданного им ордера, заинтересованное лицо вправе потребовать выселения вселившегося по суду, поскольку он не имеет права занимать жилое помещение без ордера исполкома⁶⁹.

Копия постановления об административном выселении должна вручаться выселяемому и заинтересованной организации, а также направляться начальнику соответствующего отделения милиции.

Принудительное выселение с санкции прокурора осуществляется представителями того предприятия, учреждения или организации, которые его добиваются. Милиция оказывает им содействие в выселении. Милиция сама производит исполнение постановления прокурора лишь при выселении лиц, самоуправно занявших жилую площадь.

Из всех оснований выселения в административном порядке наиболее распространенным является выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение (ч. 1 ст. 63 Основ, ст. 331 (338) ГК).

Самоуправное вселение не порождает жилищного правоотношения. Вселившееся самоуправно лицо не становится титульным пользователем. При выселении лиц, самоуправно занявших жилое помещение, речь идет не о прекращении жилищных правоотношений, а о пресечении правонарушения, которым грубо нарушен установленный порядок распределения жилищ и права и интересы граждан, ожидающих получения квартир. Поскольку лица, самоуправно занявшие жилое помещение, не имеют субъективного права пользования жилой площадью, отпадает и необходимость в судебном порядке проверять его наличие. Необходимо лишь быстро и решительно пресечь правонарушение, чем и обусловлен административный порядок выселения самоуправно вселившихся.

Закон не дает понятия самоуправного занятия жилого помещения. А между тем установление юридического состава самоуправного вселения имеет весьма важное значение. Прежде всего при

самоуправном вселении выселение производится в административном порядке, а не по суду. Правильное решение вопроса о порядке выселения уже само по себе имеет важное значение. Но, кроме того, лица, самоуправно вселившиеся, всегда выселяются без предоставления жилой площади, тогда как нарушение установленного порядка заселения жилой площади, не являющееся самоуправным вселением, не всегда влечет выселение без предоставления жилого помещения.

Юридический состав самоуправного вселения ясен. В него входит два юридических факта: а) отсутствие у вселившегося лица законных оснований для занятия помещения и б) вселение в помещение.

Чаще всего право пользования жилым помещением подтверждается ордерами. Но было бы неправильным утверждать, что вселение гражданина в жилое помещение без ордера всегда свидетельствует о самоуправном вселении. Граждане, вселившиеся в жилое помещение по разрешению должностных лиц, имеющих право распределять жилую площадь, не могут быть выселены в административном порядке независимо от того, был ли им выдан ордер на вселение. Все споры о их выселении рассматриваются судом. Например, только суд может решить вопрос о выселении гражданина, вселившегося без ордера в помещение, выделенное ему по совместному решению администрации и ФЗМК предприятия или по указанию руководителя предприятия или учреждения (по так называемой служебной записке)⁷⁰. Однако лица, вселившиеся в свободное жилое помещение по разрешению должностных лиц, не имеющих права распределять жилую площадь, подлежат выселению в административном порядке.

Не подлежат выселению в административном порядке наниматели, вселившиеся в освободившуюся комнату, не изолированную от занимаемого ими жилого помещения и смежную с ним. В этих случаях гражданин вправе занять освободившуюся смежную комнату лишь после получения решения жилищного органа или ордера. Но если по каким-либо причинам (например, жилищный орган полагает, что освободившаяся комната может быть изолирована и заселена по его усмотрению) гражданину было отказано в разрешении вселиться в эту комнату и он самовольно занял ее, возникший спор может быть решен только судом, поскольку спор идет о субъективном праве нанимателя заселить эту комнату (ч. 5 ст. 59 Основ гражданского законодательства)⁷¹.

Не подлежат выселению в административном порядке поднаиматели и временные жильцы, оставшиеся в жилом помещении

после выезда из него нанимателя, поскольку последний вправе был разрешить их вселение (см. стр. 107). В случае утраты нанимателем права пользования жилым помещением поднаниматели и временные жильцы подлежат выселению только по суду⁷². Если же будет установлено, что они являются членами семьи нанимателя, их нельзя выселить и по суду. Но если наниматель разрешил вселиться в жилое помещение, которое им уже освобождено, вследствие чего договор найма с ним уже расторгнут, налицо самоуправное вселение, и лицо, вселившееся по такому разрешению, подлежит выселению в административном порядке⁷³.

Закон не предусматривает каких-либо льгот определенным категориям лиц, вселившимся в жилое помещение самоуправно. Поэтому выселению по такому основанию подлежат все без исключения граждане, в том числе и перечисленные в ч. 2 ст. 62 Основ.

Статья 331 (338) ГК не содержит никаких исключений. Поэтому ее действие распространяется на все без исключения жилые дома, в том числе и на принадлежащие гражданам на праве личной собственности. В практике случаи самоуправного вселения в дома граждан почти не встречаются. Иногда в такие дома вопреки воле собственников вселяются лица, которые считают себя собственниками части дома. Но здесь имеет место спор о праве собственности на жилой дом, а такие споры рассматриваются судом.

В практике встречаются случаи самоуправного занятия нежилых помещений для проживания в них. ГК РСФСР (ст. 338), Литовской ССР (ст. 362) и Молдавской ССР (ст. 343) прямо предусмотрели административный порядок выселения лиц, самоуправно вселившихся в нежилые помещения. Но ГК других союзных республик не установили, в каком порядке подлежат выселению такие лица. В связи с этим имеются колебания в практике и разногласия в юридической литературе. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда УССР в определении от 10 февраля 1964 г. по делу о выселении Бурыка пришла к выводу, что споры о самоуправном занятии нежилых помещений подведомственны судебным, а не административным органам⁷⁴. А органы прокуратуры БССР считают, что такие дела входят в компетенцию прокуратуры. Многие прокуроры районов г. Минска дают санкции на выселение в административном порядке лиц, самоуправно вселившихся в нежилые помещения. Позицию органов прокуратуры БССР разделяют многие авторы. Начальник отдела по надзору за рассмотрением в судах гражданских дел Прокуратуры СССР В. Замятин по этому вопросу пишет: «При решении этого вопроса за основу должен приниматься тот факт, что помещение занято самоуправно, без

соответствующего разрешения, с целью проживания в нем, а характер помещения, его назначение не играют решающей роли»⁷⁵. Но В. Замятин не объясняет, почему цель, с которой занято помещение, должна определять порядок выселения вселившихся самоуправно. Выселение граждан в административном порядке не допускается, за исключением случаев, прямо указанных в ГК союзных республик (ст. 329 ГК БССР, ст. 318 ГК УССР). А выселение граждан, самовольно вселившихся в нежилое помещение для проживания в нем, ГК этих союзных республик не предусматривают. Норма же ст. 331 ГК БССР (ст. 320 ГК УССР), как исключение из общего правила, не должна толковаться распространительно⁷⁶. Тем более, что эта норма помещена в главе о найме жилого помещения, а самоуправное вселение никакого жилищного правоотношения не порождает. По этим основаниям позиция Верховного суда УССР является правильной.

Следует, однако, согласиться с тем, что административный порядок выселения целесообразно распространить по примеру ГК РСФСР, Литовской и Молдавской ССР и на случаи самовольного занятия нежилых помещений для проживания в них в других союзных республиках, уточнив соответствующие статьи ГК.

Жилищное правоотношение прекращается и наниматель подлежит выселению в административном порядке в случаях, когда помещение, в котором проживает наниматель, угрожает обвалом. Поскольку угроза обвалом создает опасность для жизни людей, необходимо быстро решить вопрос о их выселении из помещения. Поэтому законодатель для таких случаев установил административный порядок выселения.

Выселение из домов, угрожающих обвалом, производится в интересах нанимателей, и их жилищные права защищаются законом. Выселяемым предоставляется другое благоустроенное жилое помещение (ч. 1 ст. 63 Основ, ч. 1 ст. 330 (337) ГК) по правилам, установленным ст. 324 (331) ГК⁷⁷, и транспортные средства для перевозки имущества.

В условиях нашей действительности случаи, когда люди проживают в домах, грозящих обвалом, явление чрезвычайно редкое. Факт непосредственной угрозы обвалом и необходимости срочного выселения всех, кто проживает в помещении, угрожающем обвалом, устанавливается особой комиссией под председательством депутата городского Совета. Постановление комиссии утверждается соответствующим исполкомом. Без такого постановления органы прокуратуры не могут принять материалы об административном выселении по этим основаниям.

Обязанность предоставить лицу, проживающему в помещении, грозящем обвалом, другое благоустроенное жилое помещение возлагается на исполком местного Совета, предприятие, учреждение или организацию, в оперативном управлении или в собственности которых находится жилой дом, угрожающий обвалом.

ГК УССР (ст. 319) и Узбекской ССР (ст. 372) обязанность предоставить нанимателю, выселяемому из дома, угрожающего обвалом, другое благоустроенное помещение возлагает на исполком местного Совета во всех случаях независимо от того, кому принадлежит жилой дом, угрожающий обвалом. И это правильно, поскольку обязанность предоставить другую жилую площадь лицам, проживающим в доме, угрожающем обвалом, является не гражданско-правовой обязанностью, а вытекает из сущности нашего государственного строя. По этим основаниям следует согласиться с тем, что гражданин, являющийся собственником жилого дома, угрожающего обвалом, также подлежит выселению в административном порядке, а обязанность предоставить ему другое жилое помещение должна возлагаться на исполком местного Совета⁷⁸.

Дом, угрожающий обвалом, подлежит сносу. Но и в случаях, когда он подлежит восстановлению, выселение производится в административном порядке и наниматели, подлежащие выселению, не имеют права требовать предоставления им жилого помещения в восстановленном доме.

Выселение в административном порядке из служебных жилых помещений предусмотрено ст. 332 (339) ГК. Понятие служебных жилых помещений и порядок их заселения изложены в § 3 главы II. Здесь лишь следует вновь подчеркнуть, что для служебных жилых помещений установлен особый правовой режим. Граждане, проживающие в силу выполнения ими определенной работы в специальных жилых помещениях, не пользуются теми гарантиями, которые предоставлены законом другим нанимателям жилой площади. В частности, с ними заключается договор найма жилого помещения лишь на время работы, в связи с которой им предоставлено это помещение (ч. 1 ст. 290 (299) ГК). Право пользования служебным помещением прекращается одновременно с расторжением трудового договора (ч. 1 ст. 332 (339) ГК). При этом не имеет значения, по каким основаниям был прекращен трудовой договор. Поэтому выселению подлежат и работники, уволенные по сокращению штатов, по болезни и другим уважительным причинам. Прекративший трудовые отношения работник, которому в связи с трудовыми отношениями было предоставлено служебное помещение, обязан освободить это помещение через месяц после

предупреждения наймодателем. В противном случае он подлежит выселению вместе со всеми проживающими с ним лицами без предоставления другого жилого помещения в административном порядке с санкции прокурора (ч. 2 ст. 332 (339) ГК). Требования о выселении нанимателей из служебных помещений в связи с прекращением трудовых отношений не подлежат рассмотрению судебными органами и в тех случаях, когда трудовые отношения были прекращены до введения в действие новых ГК и ГПК союзных республик⁷⁹. Они не могут рассматриваться судом даже в случаях, когда имеется спор по вопросу о том, является ли данное помещение служебным, поскольку этот вопрос решается исполкомом местного Совета, а не судом⁸⁰.

Но лица, перечисленные в ч. 2 ст. 62 Основ, а также члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение, могут быть выселены лишь в судебном порядке с предоставлением им другого благоустроенного⁸¹ жилого помещения. В таком же порядке могут быть выселены граждане, освобожденные от должности, в связи с которой им предоставлено служебное жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с организацией, предоставившей им это помещение (ч. 3 ст. 332 (339) ГК)⁸².

Неправильным было бы утверждать, что не подлежат выселению без предоставления другого помещения лишь те из граждан, пользующихся льготой, установленной ч. 2 ст. 62 Основ, которым в связи с трудовыми отношениями было предоставлено служебное помещение. Если хотя бы один из членов семьи, проживающий в служебном жилом помещении, пользуется упомянутой льготой по выселению, выселению не подлежит вся семья.

Не должны выселяться в административном порядке без предоставления жилой площади из служебных жилых помещений и граждане, которые состоят в трудовых отношениях с предприятиями тех ведомств, работники которых по специальным постановлениям Правительства СССР не подлежат выселению независимо от ведомственной принадлежности дома (п. 6 постановления № 5 Пленума Верховного Суда СССР от 18 марта 1963 г.)⁸³.

Прекращение жилищных правоотношений и выселение в административном порядке из общежитий урегулировано ст. 333 (340) ГК. Норма этой статьи предусматривает, что административному выселению с санкции прокурора по истечении месяца после предупреждения наймодателем о выселении подлежат: а) сезонные и временные работники – в случае прекращения сезонной или временной работы, в связи с которой им предоставлено общежитие⁸⁴;

б) граждане, которым общежитие предоставлено государственной, кооперативной или общественной организацией в связи с трудовыми отношениями, – в случае увольнения по собственному желанию, за нарушение трудовой дисциплины или за совершение преступления; в) граждане, проживающие в общежитиях учебных заведений, – в случае выбытия из учебного заведения, предоставившего им место в общежитии. Отсюда вытекает, что причины, по которым была прекращена сезонная или временная работа, а также причины выбытия из учебного заведения, не оказывают влияния на решение вопроса о выселении этих лиц из предоставленного им наймодателем общежития. Поэтому выселению подлежат сезонные и временные работники, уволенные по сокращению штатов, учащиеся учебных заведений, выбывшие из учебного заведения по болезни, и т.д.

Что же касается граждан, принятых на постоянную работу и получивших в связи с этим место в общежитии, то они могут быть выселены в административном порядке без предоставления другого жилого помещения лишь в случаях увольнения: а) по собственному желанию; б) за нарушение трудовой дисциплины; в) за совершение преступления. При этом не имеет значения, пользуется ли организация, предоставившая общежитие, правом требовать выселения уволенных работников по ст. 62 Основ (ст. 327 (334) ГК). Но по ГК некоторых союзных республик причины прекращения трудовых отношений не имеют значения и в этих случаях (см. ст. 322 ГК Казахской ССР, ст. 334 ГК Таджикской ССР).

Однако граждане, принятые на постоянную работу, не подлежат выселению в административном порядке без предоставления жилой площади из общежития, хотя они уволены по одному из указанных выше оснований, если они или кто-либо из проживающих совместно с ними членов их семьи относятся к числу лиц, указанных в ч. 2 ст. 62 Основ. Эти граждане, а также граждане, прекратившие трудовые отношения с организацией, предоставившей им место в общежитии, по иным, чем указано выше, основаниям, могут быть выселены лишь в судебном порядке с предоставлением им другого жилого помещения (ч. 3 ст. 333 (340) ГК). ГК некоторых союзных республик установили такой же порядок выселения из общежитий членов семьи умершего работника (ч. 2 ст. 322 ГК УССР, ч. 3 ст. 375 ГК Узбекской ССР, ч. 3 ст. 322 ГК Казахской ССР, ч. 2 ст. 345 ГК Эстонской ССР).

Что же касается сезонных и временных работников, а также граждан, проживающих в общежитиях учебных заведений, то они в случае прекращения трудовых отношений или выбытия из учеб-

ного заведения подлежат выселению, хотя и относятся к числу лиц, перечисленных в ч. 2 ст. 62 Основ (ч. 3 ст. 333 (340) ГК)⁸⁵. Но ГК некоторых союзных республик распространяют льготы, указанные в ч. 2 ст. 62 Основ, и на сезонных и временных работников (ч. 2 ст. 322 ГК УССР, ч. 3 ст. 322 ГК Казахской ССР, ч. 3 ст. 375 ГК Узбекской ССР, ч. 2 ст. 357 ГК Латвийской ССР).

Не подлежат выселению без предоставления жилой площади из общежития и лица, работающие на предприятиях ведомств, работники которых по специальным постановлениям Правительства СССР не подлежат выселению независимо от ведомственной принадлежности дома⁸⁶. Такие лица могут быть выселены лишь в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения. Только в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения могут быть выселены из общежития граждане, которые были поселены в общежитии не в связи с трудовыми отношениями, а по другим основаниям⁸⁷.

Новые ГК союзных республик расширили круг предприятий, имеющих право требовать выселения в административном порядке уволенных граждан, которым они предоставили место в общежитиях⁸⁸. Поэтому возник вопрос об обратной силе действия норм ГК, регулирующих выселение из общежитий без предоставления жилой площади. Следует согласиться с тем, что предприятия или учреждения, которые до введения в действие новых ГК не имели права требовать выселения уволенных работников из принадлежащих им общежитий (в том числе и по ст. 62 Основ), могут теперь требовать выселения в административном порядке без предоставления жилой площади только лиц, прекративших с ними трудовые отношения после введения в действие новых ГК.

Установление административного порядка выселения из общежитий лиц, утративших трудовую связь, дало повод некоторым судебным работникам утверждать, что дела о выселении из общежитий судам вообще неподведомственны. Эта точка зрения является ошибочной. Любое лицо, проживающее в общежитии, может быть выселено в судебном порядке без предоставления жилой площади при наличии одного из оснований, по которым договор с нанимателем жилого помещения подлежит расторжению.

Судам подведомственны и дела о выселении из общежитий с предоставлением выселяемым другого благоустроенного жилого помещения⁸⁹. При этом при выселении нанимателей в судебном порядке из общежитий с предоставлением жилой площади им может быть предоставлена жилая площадь вновь в общежитии, поскольку обособленного жилого помещения они не занимали⁹⁰. Иначе

говоря, судам подведомственны дела о переселении из одного общежития в другое. Но споры по поводу переселения граждан, занимающих место в общежитии, из одной комнаты в другую в том же общежитии суду неподведомственны⁹¹. Такое переселение может быть осуществлено в случае необходимости по распоряжению администрации без решения суда или постановления прокурора. Возникающие в связи с таким переселением споры могут рассматриваться администрацией и профсоюзными комитетами.

В административном порядке с санкции прокурора без предоставления другого жилого помещения производится выселение из гостиниц. Помещения в гостиницах предоставляются гражданам, приезжающим из других населенных пунктов, для проживания в течение короткого времени. Сроки, в течение которых допускается проживание в гостиницах, устанавливаются Министерством коммунального хозяйства соответствующей союзной республики. С целью обеспечить нормальную работу гостиниц закон предусмотрел административное выселение из гостиниц граждан: а) проживающих в гостиницах сверх установленного срока; б) не уплативших за пользование предоставленным им помещением; в) нарушающих установленные для гостиниц правила внутреннего распорядка (ст. 334 ГК).

Литература

1. Маркс, К. Капитал. Т. I (Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 23. Гл. XXIII).
2. Энгельс, Ф. К жилищному вопросу (Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 18, стр. 205–284).
3. Ленин, В.И. Государство и революция (Ленин, В.И. Полн. собр. соч. Т. 33).
4. Программа Коммунистической партии Советского Союза. М., 1961.
5. Директивы XXIII съезда КПСС по пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1966–1970 годы. М., 1966.
6. Алексеев, Г.Д. Справочник для профактива по жилищному законодательству. 2-е изд., перераб. М., 1966.
7. Аскназий, С.И. Советское жилищное право. М., 1940.
8. Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Жилищное право. М., 1956.
9. Басин, Ю., Попов, И. О жилищных правах советских граждан. Алма-Ата, 1966.
10. Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963.
11. Грибанов, В.П., Кабалкин, А.Ю. Жилищные права советских граждан. М., 1964.
12. Лукасян, Р.Е. Рассмотрение судами жилищных дел. Саратов. 1966.
13. Занковская, С.В. Вопросы жилищного права в судебной практике. М., 1953.
14. Ишутина, А.З., Пергамент, А.И. Споры по жилищным делам. В кн.: Научный комментарий судебной практики по гражданским делам за 1964–1965 гг. М., 1966. С. 116–152.
15. Никитина, В.П. Вопросы жилищного и коммунального законодательства. Саратов, 1964.
16. Потюков, А.Г. Жилищные споры в судебной практике. Л., 1962.

17. Скрипко, В.Р., Марткович, И.Б., Соловьев, П.Г. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., 1965.
18. Толстой, Ю.К. Жилищные права и обязанности граждан СССР. М., 1960.
19. Фельдман, А.М. Права и обязанности нанимателя жилого помещения. Киев, 1966.
20. Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. I. Минск, 1960; ч. II. Минск, 1962; ч. III. Минск, 1964.

Примечания

К главе 1

¹ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 3. С. 26.

² Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 19. С. 350.

³ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 25. Ч. II. С. 335.

⁴ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 18. С. 209.

⁵ Ленин, В.И. Полн. собр. соч. Т. 27. С. 321.

⁶ Там же. С. 353.

⁷ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 18. С. 209.

⁸ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 23. С. 672.

⁹ Там же; Ленин, В.И. Полн. собр. соч. Т. 19. С. 343.

¹⁰ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 18. С. 221.

¹¹ Там же. С. 210.

¹² Там же. С. 211.

¹³ Там же. С. 231.

¹⁴ Architectural Forum. 1963. July. P. 116.

¹⁵ Там же. С. 85.

¹⁶ «Правда» от 8 сентября 1960 г.

¹⁷ «Известия» от 12 января 1964 г.

¹⁸ Architectural Forum. 1963. July. P. 17.

Известный американский журналист Майкл Харрингтон привел несколько иные данные результатов этой переписи. Он писал, что из 58 млн заселенных жилищ в США 15,6 млн не отвечали установленным требованиям, что составляет 27 % всего жилищного фонда. См.: Харрингтон, М. Другая Америка. М., 1963. С. 156.

¹⁹ John Greve. The Housing Problems. London, 1961. P. 16.

²⁰ «Эффишенси апартмент» – однокомнатная квартира с ванной. Кухня помещается в алькове или просто вдоль стены комнаты.

²¹ Architectural Forum. 1963. September. P. 106.

²² Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 18. С. 228; Т. 22. С. 275.

²³ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 23. С. 673.

²⁴ John Greve. The Housing Problems. London, 1961. P. 11.

²⁵ Там же. С. 12.

- ²⁶ Харрингтон, М. Указ. работа. С. 173.
- ²⁷ Факты о положении трудящихся в США (1957–1958 гг.). М., 1960. С. 76–77.
- ²⁸ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 18. С. 231.
- ²⁹ КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и Пленумов ЦК. Ч. I. М., 1953. С. 428.
- ³⁰ 50 лет Великой Октябрьской социалистической революции. Тезисы Центрального Комитета КПСС. М., 1967. С. 35.
- ³¹ В 1964 г. на каждого человека в СССР приходилось по 9,72 кв. м полезной площади или по 6,8 кв. м жилой площади при норме 9 кв. м жилой площади на человека. В 1913 г. на каждого человека в царской России приходилось в среднем 4,4 кв. м жилой площади. См.: Бронер, Д.Л. Жилищный вопрос и статистика. М., 1966. С. 8–9.
- ³² Брежнев, Л.И. Отчетный доклад ЦК КПСС XXIII съезду Коммунистической партии Советского Союза. М., 1966. С. 57.
- ³³ Программа Коммунистической партии Советского Союза. М., 1961. С. 94.
- ³⁴ Директивы XXIII съезда КПСС по пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1966–1970 годы. М., 1966. С. 48.
- ³⁵ Косыгин, А.Н. Директивы XXIII съезда КПСС по пятилетнему плану развития народного хозяйства СССР на 1966–1970 годы. М., 1966. С. 58.
- ³⁶ К такому выводу пришел Ю.К. Толстой. См.: Толстой, Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959. С. 19, 22.
- ³⁷ Общая теория советского права. М., 1966. С. 279.
- ³⁸ О единстве в правоотношении фактического (материально-го) содержания и юридической формы см.: Алексеев, С.С. Общая теория социалистического права. Вып. II. Свердловск, 1964.
- ³⁹ Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Жилищное право. М., 1956, С. 81–82.
- ⁴⁰ Белякова, А.М., Комаров, Б.К., Корнеев, С.М. Жилищные права граждан в СССР. Рецензия на нашу работу «Советское жилищное право». Ч. I–III. Советское государство и право. 1965. № 12. С. 136.
- ⁴¹ Гуревич, И.С. Вопросы жилищно-строительной кооперации в ГК РСФСР. Правоведение. 1966. № 1. С. 35.
- ⁴² Брауде, И.Л. Некоторые вопросы системы советского права. Ученые записки ВИЮН. Вып. 4. 1955. С. 21.
- ⁴³ Райхер, В.К. Общественно-исторические типы страхования. М., 1947. С. 190.
- ⁴⁴ Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алмата, 1963. С. 19–22.

К главе 2

¹ Здесь и в дальнейшем номера статей даются как по ГК БССР, так и по ГК РСФСР. В скобках указываются номера статей ГК РСФСР, соответствующие названным статьям ГК БССР.

² СЗ БССР. 1966. № 6. Ст. 77.

³ П. 3 постановления Совета Министров РСФСР от 9 мая 1963 г. № 591. СП РСФСР. 1963. № 10 Ст. 64.

⁴ П. 1 постановления Совета Министров БССР от 27 июня 1958 г. № 428. СЗ БССР. 1958. № 6. Ст. 119.

⁵ Не подлежит выделению Министерству обороны СССР жилая площадь, построенная за счет средств предприятий и организаций, на которые распространяется Положение о социалистическом государственном производственном предприятии. См.: СП СССР. 1966. № 23. Ст. 207.

⁶ СП СССР. 1938. № 47. Ст. 274. На жилую площадь, занимаемую офицерским составом КГБ и МООН, это постановление не распространяется.

⁷ О последствиях попытки жилищных органов заселить освобождаемую офицерами жилую площадь по своему усмотрению см.: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1961. № 3. С. 9.

⁸ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1961. № 3. С. 9.

⁹ Совершенно очевидно, что здесь речь идет лишь о заселении по усмотрению Союза советских писателей и его местных отделений жилой площади, освобождаемой писателями. Несомненно также, что это правило расширяет жилищные права писателей. Выделение же писателям жилой площади вновь в домах местных Советов, министерств и ведомств производится на общих основаниях. Поэтому становится совершенно непонятным утверждение Бернарда Руддена, что изложенное правило свидетельствует о зависимости мнения каждого писателя от Союза писателей. Это утверждение Бернард Рудден высказывает, хотя и не в такой ясной форме, в рецензии, опубликованной в журнале *Soviet Studies*. Vol. XV. July. 1963. № 1. P. 95 на одну из наших работ.

¹⁰ Постановление Совета Министров СССР от 15 августа 1948 г. № 1122. СП СССР. 1948. № 5. Ст. 61.

¹¹ Постановление СНК СССР от 21 сентября 1945 г. № 2436. Жилищное законодательство. Минск, 1961. С. 147.

¹² Льготы, пенсии и пособия военнослужащим и их семьям. Справочник. М., 1958. С. 63.

¹³ Распоряжение Совета Министров БССР от 28 февраля 1957 г. № 173-р. СЗ БССР. 1957. № 2. Ст. 41.

- ¹⁴ СЗ БССР. 1961. № 29. Ст. 295.
- ¹⁵ Сборник жилищного законодательства. М., 1963. С. 210–211.
- ¹⁶ Жилищное законодательство. Минск, 1961. С. 149.
- ¹⁷ СП СССР. 1966. № 23. Ст. 207.
- ¹⁸ СП СССР. 1967. № 22. Ст. 156.
- ¹⁹ Сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. Вып. 4. М., 1957. С. 24.
- ²⁰ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 54.
- ²¹ СП РСФСР. 1962. № 17. Ст. 91; 1960. № 8. Ст. 38.
- ²² Социалистическая законность. 1962. № 6. С. 79.
- ²³ Социалистическая законность. 1966. № 9. С. 84.
- ²⁴ СЗ БССР. 1966. № 6. Ст. 77.
- ²⁵ СП РСФСР. 1962. № 10. Ст. 56; СЗ БССР. 1961. № 32. Ст. 323; 1963. № 1. Ст. 5.
- ²⁶ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 5. С. 14.
- ²⁷ Сиденко, Р. Судова практика в цивільних житлових справах. Радянське право. 1961. № 3. С. 54.
- ²⁸ СП СССР. 1967. № 11. Ст. 69.
- ²⁹ СП РСФСР. 1963. № 10. Ст. 64; 1967. № 15. Ст. 77.
- ³⁰ СЗ БССР. 1959. № 16. Ст. 275.
- ³¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 2. С. 3–4.
- ³² СП РСФСР. 1960. № 11. ст. 45; СЗ БССР 1959. № 17. Ст. 279.
- ³³ Постановление Совета Министров РСФСР от 9 мая 1963 г. № 591; СП РСФСР. 1966. № 10. Ст. 64.
- ³⁴ «Правда» от 26 июля 1966 г.
- ³⁵ Социалистическая законность. 1962. № 9. С. 85.
- ³⁶ На Украине специальным постановлением Совета Министров УССР от 8 июня 1962 г. № 631 осуждена неправильная практика и запрещено исполкомам местных Советов при рассмотрении совместных решений администрации и профсоюзных организаций и выдаче ордеров на заселение жилой площади в домах предприятий и организаций, а также жилой площади в домах местных Советов, выделенной им, включать в эти списки других граждан или изымать жилую площадь. См.: СП УССР. 1962. № 6. Ст. 85.
- ³⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 8. С. 2. Истцом по такому делу может быть исполком местного Совета депутатов трудящихся. См.: Трубников, П. О судебной практике по жилищным делам. Бюллетень Верховного Суда СССР. 1963. № 4. С. 45. Суд в этом случае разрешает вопрос исходя из установленных в судебном заседании конкретных обстоятельств дела.

³⁸ Ст. 15 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 4 октября 1965 г. № 729 «О совершенствовании планирования и усилении экономического стимулирования промышленного производства» (СП СССР 1965. № 19–20. Ст. 153). Указ Президиума Верховного Совета СССР от 9 ноября 1966 г. «О внесении изменений в ст. 56 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верховного Совета СССР. 1966. № 45. Ст. 955).

³⁹ СП СССР. 1966. № 23. Ст. 207.

⁴⁰ Постановление Совета Министров РСФСР от 9 мая 1963 г. № 591 (СП РСФСР. 1963. № 10. Ст. 64); постановление Совета Министров БССР от 28 ноября 1959 г. № 740 (СЗ БССР. 1959. № 16. Ст. 275).

⁴¹ М.Г. Гуревич рассматривает выдачу ордера на жилую площадь предприятия, учреждения или организации исполкомом местного Совета как распоряжение последним этой жилой площадью (см.: Гуревич, М.Г. Основания возникновения жилищных правоотношений. Ученые записки Пермского гос. ун-та. Т. XIX. Вып. 4. Юридич. науки, 1961. С. 170–171). С этим согласиться нельзя. Выдача ордера на жилую площадь ведомств исполкомами представляет своеобразную правовую форму контроля за ее распределением.

⁴² См. подробнее: Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. I. Минск, 1960. С. 79–84. Такого же мнения придерживается О.С. Иоффе. См.: Иоффе, О.С. Советское гражданское право (курс лекций). Отдельные виды обязательств. Л., 1961. С. 90.

⁴³ Рассмотрение гражданских дел в суде. М., 1962. С. 374; Социалистическая законность. 1959. № 7. С. 45.

⁴⁴ Газиянц, Л. Строительство жилых домов методом народной стройки. Советская юстиция. 1959. № 10. С. 24; Макарова, Н. Практика судов Московской области по делам о строительстве домов с участием трудящихся. Советская юстиция. 1959. № 11. С. 46.

⁴⁵ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 59.

⁴⁶ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1958. № 2. С. 16–17; Социалистическая законность. 1958. № 5. С. 90. См. также: Судебная практика Верховного Суда СССР. 1946. Вып. IX (XXIII). С. 22.

⁴⁷ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1945. Вып. I (XVII). С. 26–27.

⁴⁸ Споры между членами жилищно-строительного и дачно-строительного кооператива о порядке пользования помещением, находящимся в их владении, подведомственны суду. См.: Социалистическая законность. 1951. № 9. С. 93; Судебная практика Верховного Суда СССР. 1951. № 8. С. 46.

⁴⁹ Власов, А.Г., Замятин, В.И., Скрипко, В.Р. Жилищное законодательство в вопросах и ответах. М., 1961. С. 27; Прокопченко, И.П. Что должен знать член жилищно-строительного кооператива. М., 1964. С. 52.

⁵⁰ Васин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 71.

⁵¹ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1956. № 4. С. 6–7; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 7. С. 5–6.

⁵² Бюллетень Верховного Суда СССР. 1967. № 2. С. 17.

⁵³ Советская юстиция. 1966. № 15. С. 6.

⁵⁴ СЗ БССР. 1961. № 29. Ст. 295.

⁵⁵ Там же.

⁵⁶ Действует около 50 правил пользования общежитиями и систем оплаты общежитий. Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 346.

⁵⁷ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. Киев, 1964. С. 308; Скрипко, В.Р., Марткович, И.Б. Соловьев, П.Г. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., 1965. С. 258.

⁵⁸ Скрипко, В.Р., Марткович, И.Б., Соловьев, П.Г. Указ. работа, С. 258.

⁵⁹ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. Киев, 1964. С. 309.

⁶⁰ Там же.

⁶¹ П. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г. «О судебной практике по гражданским жилищным делам» (Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 3. С. 1). Примером может служить дело по иску Мельниковой к предприятию, где она работала, о предоставлении ей двухкомнатной квартиры взамен занимаемой ею жилой площади (Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 7. С. 4–5).

⁶² П. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г. (там же); Социалистическая законность. 1959. № 5. С. 36; 1967. № 9. С. 86–87; Советская юстиция. 1961. № 4. С. 29; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 11. С. 14; 1967. № 5. С. 3–4.

⁶³ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1947. Вып. II. С. 17; 1956. № 6. С. 35–36; Социалистическая законность. 1958. № 1. С. 88.

⁶⁴ Гражданское право. Ч. II. М., 1938. С. 129–130.

⁶⁵ Аскназий, С.И. Советское жилищное право. М., 1940. С. 62.

⁶⁶ Аскназий, С.И. Указ. работа, С. 64; его же. Некоторые вопросы методологии советского гражданского права. Советское государство и право. 1940. № 8–9. С. 86. Впоследствии С.И. Аскназий

отошел от своей точки зрения как по вопросу о наличии особого гражданско-правового института права на жилплощадь, так и по вопросу об основаниях возникновения жилищных правоотношений. См.: Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Жилищное право. М., 1956, С. 86–88, 114–115.

⁶⁷ Аскназий, С.И. Указ. работа. С. 69.

⁶⁸ Гражданское право. Т. II. М., 1944. С. 58–59.

⁶⁹ Гражданское право. Учебник для юридических школ. М., 1947. С. 238.

⁷⁰ Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Указ. работа. С. 114–115. Соавторы С.И. Аскназия придерживаются иной точки зрения.

⁷¹ Петрищева, Г.И. Основания возникновения жилищных правоотношений в государственном жилищном фонде. Ученые записки Свердловского юридич. ин-та. Т. VII. Вып. I. 1958. С. 60.

⁷² Советское гражданское право. М., 1965. С. 113.

⁷³ Хитев, В.К. Советское жилищное законодательство. М., 1939. С. 12; 1945. С. 14.

⁷⁴ Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Указ. работа. С. 114.

⁷⁵ См.: В.К. Хитев. Указ. работа. 1939. С. 12; 1945, С. 14; Марткович, И.Б. Об основаниях возникновения правоотношений постоянного пользования жилыми помещениями. Труды Иркутского гос. ун-та им. А.А. Жданова. Т. XXII. Серия юридич. Вып. 3. 1957. С. 115 и след.; Скрипко, В.Р., Марткович, И.Б., Соловьев, П.Г. Указ. работа. С. 104; Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Указ. работа. С. 114 (мнения И.Л. Брауде и А.И. Пергамент); Нечецкий, М. Значение договора жилищного найма. Ученые записки Саратовского юридич. ин-та. 1957. С. 148–150; его же. Очерки советского жилищного права. Саратов, 1958. С. 26–27.

⁷⁶ Братусь, С.Н. Рецензия на книгу проф. С.И. Аскназия «Советское жилищное право» (М., 1940). Советское государство и право. 1941. № 2. С. 133.

⁷⁷ Хитев, В.К. Указ. работа. С. 14; Халфина, Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. М., 1954. С. 175; Марткович, И.Б. Указ. работа. С. 116; Скрипко, В.Р. Марткович, И.Б. Соловьев, П.Г. Указ. работа. С. 104; А.И. Пергамент в одной из своих работ писала, что отказ управления домами от заключения договора может быть обжалован как в административном, так и в судебном порядке. Научно-практический комментарий к Основам гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. М., 1962. С. 235.

⁷⁸ Халфина, Р.О. Указ. работа. С. 175. Ее мнение разделяет И.Б. Марткович (Об основаниях возникновения правоотношений... С. 116). Это весьма спорно. Если даже согласиться с Р.О. Халфиной, что ордер порождает для управления домами обязательство заключить договор, то все же возможность обратиться с иском в суд о понуждении домоуправления заключить этот договор нельзя рассматривать как гражданско-правовую санкцию. Такое требование являлось бы лишь требованием об исполнении обязательства. Но требование исполнить обязательство не является гражданско-правовой санкцией.

⁷⁹ Басин, Ю. Основания возникновения и юридическая характеристика жилищных прав граждан. Ученые записки Казахского гос. ун-та им. С.М. Кирова. Т. XLIX. Серия юридич. Вып. 6. 1960. С. 351–352.

⁸⁰ Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. С. 32.

⁸¹ Мнение о том, что ордер порождает субъективное право у гражданина на занятие жилого помещения, разделяет Ю.К. Толстой. См.: Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Новый Гражданский кодекс РСФСР. Л., 1965. С. 276.

⁸² Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. С. 45–46.

⁸³ Там же. С. 46.

⁸⁴ Коньков, Ю., Корнеев, С. Признание недействительным ордера на жилое помещение. Советская юстиция. 1966. № 9. С. 21.

⁸⁵ Там же.

⁸⁶ Там же.

⁸⁷ Наиболее серьезные возражения против понятия права на жилую площадь как особого гражданско-правового института были высказаны С.Н. Братусем и А. Тригером в их рецензиях на книгу С.И. Аскназия «Советское жилищное право» (см.: Советское государство и право. 1941. № 2. С. 132–133; Советская юстиция. 1941. № 14. С. 21–22) и самим С.И. Аскназием (см.: Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Указ. работа. С. 86–87).

⁸⁸ Обоснование необходимости употребления термина в этом смысле дал С.И. Аскназий. См.: Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Указ. работа. С. 87–88. За употребление этого термина высказались также О.С. Иоффе (Указ. работа. С. 93); С.С. Алексеев (Гражданское право в период развернутого строительства коммунизма. М., 1962. С. 235–242). Соавторы С.И. Аскназия по упомянутой работе И.Л. Брауде и А.И. Пергамент не согласны с ним и считают, что термин «право на жилую площадь» отражает «неправильный взгляд на полномочия съемщика как на вещное право на чужое имущество» (там же. С. 88).

⁸⁹ См., например, обсуждение доклада М.С. Липецкера на тему «Природа прав нанимателей на объекты найма» (Советское государство и право. 1949. № 2. С. 57–58).

⁹⁰ Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. С. 46.

⁹¹ Марткович, И.Б. Указ. работа. С. 119.

⁹² Социалистическая законность. 1958. № 1. С. 88.

⁹³ ГК некоторых союзных республик не регулируют порядок аннулирования выданного ордера (например, ГК УССР, Узбекской ССР, Таджикской ССР). Но поскольку Пленум Верховного Суда СССР в постановлении № 3 от 25 марта 1964 г. дал судам руководящее разъяснение, что выданный с нарушением установленного законом порядка ордер на занятие жилого помещения может быть признан судом недействительным, в этих республиках дела об аннулировании выданных ордеров также рассматриваются судами.

⁹⁴ Аскназий, С.И. Указ. работа. С. 69.

⁹⁵ Брауде, И.Л. Судебные споры по жилищным делам. Научный комментарий судебной практики по гражданским делам. М., 1959. С. 51–52.

⁹⁶ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 55.

⁹⁷ Коршунов, Ю.Н. Предоставление жилой площади и пользование ею. М., 1962. С. 23.

⁹⁸ Гордон, М.В. Лекции по советскому гражданскому праву. Харьков, 1960. С. 71–75.

⁹⁹ Скрипко, В.Р., Марткович, И.Б., Соловьев, П.Г. Указ. работа. С. 105.

¹⁰⁰ Советское административное право. Часть особенная. Л., 1966. С. 98.

¹⁰¹ Мартемьянов, В.С. Правовая природа и подведомственность споров о признании недействительным ордера на жилую площадь. Советское государство и право. 1966. № 1. С. 116; его же. Решение местными Советами гражданско-правовых вопросов (касающихся граждан). М., 1967. С. 51–54.

¹⁰² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Украинской ССР от 26 апреля 1960 г. Радянське право. 1960. № 4. С. 127; Советская юстиция. 1962. № 19. С. 31.

¹⁰³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РСФСР от 25 февраля 1966 г. Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 7. С. 5–6.

¹⁰⁴ Якименко, А. Жилищные дела в практике судов Украинской ССР. Социалистическая законность. 1960. № 8. С. 69; Сиденко, Р. Указ. работа. С. 55.

¹⁰⁵ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РСФСР № 48-в8-пр47. Сборник постановлений Президиума и определений Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РСФСР 1957–1958 гг. М., 1960. С. 57–58.

¹⁰⁶ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 7. С. 4.

¹⁰⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 8. С. 5.

¹⁰⁸ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1961. № 3. С. 9.

¹⁰⁹ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 3. С. 22.

¹¹⁰ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР по делу № 03/415-55. Судебная практика Верховного Суда СССР. 1956. № 1. С. 46–47.

В ряде случаев работники медицинских, торговых, учебных и иных заведений, обслуживающих рабочих и служащих предприятий и организаций, обеспечивают жилой площадью в домах этих предприятий и организаций. См., например, п. 8 постановления Совета Министров УССР от 23 октября 1952 г. № 1230 «Об упорядочении использования ведомственных и служебных жилых помещений» (СП УССР. 1962. № 10. Ст. 152). Квартыры в таких случаях представляются по совместному решению администрации и ФЗМК предприятия, в доме которого они находятся, по ходатайству администрации и ФЗМК учреждения, в котором работают упомянутые работники (Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 55).

¹¹¹ «Правда» от 3 октября 1960 г.; «Правда» от 27 июня 1962 г.

¹¹² «Правда» от 6 апреля 1963 г.; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 7. С. 7–8.

¹¹³ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1966. № 2. С. 46–47; Трубников, П. Указ. работа. С. 47.

¹¹⁴ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1953. № 4. С. 39; 1956. № 6. С. 35–36. См. подробнее: Коньков, Ю., Корнеев, С. Указ. работа. С. 22; Коршунов, Ю.Н. Указ. работа. С. 23–26.

¹¹⁵ Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Указ. работа. С. 114 (мнение И.Л. Брауде и А.И. Пергамент); Марткович, И.Б. Указ. работа. С. 116; Гордон, М.В. Указ. работа. С. 71. Мы считаем неправильным утверждение Ю. Конькова и С. Корнеева, что такие иски могут предъявлять и ордеродержатели. См.: Советская юстиция. 1966. № 9. С. 22.

¹¹⁶ Этот вывод находит подтверждение и в судебной практике. См.: Советская юстиция. 1958. № 12. С. 81. Анализ этого дела см.: Брауде, И.Л. Указ. работа. С. 52–53. Характерно, что и суды Румынской Народной Республики придерживаются мнения о том, что

ордер может быть аннулирован при условии, что «он не был еще приведен в исполнение, т.е. отношения административно-правовые не превратились в отношения гражданско-правовые». Нашиц, Анита А., Фодор Инна. Роль судебной практики в формировании и совершенствовании норм социалистического права. Советское государство и право. 1964. № 5. С. 28.

К главе 3

¹ Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. I. Минск. 1960. С. 91–92. К такому же выводу пришел и Ю.К. Толстой. См.: Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Основы советского гражданского законодательства. Л., 1962. С. 124.

² Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 35.

³ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 8. С. 2.

⁴ Басин, Ю.Г. Указ. работа. С. 31.

⁵ К такому же выводу пришли Ю.Г. Басин и И.И. Ларкин. См.: Басин, Ю.Г. Указ. работа. С. 34–35;

⁶ Судебные работники о проектах Основ. Советское государство и право. 1960. № 10. С. 61.

⁷ Ларкин, И.И. Указ. работа. С. 73.

⁸ Басин, Ю.Г. Указ. работа. С. 30–31.

⁹ СП РСФСР. 1962. № 20. Ст. 102; СЗ БССР. 1962. № 30. Ст. 225; 1964. № 10. Ст. 102; СП УССР. 1962. № 10. Ст. 152.

¹⁰ СУ РСФСР. 1932. № 56. Ст. 246.

¹¹ Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Жилищное право. М., 1956. С. 215–216.

¹² Типовой договор на сдачу в арендное пользование жилого дома размером не свыше 60 кв. м жилой площади утвержден постановлением ЦИК и СНК СССР от 25 ноября 1937 г. (СЗ СССР. 1937. № 74. Ст. 361).

¹³ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 135; Советское гражданское право. Т. 2. М., 1965. С. 111.

¹⁴ Васильев, Ю.С. О договоре жилищного найма. Советское государство и право. 1959. № 9. С. 106; Гуревич, М.Г. Основания возникновения жилищных правоотношений. Ученые записки Пермского гос. ун-та. Т. XIX. Вып. 4. Юридич. науки. 1961. С. 166.

¹⁵ Ю.С. Васильев, на наш взгляд, неправильно употребляет термин «вид договора». Поскольку он считает, что договор найма жилого помещения отдифференцировался в самостоятельный, отличный от договора имущественного найма правовой институт, то следовало бы употребить термин «тип договора».

¹⁶ Басин, Ю.Г. Указ. работа. С. 15.

¹⁷ Гордон, М.В. Система договоров в советском гражданском праве. Ученые записки Харьковского юридич. ин-та. Вып. 5. 1954. С. 65–87; Садиков, О.Н. Некоторые положения теории советского гражданского права. Советское государства и право. 1966. № 9. С. 19–22.

¹⁸ Например, на Украине такая инструкция была утверждена Министерством коммунального хозяйства УССР 29 декабря 1962 г. Радянське право. 1963. № 4. С. 129.

¹⁹ Архив Верховного суда БССР. Определение по делу № 60 за 1965 г.

²⁰ Сборник постановлений Пленума и определений коллегий Верховного Суда Союза ССР (1940 г.). М., 1941. С. 100–102; Судебная практика Верховного Суда СССР. 1950. № 6. С. 30; 1951. № 5. С. 40; 1951. № 6. С. 37; 1955. № 3. С. 39.

²¹ Социалистическая законность. 1956. № 10. С. 92.

²² Судебная практика Верховного Суда СССР. 1950. № 11. С. 30–31.

²³ Социалистическая законность. 1966. № 5. С. 86–87; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 6. С. 3.

²⁴ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1951. № 11. С. 36.

²⁵ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1948. Вып. I. С. 15–16.

²⁶ Гордон, М.В. Лекции по советскому гражданскому праву. Харьков, 1960. С. 72.

²⁷ Сборник постановлений Пленума и определений коллегий Верховного Суда Союза ССР (1938 г. и первое полугодие 1939 г.). М., 1940. С. 155; Судебная практика Верховного Суда СССР. 1946. Вып. IX. С. 23; 1948. Вып. I. С. 14–15; Социалистическая законность. 1951. № 9. С. 94; 1952. № 5. С. 36; 1959. № 5. С. 93.

²⁸ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1951. № 5. С. 40–41.

²⁹ Нередко родители не возражают, чтобы жена их сына или муж дочери вселились на находящуюся в пользовании семьи жилую площадь, но не дают согласия на прописку или согласны лишь временно прописать вселившегося. Этот факт служит доказательством, что они возражали против приобретения вселившимся

самостоятельного права пользования жилым помещением. См.: Скрипко, В., Островский, В., Анохин, К. Спорные вопросы судебной практики по жилищным делам. Социалистическая законность. 1962. № 6. С. 33–35. О значении прописки см. также: Добровольский, Г. Судебная защита жилищных прав граждан. Социалистическая законность. 1958. № 3. С. 20; Замятин, В. Временные жильцы и постоянные пользователи жилым помещением. Социалистическая законность. 1966. № 9. С. 24.

³⁰ СЗ БССР. 1962. № 18. С. 129.

³¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 9. С. 2–3.

³² Социалистическая законность. 1965. № 5. С. 91; Радянське право. 1966. № 2. С. 99.

К главе 4

¹ Сравни: Коршунов, Ю.Н. Предоставление жилой площади и право пользования ею. М., 1962. С. 33; Скрипко, В.Р. Марткович, И.Б., Соловьев, П.Г. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., 1965. С. 111; Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 92–93.

² Сравни: Прокопченко, И.П. Что должен знать член жилищно-строительного кооператива. М., 1964. С. 62.

³ Характерно, что в Германской Демократической Республике для вступления в члены рабочего жилищно-строительного кооператива требуется достижение 16-летнего возраста или наличие трудовой правоспособности. См.: Гражданское право Германской Демократической Республики. Обязательственное право. М., 1952. С. 623.

⁴ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1950. № 6. С. 34; № 8. С. 32–34.

⁵ Сборник постановлений Пленума и определений коллегий Верховного Суда Союза ССР (1940 г.). М., 1941. С. 261–262.

⁶ Там же. С. 264; Судебная практика Верховного Суда СССР. 1949. № 1. С. 23–24.

⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 5. С. 3–4.

⁸ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1952. № 7. С. 35.

⁹ Радянське право. 1961. № 1. С. 137–138.

¹⁰ П. 3 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г. Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 3. С. 23.

¹¹ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 350.

¹² Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 137.

¹³ Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Новый Гражданский кодекс РСФСР. Л., 1965. С. 279–261.

¹⁴ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 136.

¹⁵ Бошко, В.И. Очерки советского семейного права, переработанные и дополненные доктором юридических наук, проф. В.А. Рясенцевым. Киев, 1952. С. 87; Свердлов, Г.М. Советское семейное право. М., 1958. С. 158.

¹⁶ Свердлов, Г.М. Указ. работа. С. 158.

¹⁷ См.: Бошко, В.И. Указ. работа. С. 87–88; Свердлов, Г.М. Указ. работа. С. 159.

¹⁸ Бошко, В.И. Указ. работа. С. 89.

¹⁹ Советская юстиция. 1940. № 9. С. 36; Сборник постановлений Пленума и определений коллегий Верховного Суда СССР (1940). М., 1941. С. 263; Судебная практика Верховного Суда СССР (1946). М., 1947. Вып. IX. С. 24; Социалистическая законность. 1966. № 9. С. 85; 1967. № 3. С. 87. Это относится и к членам семьи пайщика жилищно-строительного кооператива. Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 5. С. 3.

²⁰ Рейхель, М. Общеимущественные отношения супругов по советскому праву. Тезисы доклада. Информационный бюллетень ВИЮН. 1940. № 5. С. 5.

²¹ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1950. № 6. С. 34.

²² Бошко, В.И. Указ. работа. С. 171, 173, 281–282.

²³ Марткович, И.Б. Об основаниях возникновения правоотношений постоянного пользования жилыми помещениями. Труды Иркутского гос. ун-та. Т. XXII. Вып. 3. Серия юридич., 1957. С. 134–135.

²⁴ Толстой, Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959. С. 48.

²⁵ П. 14 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г. Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 3. С. 25–26.

²⁶ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1952. № 6. С. 38–39; Бюллетень Верховного Суда СССР. 1962. № 2. С. 30–31; Радянське право. 1961. № 2. С. 149.

²⁷ Судебная практика Верховного Суда СССР. 1950. № 6. С. 32.

²⁸ Социалистическая законность. 1953. № 3. С. 90.

²⁹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 8. С. 10.

³⁰ Социалистическая законность. 1965. № 10. С. 86; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 11. С. 4.

³¹ П. 9 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г. Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 3. С. 24–25. Законность этого разъяснения Пленума Верховного Суда СССР в литературе оспаривается. См.: Лесин, Б.С. Спорный вопрос изменения договора жилищного найма. Правоведение. 1964. № 4. С. 54–64.

³² Бюллетень Верховного Суда СССР. 1963. № 1. С. 13.

³³ Комментарий к Гражданскому кодексу Казахской ССР. Алма-Ата, 1965. С. 351.

³⁴ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1963. № 1. С. 14–16.

³⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 3. С. 3.

³⁶ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 12. С. 2–3.

³⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 11. С. 3–4.

³⁸ От нормы жилой площади следует отличать норму жилой площади для постановки на учет нуждающихся (так называемая учетная норма) и норму, которая берется в основу при предоставлении жилой площади гражданам, стоящим на учете нуждающихся (так называемая норма средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте), которые устанавливаются исполкомами местных Советов и по мере улучшения жилищных условий периодически повышаются.

³⁹ Ст. 327 ГК Узбекской ССР.

⁴⁰ Жилищное законодательство. Минск, 1961. С. 150; Сборник жилищного законодательства. М., 1963. С. 276.

⁴¹ Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 г. Сборник жилищного законодательства. М., 1963. С. 297–302.

⁴² П. 5 постановления ЦИК и СНК БССР от 15 августа 1931 г. Жилищное законодательство. Минск, 1961. С. 150.

⁴³ Нам представляется, что и для этих лиц следовало бы установить предельный размер дополнительной комнаты и несколько снизить размер внутрикомнатных излишков или хотя бы установить их предел.

⁴⁴ Аскназий, С.И., Брауде, И.Л., Пергамент, А.И. Жилищное право. М., 1956. С. 213.

⁴⁵ Там же.

⁴⁶ Утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 18 октября 1962 г. № 1390 (СП РСФСР. 1962. № 20. Ст. 102; 1964. № 18. Ст. 123). В БССР аналогичные Правила утверждены начальником Главного управления коммунального хозяйства при Совете Министров БССР приказом № 44 от 23 июня 1959 г.

⁴⁷ ГК Украинской (ч. 1 ст. 302), Литовской (ч. 1 ст. 342), Армянской (ч. 1 ст. 323), Киргизской (ч. 1 ст. 329) ССР требуют, чтобы помещение, предоставляемое наймодателем нанимателю на время капитального ремонта, было благоустроенным. С другой стороны, ГК Латвийской (ч. 1 ст. 337), Таджикской (ч. 1 ст. 326) и Туркменской (ч. 1 ст. 320) ССР обязывают наймодателя предоставить «другое помещение», не указывая даже, что оно должно быть жилым.

⁴⁸ Такое требование предъявляют лишь ГК Казахской (ч. 1 ст. 319) и Узбекской (ч. 1 ст. 354) ССР.

⁴⁹ Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 296.

⁵⁰ Исключение составляют ГК трех союзных республик: Молдавской, Белорусской (сравни: ч. 3 ст. 292 и ч. 1 ст. 293) и Латвийской (сравни: ч. 3 ст. 316 и ч. 3 ст. 317). Хотя ст. 306 ГК Молдавской ССР относит к членам семьи нанимателя и посторонних ему лиц, если они проживают совместно и ведут с ним общее хозяйство, ч. 1 ст. 307 ГК Молдавской ССР предоставляет нанимателю право вселять в нанятое им помещение «своего супруга, детей, родителей, других родственников и нетрудоспособных иждивенцев». Таким образом, при последующем вселении в квартиру нанимателя встает проблема фактического супруга, как и в других союзных республиках, тогда как при первоначальном заселении квартир в Молдавской ССР такой проблемы нет. Налицо противоречие, которое необходимо устранить.

⁵¹ Ст. 285 ГК Казахской ССР не требует письменного согласия других членов семьи нанимателя. Такое согласие предполагается при отсутствии возражений. ГК Армянской ССР также не требует письменного подтверждения этого согласия (ч. 1 ст. 306).

⁵² Ст. 293 ГК БССР и ГК некоторых других республик подчеркивают, что требуется согласие членов семьи, проживающих в том же помещении.

⁵³ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1963. № 6. С. 30–31; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 11. С. 3; 1967. № 2. С. 14.

⁵⁴ Согласно подпункту «а» п. 3 Типового договора найма жилого помещения, утвержденного постановлением Совета Министров РСФСР от 18 октября 1962 г. № 1390, наниматель вправе сдавать помещение в поднаем с письменного разрешения наймодателя. А ст. 298 ГК Казахской ССР вообще не требует согласия наймодателя на сдачу жилой площади в поднаем. Согласие наймодателя по этой статье требуется лишь для сдачи в поднаем помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

⁵⁵ Мы считаем ошибочным утверждение, что наниматель не вправе требовать досрочного прекращения договора поднай-

ма (Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 379).

⁵⁶ С.Н. Ландкоф считает, что сдача внаем должна быть признана систематической, если она совершается длительный период – на протяжении не менее шести месяцев (Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 158). Он не объясняет, почему взят именно этот срок.

⁵⁷ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1962. № 2. С. 8.

⁵⁸ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1965. С. 378 (мнение А.И. Пергамент).

⁵⁹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 3. С. 3.

⁶⁰ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 12. С. 2.

⁶¹ Сборник жилищного законодательства. М., 1963. С. 361–363, 394.

⁶² См. подробнее: Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. II. Минск, 1962. С. 27–28; Ведомости Верховного Совета СССР. 1967. № 36. Ст. 495.

⁶³ СП РСФСР. 1963. № 15. Ст. 102.

⁶⁴ Ерошенко, А. Об изъятии имущества, используемого для извлечения нетрудовых доходов. Советская юстиция. 1966. № 20. С. 16.

⁶⁵ Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 10 июня 1930 г. Сборник жилищного законодательства. М., 1963. С. 282–284.

⁶⁶ СЗ БССР. 1928. № 26. Ст. 260; 1957. № 5. Ст. 116; 1958. № 3. Ст. 52; 1965. № 31. Ст. 349; 1966. № 6. Ст. 81.

⁶⁷ Сборник жилищного законодательства. М., 1963. С. 279–280.

⁶⁸ Жилищное законодательство. Минск, 1961. С. 61.

⁶⁹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 7. С. 2; 1964. № 10. С. 14; 1966. № 5. С. 2–3.

⁷⁰ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 7. С. 13.

⁷¹ В соответствии с п. 4 ч. 3 ст. 312 ГК Эстонской ССР дети сохраняют такое право независимо от того, остались ли в помещении другие члены их семьи. Мы считаем правильным такое решение этого вопроса.

⁷² ГК Азербайджанской (ст. 307), Армянской (ст. 310), Узбекской (ст. 342), Туркменской (ст. 307) и Таджикской (ст. 303) ССР не требуют, чтобы помещение было предоставлено другим гражданам.

⁷³ Иоффе, О.С., Ю.К. Толстой. Указ. работа. С. 287.

⁷⁴ Социалистическая законность. 1967. № 3. С. 87.

⁷⁵ СЗ БССР. 1965. № 6. Ст. 51; 1966. № 27. Ст. 365.

⁷⁶ ГК некоторых союзных республик иначе решили вопрос о сохранении жилой площади за гражданами, осужденными к лишению свободы на срок свыше шести месяцев. ГК Эстонской

(ст. 312) и Латвийской (ст. 323) ССР предусмотрели, что в случае осуждения нанимателя или члена его семьи к лишению свободы, ссылке или высылке право пользования жилым помещением сохраняется до дня приведения приговора в исполнение. ГК Узбекской (ст. 342), Казахской (ст. 292) и Литовской (ст. 329) ССР установили, что в таких случаях право пользования жилым помещением сохраняется в течение шести месяцев со дня приведения приговора в исполнение. ГК упомянутых республик не связывают это с какими-либо условиями.

⁷⁷ Иоффе, О.С. Толстой. Ю.К. Указ. работа. С. 288 (мнение Ю.К. Толстого).

⁷⁸ Анализ союзного законодательства о бронировании жилых помещений см. подробнее: Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. II. Минск, 1962. С. 121–123.

⁷⁹ Ведомости Верховного Совета СССР. 1960. № 7. С. 45; «Правда» от 27 сентября 1967 г.

⁸⁰ Инструкция о порядке предоставления льгот лицам, работающим в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера. Утверждена Госкомитетом Совета Министров СССР по вопросам труда и заработной платы и Президиумом ВЦСПС от 11 марта 1960 г. № 342/П-7. Сборник постановлений, приказов и инструкций по финансово-хозяйственным вопросам. 1960. № 7. С. 15.

⁸¹ СЗ БССР. 1963. № 33. Ст. 342.

⁸² Постановление № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г. Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 2. С. 2.

⁸³ Постановление № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г. (п. 4, 5). Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 2. С. 2.

⁸⁴ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1967. № 2. С. 17.

К главе 5

¹ Ранее действовавшие инструкции о порядке заключения договоров найма жилых помещений прямо предусматривали, что при исчислении излишков жилой площади учитывается домашняя работница, хотя она не пользуется правом на жилую площадь нанимателя (п. 14 инструкции МКХ БССР и Министерства юстиции БССР от 13 сентября 1948 г.). Эти инструкции признаны утратившими силу. Но практика идет по этому же пути и сейчас.

² Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 9. С. 6.

³ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 10. С. 10–11; 1967. № 5. С. 4. Постановление ЦИК и СНК СССР от 13 февраля 1931 г. допускало переселение с целью использования излишков жилой площади рабочих и служащих транспорта. Оно утратило силу. Ведомости Верховного Совета СССР. 1962. № 22. Ст. 226.

⁴ Постановление № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г.

⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 9. С. 6–7. ГК УССР не содержит такого ограничения (ст. 300).

⁶ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 10. С. 11.

⁷ Конкретные примеры см.: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 6. С. 14–15; Радянське право. 1966. № 1. С. 100–101.

⁸ В ст. 321 ГК Эстонской ССР прямо предусмотрено такое право.

⁹ Примером может служить дело по иску об изъятии излишней комнаты у Ершовой. См.: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 6. С. 14–15.

¹⁰ Радянське право. 1965. № 1. С. 125.

¹¹ Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 166; Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 151.

¹² Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Новый Гражданский кодекс РСФСР. Л., 1965. С. 84.

¹³ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 152 (мнение С.Н. Ландкофа); Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 293.

¹⁴ Постановление № 30 от 20 декабря 1965 г. Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 2. С. 1.

¹⁵ ГК некоторых союзных республик предоставляют такое право любому совершеннолетнему члену семьи нанимателя, в том числе не имеющему таких средств (ч. 1 ст. 299 ГК УССР, ч. 2 ст. 279 ГК Казахской ССР, ч. 1 ст. 338 ГК Литовской ССР, ч. 1 ст. 321 ГК Армянской ССР, ч. 1 ст. 318 ГК Туркменской ССР, ч. 1 ст. 321 ГК Молдавской ССР).

¹⁶ ГК некоторых союзных республик не имеют такой нормы (например, Таджикской, Узбекской, Эстонской ССР). В этих республиках договор найма жилого помещения может быть заключен с членом семьи нанимателя по ранее заключенному договору лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя.

¹⁷ Согласия нанимателя не требуется, если он утратил право пользования жилым помещением.

¹⁸ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 368.

¹⁹ ГК Казахской (ч. 2 ст. 279) и Латвийской (ч. 3 ст. 332) ССР распространяют это исключение и на жилые помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

²⁰ Исключение составляют ч. 3 ст. 318 ГК Туркменской ССР и ч. 3 ст. 327 ГК Киргизской ССР.

²¹ ГК многих союзных республик не требуют, чтобы выделяющийся член семьи имел самостоятельный заработок (ч. 1 ст. 350 ГК Узбекской ССР, ч. 1 ст. 318 ГК Армянской ССР, ч. 1 ст. 315 ГК Туркменской ССР, ч. 1 ст. 318 ГК Молдавской ССР, ч. 1 ст. 318 ГК Эстонской ССР, ч. 1 ст. 297 ГК УССР, ч. 2 ст. 279 ГК Казахской ССР, ч. 1 ст. 336 ГК Литовской ССР).

²² Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 366 (мнение В.Н. Литовкина). Такого же мнения придерживается и Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РСФСР. См.: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 6. С. 6–7. ГК УССР (ч. 1 ст. 297) считает возможным раздел и в случаях, когда имеется для выделения жилая площадь, которую можно превратить в отдельную изолированную комнату. Мы считаем это решение более правильным.

²³ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 7. С. 13–14.

²⁴ Ч. 3. п. 3 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г. Примеры см.: Бюллетень Верховного Суда СССР. 1963. № 6. С. 30–31; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 11. С. 3.

²⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 2. С. 5–6; 1967. № 2. С. 14.

²⁶ ГК некоторых союзных республик прямо предусмотрели, что отказ членом семьи дать согласие на заключение отдельного договора может быть оспорен в судебном порядке (ч. 2 ст. 297 ГК УССР). Сравни: ч. 4 ст. 279 ГК Казахской ССР, ч. 2 ст. 336 ГК Литовской ССР, ч. 2 ст. 315 ГК Азербайджанской ССР, ч. 2 ст. 315 ГК Туркменской ССР.

²⁷ Однако споры о разделе и в этом случае рассматриваются судом (Советская юстиция. 1966. № 10. С. 30).

²⁸ Бюллетень Верховного суда РСФСР 1963. № 5. С. 6–7.

²⁹ Ч. 4 п. 3 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 25 марта 1964 г.

³⁰ Скрипко, В.Р. Марткович, И.Б., Соловьев, П.Г. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., 1965. С. 151–152.

³¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 9. С. 4–5.

³² ГК Таджикской ССР не предоставляет нанимателям такого права. В соответствии со ст. 310 ГК этой республики изменение условий договора найма жилого помещения допускается только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя.

³³ В ст. 279 ГК Казахской ССР говорится: «Составляют одну комнату...»

³⁴ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 367.

³⁵ Такие исключения содержат лишь ГК Казахской (ч. 3 ст. 279) и Эстонской (ч. 3 ст. 319) ССР.

³⁶ Коньков, Ю. Изменение договора найма жилой площади по требованию нанимателя. Советская юстиция. 1965. № 13. С. 17.

³⁷ ГК Узбекской (ч. 3 ст. 328), Украинской (ч. 4 ст. 279), Молдавской (ч. 4 ст. 302), Туркменской (ч. 4 ст. 298), Армянской (ч. 4 ст. 301) ССР распространяют эти правила и на служебные помещения.

³⁸ См. подробно: Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. II. Минск, 1962. С. 175–178.

³⁹ ГК Таджикской ССР не предоставляет сторонам такого права и содержит лишь общее правило об изменении условий договора только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя (ст. 310).

⁴⁰ Жилищные права граждан. Л., 1966. С. 101 и след.

⁴¹ Постановление № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г. (п. 2). Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 2. С. 1; 1967. № 9. С. 4.

⁴² СЗ БССР. 1964. № 10. Ст. 102; СП РСФСР. 1962. № 20. Ст. 102.

⁴³ Постановление Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г. (п. 2). См.: Социалистическая законность. 1966. № 3. С. 87.

⁴⁴ См. также ч. 2 ст. 289 ГК Казахской ССР, ч. 2 ст. 322 ГК Армянской ССР.

⁴⁵ Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 295.

⁴⁶ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. С. 374.

⁴⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 2. С. 1.

⁴⁸ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 4. С. 2–3.

⁴⁹ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 3. С. 30–31.

⁵⁰ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 5. С. 4–5.

⁵¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 1. С. 10–11

⁵² Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 1. С. 9.

⁵³ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 8. С. 7–8.

⁵⁴ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 8. С. 7–8.

⁵⁵ ГК Белорусской (ст. 320), Литовской (ч. 6 ст. 349), Латвийской (ч. 5, ст. 339), Эстонской (ч. 5, ст. 330), Казахской (ст. 308),

Киргизской (ст. 338), Таджикской (ст. 320), Туркменской (ст. 329) и Узбекской (ст. 363) ССР. По нашему мнению, инструкции о порядке обмена жилых помещений в этих республиках должны утверждаться правительством республики.

⁵⁶ ГК РСФСР (ст. 327), УССР (ст. 311), Молдавской (ст. 332), Армянской (ст. 332), Азербайджанской (ст. 329) и Грузинской (ст. 319) ССР.

⁵⁷ Размер пая вновь принятого члена кооператива не может быть меньше балансовой стоимости квартиры, предоставляемой в его пользование. Если кооператив еще не погасил кредит, полученный на строительство жилого дома, паевой взнос вновь принятого члена кооператива не должен быть меньше паенакопления выбывшего члена кооператива.

⁵⁸ ГК Латвийской ССР (ст. 340).

⁵⁹ ГК Казахской ССР не предусматривает возможности обмена неизолированной комнаты. В РСФСР и УССР обмен части комнаты теперь не допускается. А.И. Пергамент полагает, что безусловное запрещение обмена части комнаты является недостаточно обоснованным. С ее точки зрения, обмен части комнаты «возможен лишь в тех случаях, когда въезжающий в порядке обмена в часть комнаты становится членом семьи проживающего в этой комнате нанимателя» (Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 381. См. также: Сурков, В.В. Бутко, И.П. Обмін жилих приміщень. Київ, 1966. С. 30).

⁶⁰ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 1. С. 4–5. Сравни: Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. С. 382.

⁶¹ См. подробно: Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. С. 382–383. Такие иски следует отличать от исков о понуждении к обмену в связи с систематическим нарушением ответчиком правил социалистического общежития.

⁶² Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 12. С. 14–15.

⁶³ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. С. 383.

⁶⁴ Гусев, Н. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик и некоторые вопросы судебной практики. Бюллетень Верховного Суда СССР. 1962. № 1. С. 29.

⁶⁵ Хотя ГК Казахской ССР не предусматривает, что отказ администрации государственной, кооперативной или общественной организации в согласии на обмен может быть оспорен в суде, п. 14 инструкции о порядке обмена жилых помещений в Казахской ССР, утвержденной постановлением Совета Министров Казахской ССР от 9 марта 1965 г. № 201, содержит такое правило.

⁶⁶ Сурков, В.В. Бутко, И.П. Указ. работа. С. 6. Ю.Г. Басин также считает, что решение исполкома местного Совета об оформлении (отказ в оформлении) обмена является административным актом (Басин, Ю.Г. Указ. работа. С. 198). Однако он допускает непоследовательность, признавая отказ администрации государственной, кооперативной и общественной организации «волеизъявлением участника правоотношения, а не административным актом» (там же. С. 199).

⁶⁷ О необходимости уточнить ч. 3 ст. 60 Основ уже писали: Басин, Ю.Г. Указ. работа. С. 200; Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 301 (мнение Ю.К. Толстого).

⁶⁸ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1962. № 4. С. 30.

⁶⁹ Исключение составляют ГК Казахской (ст. 307) и Латвийской (ст. 340) ССР.

⁷⁰ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 7. С. 2.

⁷¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 11. С. 4–5.

⁷² Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 301.

⁷³ Материалы научной конференции «Новые гражданские и гражданские процессуальные кодексы союзных республик» (14–16 октября 1964 г.). М., 1965. С. 107. См. также: Комментарий к Гражданскому кодексу Казахской ССР. Алма-Ата, 1965. С. 384; Сергеева, Н. Правильно применять закон при рассмотрении жилищных дел. Советская юстиция. 1966. № 3. С. 5.

⁷⁴ Материалы научной конференции «Новые гражданские и гражданские процессуальные кодексы союзных республик» (14–16 октября 1964 г.). С. 108.

⁷⁵ Титова, К., Остроухова, М. Судебные споры об обмене жилой площади. Советская юстиция. 1962. № 9. С. 19.

⁷⁶ Брейм, Э., Тарасов, Н. Обмен жилой площади по новому ГК РСФСР. Советская юстиция. 1964. № 15. С. 11.

⁷⁷ Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967. С. 169.

⁷⁸ Ватман, Д., Мальгинова, А. Обмен жилой площади по новому гражданскому законодательству. Социалистическая законность. 1965. № 6. С. 24.

⁷⁹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 11. С. 2–3.

⁸⁰ Это мнение разделяют: Петрищева, Г.И. Гражданский кодекс РСФСР. Учебно-практическое пособие. Ч. II. С. 157; Ватман, Д., Мальгинова, А. Указ. работа, С. 26; Пергамент, А.И. Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. С. 384. См. также: Фельдман, А.М. Права и обязанности нанимателя жилого помещения. Киев, 1966. С. 72; Басин, Ю.Г., Попов, И. О жилищных правах

советских граждан. Алма-Ата, 1966. С. 99–100. С этим мнением не согласен С.Н. Ландкоф. Он полагает, что обмен считается осуществленным после взаимного учинения обеими сторонами надписей о передаче всех прав и принятия на себя всех обязанностей по договору найма жилого помещения. Лишь при учинении таких надписей, по его мнению, можно добиваться принудительного исполнения договора об обмене (Жилищное и жилищно-строительное законодательство. 3-е изд. Киев, 1967, С. 172–173). Мнение С.Н. Ландкофа подверглось справедливой критике. См.: Сурков, В.В., Бутко, И.П. Указ. работа. С. 87–88.

⁸¹ Ю.Г. Басин и И.И. Попов считают, что выселение лиц, осуществивших обмен без оформления его в установленном порядке, производится по суду (См.: Басин, Ю.Г., Попов, И.И. Указ. работа. С. 100). Мы не можем с этим согласиться.

К главе 6

¹ Это правило полностью распространяется и на нанимателей жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Бюллетень Верховного Суда СССР. 1966. № 5. С. 21–22.

² В случае сноса жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, правом на обеспечение жилой площадью пользуются лишь наниматели, которые проживают в доме не менее одного года ко времени предъявления иска об их выселении (п. 7 постановления Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1965 г.). Началом исчисления этого срока следует считать дату оформления постоянной прописки (См.: Советская юстиция. 1963. № 19. С. 30).

³ Выселение в этом случае производится в административном порядке.

⁴ СЗ БССР. 1961. № 29. Ст. 295.

⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1967. № 1. С. 7–8.

⁶ Выселение в этом случае производится независимо от срока предоставления выселяемому нанимателю другого помещения (ч. 2 ст. 309 (ч. 2 ст. 307) ГК).

⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1967. № 1. С. 7–8.

⁸ СП СССР. 1961. № 20. Ст. 146.

⁹ СП СССР. 1966. № 18. Ст. 162.

¹⁰ Там же.

¹¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 6. С. 2.

¹² Советская юстиция. 1963. № 19. С. 30; Скрипко, В.Р., Мартович, И.Б., Соловьев, П. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., 1965. С. 51.

¹³ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 6. С. 4.

¹⁴ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1967. № 1. С. 12–13.

¹⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1967. № 4. С. 10–11.

¹⁶ В практике такие случаи почти не встречаются. Правило о выселении за систематическое разрушение или порчу жилого помещения имеет превентивное значение. См.: Добровольский, Г. Основания к выселению по новому Гражданскому кодексу РСФСР. Советская юстиция. 1964. № 16. С. 9.

¹⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 12. С. 3.

¹⁸ Такие иски не могут предъявляться товарищеским судом (п. 10 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 9 апреля 1965 г. «О практике передачи дел и материалов на рассмотрение товарищеских судов»). См.: Бюллетень Верховного Суда СССР. 1965. № 3. С. 9.

¹⁹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 12. С. 1–2.

²⁰ Судебная практика по делам о выселении нанимателей без предоставления другого жилого помещения. Советская юстиция. 1966. № 12. С. 8.

²¹ П. 21 Примерного устава жилищно-строительного кооператива в БССР. П. 21 Примерного устава жилищно-строительного кооператива в РСФСР такое право предоставляет лишь членам семьи пайщика, исключенного за систематическое нарушение правил социалистического общежития.

²² Добровольский, Г. Указ. работа. С. 11.

²³ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 397.

²⁴ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 8. С. 5; 1967. № 7. С. 13–14; Советская юстиция. 1957. № 5. С. 75; Яновский, Я.Д. О судебной практике по гражданско-правовым спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами. Советское государство и право. 1967. № 1. С. 120–121.

²⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 10. С. 14.

²⁶ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 5. С. 2–3; 1963. № 7. С. 2.

²⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 11. С. 3.

²⁸ Например, в г. Минске правая сторона улицы Мирной находится за пределами городской черты, тогда как левая сторона этой улицы входит в черту города. Было бы неправильным отказать в иске о выселении нанимателя квартиры в доме на левой стороне

улицы только потому, что находящийся в его собственности жилой дом находится за пределами городской черты, т.е. на другой стороне этой улицы.

²⁹ Нам представляется неправильным утверждение Э.Я. Лаасика, что ст. 338 ГК Эстонской ССР (ст. 333 ГК РСФСР) не предусматривает третьего критерия. См.: Лаасик, Э.Я. Вопросы толкования норм жилищного права. Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1966. № 4. С. 162.

³⁰ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 6. С. 3; 1967. № 2. С. 3.

³¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 9. С. 2–3.

³² Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. III. Минск, 1964. С. 77–78.

³³ Правильность этого разъяснения Пленума Верховного Суда СССР оспаривается. См.: Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Новый Гражданский кодекс РСФСР. Л., 1965. С. 308–309.

³⁴ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 4. С. 2.

³⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 4. С. 2.

³⁶ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1962. № 6. С. 4.

³⁷ Текучесть кадров крайне отрицательно сказывается на производительности труда и технико-экономических показателях работы предприятий и строек. См.: СЗ БССР 1967. № 7. Ст. 70.

³⁸ Постановлением Совета Министров СССР от 17 августа 1963 г. действие ст. 62 Основ было распространено на нанимателей жилых помещений в домах организаций, учреждений и предприятий Министерства обороны СССР (Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. С. 398), а постановлением от 12 августа 1961 г. № 755 было предложено Советам Министров союзных республик принять постановления, предусматривающие распространение ст. 62 Основ на нанимателей жилых помещений в домах совхозов (СП СССР. 1963. № 10. Ст. 105).

³⁹ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1963. № 3. С. 18.

⁴⁰ Ведомости Верховного Совета СССР. 1962. № 15. Ст. 156.

⁴¹ См., например: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 9. С. 2.

⁴² См., например: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 1. С. 8.

⁴³ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 12. С. 1–2.

⁴⁴ Там же. С. 1.

⁴⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 5. С. 3; № 11. С. 5.

⁴⁶ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 4. С. 2–3; 1966. № 4. С. 3–4; Радянське право. 1966. № 2. С. 94.

⁴⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 10. С. 1–2.

⁴⁸ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 1. С. 10.

⁴⁹ В соответствии с постановлением Совета Министров БССР от 22 сентября 1967 г. таким правом пользуются все уволенные по собственному желанию, в том числе и лица, уволенные до 1 января 1967 г. По данным Верховного Суда СССР, 20 % дел о выселении по ст. 62 Основ прекращается по инициативе истцов в связи с согласием уволенных работников возвратиться на прежнюю работу. См.: Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 6. С. 46.

⁵⁰ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 10. С. 14.

⁵¹ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 1. С. 8.

⁵² Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 4. С. 2–3; 1965. № 4. С. 1; Социалистическая законность. 1966. № 1. С. 88.

⁵³ См., например: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 5. С. 6.

⁵⁴ Этой точки зрения придерживается Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда СССР. См. обзор, опубликованный в журнале: Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 6. С. 46–47. См. также: Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 4. С. 14 Иного мнения придерживается Г.Ф. Добровольский. См.: Добровольский, Г.Ф., Аюева, Е.И., Седугин, П.И., Барышев, А.И. Вопросы применения Основ гражданского законодательства в судебной практике. М., 1964. С. 40.

⁵⁵ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 11. С. 15.

⁵⁶ См. обзор, опубликованный в журнале: Бюллетень Верховного Суда СССР. 1964. № 6. С. 47; Социалистическая законность. 1965. № 3. С. 85.

⁵⁷ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 399–401 (примечание 3).

⁵⁸ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 10. С. 3.

⁵⁹ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 386 (мнение А.И. Пергамент).

⁶⁰ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 386 (мнение А.И. Пергамент). См. также: Басин, Ю.Г., Попов, И.И. Указ. работа. С. 211; Иоффе, О.С., Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 302. Э.Я. Лаасик считает, что в данном «случае речь идет о пробеле в законодательстве, который следует восполнить. См.: Лаасик, Э.Я. Указ. работа. С. 160–161.

⁶¹ Нельзя, например, утверждать, что «ни в коем случае не может быть отказано в иске, если у собственника... имеется жилая площадь меньше санитарного минимума» (Лаасик, Э.Я. Указ. работа. С. 161–162).

⁶² См. подробнее: Чигир, В.Ф. Советское жилищное право. Ч. III. Минск, 1964. С. 144–147.

⁶³ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 1. С. 6–7.

⁶⁴ Фельдман, А. Кримінальна відповідальність за порушення недоторканності житла громадян. Радянське право. 1966. № 2. С. 62–66.

⁶⁵ Бюллетень Верховного Суда СССР. 1965. № 6. С. 34–35.

⁶⁶ Архив Верховного суда БССР (дело № 1529 за 1965 г.); Радянське право. 1965. № 2. С. 131; № 6. С. 96–97; Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 12. С. 12–13; 1965. № 7. С. 14; 1966. № 7. С. 5; 1967. № 8. С. 13–14; Советская юстиция. 1961. № 10. С. 27. На наш взгляд, А.З. Ишутина и А.И. Пергамент неправильно оспаривают законность этой практики. См.: Научный комментарий судебной практики по гражданским делам за 1964–1965 гг. М., 1966. С. 120–122.

⁶⁷ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 8. С. 10.

⁶⁸ Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1963. № 8. С. 2; 1965. № 6. С. 2–3.

⁶⁹ Васильченко, Л. Выселения з самоуправно зайнятих приміщень. Радянське право. 1966. № 5. С. 26–27.

⁷⁰ См. подробно: Замятин, В. Выселение из жилых помещений в административном порядке. Социалистическая законность. 1965. № 4. С. 35; Васильченко, Л. Указ работа. С. 26–27; Белолипецкий, В. Охрана жилищных прав граждан. Советская юстиция. 1967. № 1. С. 8.

⁷¹ Замятин, В. Указ. работа. С. 34–35.

⁷² Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1964. № 3. С. 3–4; 1966. № 11. С. 5.

⁷³ Научно-практический комментарий к ГК РСФСР. М., 1966. С. 406.

⁷⁴ Радянське право. 1964. № 4. С. 135; 1967. № 5. С. 80.

⁷⁵ Замятин, В. Указ. работа. С. 35; Будзилович, I. Практика адміністративного виселення. Радянське право. 1965. № 5. С. 69; Васильченко, Л. Указ. работа. С. 27–28.

⁷⁶ Лаасик, Э.Я. Указ. работа. С. 160.

⁷⁷ Постановление президиума Московского областного суда от 1 февраля 1965 г. по делу о выселении Гонцовых и Капице. Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 7. С. 14.

⁷⁸ Ю.К. Толстой считает, что на жилищные органы местных Советов и ведомств закон не возлагает обязанности обеспечивать другой жилой площадью лиц, подлежащих выселению из аварийных домов личных собственников, в том числе и проживающих

в этих домах нанимателей (см.: Иоффе, О.С. Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 311–312). Нам представляется, что в отношении нанимателей этот вывод не вытекает из смысла ст. 330 (337) ГК.

⁷⁹ Постановление № 25 Пленума Верховного суда РСФСР от 12 декабря 1964 г. «О некоторых вопросах, возникших в практике применения судами гражданского кодекса РСФСР». Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 2. С. 8.

⁸⁰ Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного суда УССР от 22 декабря 1965 г. по делу о выселении Сороки и Билика. Радянське право. 1966. № 4. С. 90.

⁸¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РСФСР от 25 марта 1965 г. по делу о выселении Полухина с семьей. Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1965. № 7. С. 2.

⁸² ГК некоторых союзных республик установили более широкий круг лиц, которые могут быть в случае увольнения выселены из служебных помещений только в судебном порядке с предоставлением другого благоустроенного помещения, включив в этот круг и лиц, освобожденных от работы в связи с избранием их на выборную должность в государственной, кооперативной или общественной организации (ст. 363 ГК Литовской ССР), и лиц, переведенных на другую работу по решению директивных органов (ст. 356 ГК Латвийской ССР).

В ГК Узбекской ССР установлен различный порядок выселения из служебных жилых помещений и служебных квартир. Из служебных жилых помещений выселение уволенных производится в административном (ст. 373), а из служебных (должностных) квартир – в судебном порядке (ст. 374) без предоставления жилой площади.

⁸³ Замятин, В. Указ. работа. С. 33–34; Социалистическая законность. 1967. № 8. С. 87–88.

⁸⁴ Ст. 364 ГК Литовской ССР относит к этой категории и граждан, работающих по срочному трудовому договору.

⁸⁵ Э. Брейм считает, что граждане, перечисленные в ч. 2 ст. 62 Основ, не могут быть выселены из общежитий учебных заведений в административном порядке без предоставления жилой площади (см.: Брейм, Э. Административное выселение. Советская юстиция. 1964. № 24. С. 20). С этим утверждением нельзя согласиться. Оно противоречит ч. 3 ст. 333 ГК.

⁸⁶ Замятин, В. Указ. работа. С. 33–34.

⁸⁷ Радянське право. 1965. № 5. С. 95.

⁸⁸ Иоффе, О.С. Толстой, Ю.К. Указ. работа. С. 312–313; Замятин, В. Указ. работа. С. 34.

⁸⁹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РСФСР от 30 августа 1965 г. по делу о выселении Перовского и членов его семьи (Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 1. С. 4) и от 28 марта 1966 г. по делу о выселении Токарева (Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 6. С. 7–8).

⁹⁰ Ч. 3 п. 9 постановления № 30 Пленума Верховного суда РСФСР от 20 декабря 1966 г. Бюллетень Верховного суда РСФСР. 1966. № 2. С. 2.

⁹¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда УССР от 2 декабря 1964 г. о вселении Хохич. Радянське право. 1965. № 2. С. 130–131.



**Сроки.
Исковая давность**

монография

1. Сроки в гражданском праве

1. *Срок в гражданском праве* – это момент во времени, календарная дата или период времени с которым нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений, т.е. срок является юридическим фактом. Например, с определенной датой связывается день праздника, объявленного выходным днем. Датой рождения человека определяется приобретение им полной дееспособности, если это дата исполнения ему 18 лет (см. ст. 20 ГК); с истечением одного года после получения последний раз сведений о месте пребывания гражданина, если неизвестно о месте его жительства, гражданин может быть признан судом безвестно отсутствующим (ст. 38 ГК).

Сроки, их течение – объективное явление, не зависящее от воли людей. Участники гражданского оборота не могут приостановить течение времени. В юридической литературе течение определенного промежутка времени часто относят к юридическим фактам, называемым событиями. Можно встретить утверждение, что и течение времени представляет собой самостоятельную группу абсолютных юридических последствий, называемых относительными юридическими событиями¹. Утверждают также, что сроки близки к относительным событиям, но по происхождению они зависят от воли субъектов или воли законодателя, хотя течение сроков подчинено объективным законам течения времени. На этом основании сделан вывод, что «сроки играют самостоятельную, самобытную и многогранную роль в механизме гражданско-правового регулирования общественных отношений»².

¹ Красавчиков, О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М.: Госюриздат. 1958. С. 168–170.

² Гражданское право: в 2 т. 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 1998. С. 327.

Высказывалось мнение, что сроки представляют собой любую самостоятельную категорию юридических фактов, которые не могут быть отнесены ни к событиям, ни к действиям¹. Эту точку зрения вряд ли можно разделить, поскольку, хотя сроки установлены по воле участников общественных отношений, истечение периода времени объективно. Стороны не могут приостановить течение времени, отсрочить наступление срока, хотя могут установить новый срок.

Сроки в гражданском праве устанавливаются нормами законодательства, судом или сделками, т.е. являются волевыми актами, однако их нельзя отнести к юридическим фактам, называемым действиями, т.к. течение времени, с которым законодательство связывает юридические последствия, от людей не зависит. Это дает основание утверждать, что юридический факт, называемый сроком, является событием.

2. Сроки в гражданском праве весьма разнообразны. Они классифицируются по различным основаниям. В частности, по правовым последствиям, наступающим с наступлением срока, различают сроки правообразующие, правоизменяющие и правопресекающие. Правообразующие сроки порождают гражданские правоотношения. Так, в день смерти гражданина открывается наследство (ст. 1035 ГК) и начинается течь шестимесячный срок для принятия наследства (ст. 1071 ГК). Правоизменяющие сроки изменяют правоотношения. Так, со дня уклонения заказчика от принятия выполненной подрядчиком работы, повлекшего за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели ее признается перешедшим к заказчику в момент, когда передача вещи должна была состояться (п. 7 ст. 673 ГК). Правопрекращающие сроки влекут прекращение правоотношения. Например, в день передачи продавцом товара покупателю, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, обязательство продавца передать товар покупателю считается исполненным (п. 1 ст. 428 ГК).

В зависимости от того, кем устанавливаются сроки исковой давности, различают сроки нормативные, судебные и договорные.

Нормативные сроки устанавливаются актами законодательства. Многие из них установлены в Гражданском кодексе, например, срок наступления полной дееспособности граждан (ст. 20); срок, при котором несовершеннолетний гражданин может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает (ст. 26); срок отсутствия места постоянного жительства, если невозможно

¹ Грибанов, В.П. Сроки в гражданском праве. М., 1967. С. 9–10.

установить его место пребывания, дающий право ставить вопрос о признании его безвестно отсутствующим (ст. 38) или объявления умершим (ст. 42); сроки исковой давности (ст. 197). Другие нормативные сроки установлены иными актами законодательства, например, сроки предъявления претензий к Белорусской железной дороге об уплате штрафов (45 дней) и остальных претензий (в течение 6 месяцев) установлены п. 141 Устава железнодорожного транспорта общего пользования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 2 августа 1999 г. № 1196¹.

Судебные сроки устанавливаются судом, хозяйственным или третейским судом. Например, суд может установить срок, в течение которого подрядчик обязан устранить недостатки выполненных работ (ст. 676 ГК).

Договорные сроки устанавливаются соглашением сторон. Например, стороны в договоре подряда указывают начальный и конечный сроки выполнения работ. Они могут предусмотреть промежуточные сроки (ст. 662 ГК); договор аренды заключается на срок, определенный договором (ст. 574 ГК).

По степени обязательности для сторон различают императивные и диспозитивные сроки.

Императивные сроки установлены законодательством и не могут быть изменены соглашением сторон. Например, сроки исковой давности и порядок их исчисления не могут быть изменены соглашением сторон (ст. 199 ГК); патент на изобретение действует в течение 20 лет с даты поступления заявки в патентный орган (п. 1 ст. 1002 ГК); сроки приобретательной давности недвижимого имущества установлены в 15 лет, а иного имущества – 5 лет и не могут быть изменены соглашением сторон (ст. 215 ГК).

Диспозитивные сроки, хотя и установлены законодательством, но могут быть изменены соглашением сторон. Например, срок действия доверенности не может превышать трех лет. В доверенности может быть установлен любой срок, но он не должен превышать трех лет.

По степени определенности сроки делятся на абсолютно определенные, относительно определенные и неопределенные.

Абсолютно определенные сроки устанавливаются точно указанием на конкретную дату, например 5 мая 2006 г., или указанием на какой-то ясно обозначенный период во времени, например, дого-

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 67. 5/1506; 2001. № 97. 5/9154; 2002. № 46. 5/10295, № 82. 5/10802; 2005. № 52. 5/15728.

вор заключается на срок три года, начиная с 1 января определенного года.

Относительно определенных сроков определены со значительно меньшей категоричностью. Например, поставка товаров должна осуществляться в каждом квартале равными по количеству товаров партиями не позднее 15-го числа последнего месяца данного квартала. В некоторых статьях ГК относительно определенные сроки обозначены терминами «разумный срок» (п. 2 и п. 3 ст. 295, ч. 2 п. 1 ст. 370, п. 1 ст. 427, ст. 434 ГК и др.). Так, в соответствии с п. 2 ст. 295 ГК, в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

К относительно определенным срокам относятся и сроки, определяемые в ГК терминами «немедленно», «незамедлительно», «при первой возможности», «без промедления». Например, ст. 412 ГК установлено, что: «1. В случаях, когда своевременно направленное извещение об акцепте получено с опозданием, акцепт не считается опоздавшим, если сторона, направившая оферту, немедленно уведомит другую сторону о получении акцепта с опозданием.

2. Если сторона, направившая оферту, немедленно сообщит другой стороне о принятии ее акцепта, полученного с опозданием, договор считается заключенным». Другой пример. «Когда оферта сделана устно без указания срока для акцепта, договор считается заключенным, если другая сторона немедленно заявила об акцепте» (п. 2 ст. 418 ГК). «Страхователь по договору имущественного страхования после того, как ему стало известно о наступлении страхового случая, обязан незамедлительно уведомить о его наступлении страховщика или его представителя» (п. 1 ст. 851 ГК). «Лицо, действующее в чужом интересе, обязано при первой возможности сообщить об этом заинтересованному лицу и выждать в течение разумного срока его решения об одобрении или неодобрении предпринятых действий, если только такое ожидание не повлечет серьезного ущерба для заинтересованного лица» (п. 1 ст. 871 ГК). По исполнении поручения или при прекращении договора поручения до его исполнения поверенный обязан без промедления вернуть доверителю доверенность, срок действия которой не истек (ст. 864 ГК). Доверитель обязан без промедления принять от поверенного все исполненное им в соответствии с договором поручения (п. 3 ст. 865 ГК).

К относительно определенным срокам следует относить и срок, определяемый термином «нормально необходимый срок».

Так, если в оферте (предложении заключить договор), сделанной в письменной форме и направленной другому лицу, не определен срок для акцепта (ответа на оферту), договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, до окончания срока, установленного законодательством, а если такой срок не установлен, – в течение нормально необходимого для этого времени (п. 1 ст. 411 ГК).

Нормы права не дают ответа на вопрос, как определить продолжительность относительно определенных сроков, о которых шла речь выше. Этот вопрос решается в каждом конкретном случае исходя из сложившихся в гражданском обороте сроков совершения соответствующих действий при аналогичных обстоятельствах.

Неопределенные сроки – это сроки, не установленные ни законодательством, ни договором для прекращения правоотношения, имеющего пределы во времени его существования, определяемые сторонами правоотношения или одной из его сторон. Примерами являются сроки договоров аренды, заключенных без определения срока (п. 2 ст. 581 ГК), и сроки договоров безвозмездного пользования (ссуды) (п. 2 ст. 643 ГК). Каждая из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, и договора ссуды, заключенного без определения срока, вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора, заключенного на неопределенный срок (ч. 2 п. 2 ст. 581 ГК).

По сфере действия сроки делятся на общие и специальные.

Общие сроки действуют в отношении всех объектов данного рода. Классическим примером является трехлетний срок действия доверенности, если же срок в доверенности не указан, она сохраняет силу в течение одного года со дня ее совершения (п. 1 ст. 187 ГК). Также примером специального срока действия доверенности может служить доверенность, предназначенная для совершения действий за границей и не содержащая указания о сроке ее действия. Она сохраняет силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность (п. 2 ст. 187 ГК).

Вторым примером общего срока может служить срок приоритета подачи в патентный орган заявки, содержащей заявление о выдаче патента, описание, формулу изобретения, полезной модели и чертежи, если в описании на них имеется ссылка. Он определяется по дате подачи заявки (п. 1 ст. 16 Закона Республики Бе-

ларусь от 16 декабря 2002 г. № 160-З «О патентах на изобретение, полезные модели, промышленные образцы»¹.

Специальный срок, противостоящий общему сроку, установлен п. 3 ст. 16 Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З, согласно которому приоритет может быть установлен по дате подачи первой заявки в государстве – участнике Парижской конвенции по охране промышленной собственности (конвенционный приоритет), если подача в патентный орган заявки на приобретение, полезную модель осуществлена в течение 12 месяцев, а на промышленный образец – в течение шести месяцев с даты подачи первой заявки.

По своему назначению сроки разграничиваются на сроки осуществления гражданских прав, исполнения обязанностей и сроки защиты гражданских прав. Срок осуществления гражданских прав – это срок, в течение которого активный уполномоченный субъект гражданского правоотношения вправе осуществить свое субъективное право. Он устанавливается законодательством и (или) соглашением сторон.

Сроки осуществления гражданских прав неоднородны и в зависимости от их назначения в свою очередь, дифференцируются на сроки существования гражданских прав, сроки выполнения обязанностей, пресекательные, претензионные, гарантийные, сроки годности, сроки службы, сроки хранения и др.

Сроки существования гражданских прав необходимы, поскольку они дают возможность субъекту определить пределы во времени, в течение которых он вправе осуществлять свое право и в случае его нарушения обратиться в правоприменительные и иные государственные органы за защитой нарушенного права. Некоторые субъективные права существуют бессрочно, например право собственности, личные неимущественные права (права авторства, на неприкосновенность произведения науки, литературы и искусства и т.д.), другие ограничены во времени, например, авторское имущественное право действует в течение всей жизни автора и на протяжении 50 лет после смерти автора; патент на изобретения действует на протяжении 20 лет, доверенность – в течение трех лет и т.д.

Срок исполнения обязанностей также в некоторых случаях ограничен законом, например, обязанность выплачивать возмещение причиненного вреда несовершеннолетним детям в случае причинения смерти их отцу ограничивается достижением его детьми

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. № 1. 2/909; 2004. № 174. 2/1068.

совершеннолетия (п. 2 ст. 957 ГК). Ограничения исполнения обязанностей, как правило, устанавливаются с целью сочетания интересов каждого с интересами других и общества в целом.

Пресекательные (преклюзивные) сроки, в отличие от сроков существования гражданских прав, устанавливают пределы во времени, в течение которых управомоченный субъект под страхом утраты своего права обязан совершить определенные действия по осуществлению своих прав. Законодательством установлен ряд случаев действия пресекательных сроков. Примерами могут служить ст. 293 и 1069–1071 ГК. В соответствии с п. 2 ст. 293 ГК продавец доли в праве общей собственности обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в отношении прочего имущества – в течение 10 дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Для приобретения наследства наследник может в течение шести месяцев со дня открытия наследства принять его. В случае неосуществления наследником этого права наследник не приобретает наследства.

Пресекательные сроки установлены п. 1 ст. 76, подп. 4 п. 1 ст. 84, ч. 2 п. 2 ст. 92 и п. 3 ст. 94, п. 5 ст. 97, ч. 2 п. 3 ст. 111, п. 1 ст. 229, п. 1 ст. 232 и другими статьями ГК.

Претензионные сроки установлены с целью сокращения количества споров, поступающих на рассмотрение общих, хозяйственных и третейских судов, сокращения процессуальных расходов, ускорения решения имущественных споров и восстановления нарушенных прав. В ряде случаев законодательные акты содержат нормы права, обязывающие управомоченного субъекта до обращения с иском в суд в письменной форме предъявить претензию к обязанному субъекту с требованием рассмотреть ее в установленный срок и удовлетворить его притязания.

В Республике Беларусь в силу п. 1 ст. 751 ГК до предъявления к перевозчику иска, вытекающего из перевозки груза, обязательно предъявление ему претензии в порядке, установленном законодательством. Иск к перевозчику может быть предъявлен грузоотправителем или грузополучателем в случае полного или частичного отказа перевозчика удовлетворить претензию либо неполучения от перевозчика отказа в тридцатидневный срок. Порядок предъявления и сроки рассмотрения претензии к перевозчику урегули-

рованы п. 136–143 Устава железнодорожного транспорта общего пользования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 2 августа 1999 г. № 1196.

Гарантийный срок – календарный срок (в месяцах) или работа (в часах, циклах срабатываний, километрах пробега и т.д.), в течение которых товар (результат работы, услуга) должен соответствовать всем требованиям к его качеству, определенным в порядке, установленном законодательством (ст. 1 Закона Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 90-З «О защите прав потребителей»¹ (далее – Закон от 9 января 2002 г.)). Гарантийные сроки значительно длиннее, чем обычные сроки обнаружения скрытых недостатков в изделии (результатах работы, услуги). Гарантийные сроки на качество товара, работ, услуг устанавливаются государственными или отраслевыми стандартами, техническими условиями. Они могут определяться сторонами по договору.

Гарантия – это адресованное всем утверждение продавца, изготовителя, исполнителя о том, что в товаре, выполненной работе, оказанной услуге нет недостатков, что они соответствуют требованиям, предъявляемым нормативами к таким товарам, работам, услугам, и что в случае обнаружения в них недостатков продавец обязан заменить товар (исправить недостаток) по требованию покупателя, изготовитель (исполнитель) – исправить допущенные недостатки в выполненных им работах, оказанной услуге, если они возникли не по вине покупателя, заказчика работ, услуг, за свой счет. Гарантия действует в течение установленного гарантийного срока.

Изготовитель (исполнитель) вправе устанавливать на товар (результат работы, услугу) гарантийный срок, если иное не определено законодательством. Если изготовитель (исполнитель) воспользовался этим правом, то он обязан удовлетворить требование потребителя, обнаружившего в течение гарантийного срока недостатки товара (результата работы, услуги).

Продавец имеет право установить на товар дополнительный гарантийный срок сверх гарантийного срока, установленного изготовителем (исполнителем), а также гарантийный срок на товар, на который гарантийный срок изготовителем (исполнителем) не установлен (п. 5 ст. 13 Закона от 9 января 2002 г.). Требования, предусмотренные п. 5 ст. 13 названного Закона в отношении недостатков товара, обнаруженных в течение указанного гарантийного срока, предъявляются продавцу (п. 1 ст. 20 Закона от 9 января 2002 г.).

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2002. № 10. 2/839; 2003. № 8. 2/932.

Срок годности – период, по истечении которого товар (результат работы) считается непригодным для использования по назначению (п. 1 ст. 442 ГК, ст. 1 Закона от 9 января 2002 г.). Некоторые товары (результаты работы) длительного пользования, в том числе комплектующие изделия (детали, узлы, агрегаты), по истечении определенного срока могут представлять опасность для жизни, здоровья потребителя, причинять вред его имуществу или окружающей среде. Перечень таких товаров (результатов работ) устанавливается Правительством. Сроки годности устанавливаются на продукты питания, медикаменты, парфюмерно-косметические товары, товары бытовой химии и иные подобные товары, работы. Изготовитель (исполнитель) таких товаров (результата работ) обязан устанавливать срок их годности. Продажа товара по истечении срока годности, а также товара, на который должен быть установлен срок годности, но он не установлен, не допускается.

Товары, на которые установлен срок годности, продавец обязан передать покупателю с таким расчетом, чтобы он мог быть использован по назначению до истечения срока годности (п. 2 ст. 442 ГК).

По своей сущности к сроку годности близки срок службы и срок хранения.

Срок службы – период, в течение которого изготовитель (исполнитель) обязуется обеспечить потребителю возможность использования товара (результата работ) по назначению и нести ответственность за недостатки, возникшие по его вине (ст. 1 Закона от 9 января 2002 г.). Срок службы товара может исчисляться единицами времени (месяцами, годами), а также единицами измерения исходя из функционального назначения товара (результата работы) (п. 8 ст. 20 Закона от 9 января 2002 г.). Срок службы устанавливается самим изготовителем товара или согласуется с потребителем товара и исчисляется с момента изготовления товара. В отношении товаров длительного использования, которые по истечении определенного периода времени могут представлять опасность для жизни, здоровья потребителя, причинять вред его имуществу или окружающей среде, предусмотрена обязанность изготовителя устанавливать срок службы.

Срок хранения – период, в течение которого товар (результат работы) при соблюдении установленных условий хранения сохраняет свои свойства, указанные в нормативном документе, устанавливающем требования к качеству товара (работы, услуги) и (или) в договоре.

Изготовитель (исполнитель, продавец) несет определенные обязанности по установлению срока службы, срока годности, срока хранения товара (результата работы), гарантийного срока на товар (результат работы, услугу). В частности, на продукты питания, парфюмерно-косметические товары, медикаменты и иные подобные товары (результаты работ), потребительские свойства которых со временем могут ухудшаться, изготовитель (исполнитель) обязан устанавливать срок годности и (или) срок хранения. Товары (результаты), на которые установлены названные сроки, могут передаваться потребителю с таким расчетом, чтобы они могли быть использованы по назначению до истечения срока годности и (или) срока хранения. Запрещается реализация товара (результата работы) по истечении установленного срока годности и (или) срока хранения, срока службы, а также товара (результата работы), на который должен быть установлен срок службы, срок годности и (или) срок хранения, но он не установлен. Правда, реализация отдельных непродовольственных товаров, срок службы и (или) срок хранения которых истек, может быть разрешена уполномоченными государственными органами по защите прав потребителей после проведения соответствующей экспертизы этих товаров и с учетом ее результатов.

Изготовитель (продавец) обязан обеспечить возможность использования товара по назначению в течение его срока службы. Он обеспечивает ремонт и техническое обслуживание товара, а также выпуск и поставку запасных частей в торговлю и ремонтные организации в необходимых для ремонта и механического обслуживания объемах и ассортименте в течение срока производства товара и после снятия его с производства – в течение срока службы товара, а при отсутствии такого срока – в течение десяти лет со дня продажи товара потребителю (ст. 14 Закона от 9 января 2002 г.).

Срок транспортабельности является самостоятельным и не совпадает со сроком годности, службы, хранения. Это срок, в течение которого в случае соблюдения отправителем груза правил погрузки и перевозчиком установленных правил перевозки скоропортящихся грузов гарантируется их сохранность в пути. Он устанавливается при транспортировке скоропортящихся грузов самим грузоотправителем исходя из качественного состояния и индивидуальных свойств данного груза и условий его транспортировки, с учетом срока его доставки в пункт назначения. Срок транспортабельности имеет важное значение при рассмотрении споров получателя груза с перевозчиком в случае порчи груза в процессе его перевозки.

Законодательством установлены не только сроки осуществления кредитором субъективных гражданских прав, но и сроки исполнения должником своих гражданских обязанностей, корреспондирующих субъективным правам кредитора. Неисполнение должником срока исполнения обязанностей означает ненадлежащее исполнение им обязательства и влечет гражданско-правовую ответственность.

Сроки исполнения обязательств устанавливаются законодательством, административным актом, договором, сложившимися обычаями гражданского оборота.

Различают общие и частные (промежуточные) сроки исполнения обязательства. Особенно часто общие и частные сроки устанавливаются в договорах поставки, строительного подряда. Так, сторонами договора поставки может быть установлено, что поставка товара будет осуществляться в течение всего срока действия договора поставки (общий срок) отдельными партиями в сроки (периоды) поставки (специальные сроки). Когда же в договоре поставки сроки (периоды) поставки не определены, товары должны поставляться равными партиями ежемесячно, если иное не вытекает из законодательства или существа обязательства (п. 1 ст. 478 ГК). В договоре строительного подряда указывается начальный и конечный срок выполнения работы (общий срок). По соглашению сторон между сторонами в договоре могут быть предусмотрены сроки начала и завершения определенных этапов работы, промежуточные (частные) сроки выполнения работы. Надлежащим исполнением обязательства считается исполнение с соблюдением общего и специальных (промежуточных) сроков.

Сроки исполнения обязательства могут изменяться по соглашению сторон. Они могут изменяться и по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной (п. 2 ст. 420 ГК) и в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (п. 1 ст. 421 ГК).

Законодательство допускает и досрочное исполнение обязательства, если иное не предусмотрено законодательством или условием обязательства либо не вытекает из его существа (ст. 296 ГК).

Гражданский кодекс предусматривает ответственность за просрочку и исполнение обязательства как должником, так и кредитором (ст. 376, 378 ГК).

Сроки защиты гражданских прав устанавливаются законодательством. Это сроки защиты гражданских прав, в пределах которых управомоченный субъект гражданских правоотношений вправе обратиться в соответствующий орган с заявлением об осуществле-

нии своего права. Примером может служить норма п. 1 ст. 21 Закона Республики Беларусь от 16 декабря 2002 г. № 160-З «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы», согласно которой в течение трех лет с даты поступления заявки на изобретение в патентный орган заявитель или любое заинтересованное лицо могут подать ходатайство в патентный орган о проведении патентной экспертизы заявки. В случае непоступления такого ходатайства в указанный срок заявка на изобретение считается отозванной.

Порядок и правила исчисления сроков

Исчисление сроков производится в соответствии со ст. 191–195 гл. 11 ГК «Исчисление сроков»: «Установленный законодательством, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами» (ст. 191).

Так, возврат денежных средств банка по договору срочного банковского вклада (депозита) определяется конкретной датой (10 апреля 2005 г., 15 сентября 2005 г.). Если срочный или условный банковский вклад (депозит) по требованию вкладчика возвращается до истечения срока возврата вклада (депозита), проценты по вкладу (депозиту) выплачиваются в размере и порядке, установленном договором банковского вклада (депозита), а не в том размере, под который вклад был внесен (ст. 187 Банковского кодекса Республики Беларусь¹).

Исключительные права авторов произведений науки, литературы и искусства действуют в течение всей жизни автора и 50 лет после его смерти (ст. 22 Закона Республики Беларусь от 16 мая 1996 г. № 370-ХІІІ «Об авторском праве и смежных правах» в редакции от 11 августа 1998 г. № 194-З²).

Наниматель жилого помещения обязан вносить плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги за каждый истекший месяц не позднее 15-го числа следующего за ним месяца (ст. 65 Жилищного кодекса Республики Беларусь³).

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 106. 2/219; 2002. № 128. 2/897.

² Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. 1996. № 20. Ст. 366; Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. № 31–32. Ст. 472; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. № 8. 2/932.

³ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 28. 2/23.

Сроки могут определяться периодами времени с указаниями их продолжительности, например ежемесячно (п. 1 ст. 478 ГК). Могут согласовываться графики исполнения, например по договору поставки (декадные, месячные, суточные, даже часовые и т.п. (ст. 478 ГК)).

Срок может определяться указанием на событие, которое неизбежно должно наступить. Например, наследство открывается в день смерти гражданина или объявления его судом умершим (ст. 1039 ГК). Смерть гражданина – событие. Для приобретения наследства наследник должен его принять (п. 1 ст. 1069 ГК). Наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 1071 ГК).

Чтобы правильно исчислить срок, *необходимо четко определить начало и окончание его течения*. Согласно ст. 192 ГК течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало. Например, если период времени исполнения обязательства окончен 30 ноября, срок начинает течь с 1 декабря, а в случае смерти гражданина 1 июня шестимесячный срок для принятия наследства начинает течь со 2 июня.

Правила установления окончания срока содержатся в ст. 193 ГК, согласно которой окончание срока зависит от соответствующей единицы времени, избранной сторонами или установленной законодательством. Если срок исчисляется годами, он истекает в соответствующий месяц и число последнего года (п. 1 ст. 193 ГК). Например, если доверенность выдана 5 марта 2003 г., ее срок кончается 5 марта 2006 г. Если срок исчисляется месяцами, он истекает в соответствующее число последнего месяца срока (ч. 1 п. 3 ст. 193 ГК). Например, срок установлен в три месяца и начал течь 15 июня 2005 г. Он истекает 15 сентября 2005 г.

Если же окончание срока, исчисляемого месяцами, приходится на такой месяц, в котором нет соответствующего числа, то срок истекает в последний день этого месяца (ч. 2 п. 3 ст. 193 ГК). Например, срок в два месяца начал течь 31 мая 2005 г., срок оканчивается 30 июня 2005 г.

К сроку, определяемому в полгода, применяются правила для сроков, исчисляемых месяцами. При этом полгода считаются равными шести месяцам (ч. 2 п. 1 ст. 193 ГК). Например, срок установлен в полгода и начал течь 31 мая 2005 г., он оканчивается 30 ноября 2005 г.

К сроку, исчисляемому кварталами года, применяются правила для сроков, исчисляемых месяцами. При этом квартал считается равным трем месяцам, а отсчет кварталов ведется с начала года

(п. 2 ст. 193 ГК). Например, по договору строительного подряда срок окончания строительства дома определен третьим кварталом, подрядчик должен окончить строительство в период с 1 сентября по 30 сентября. Надлежащим исполнением будет исполнение в любой день сентября.

Срок, определенный в полмесяца, рассматривается как срок, исчисляемый днями, и считается равным 15 дням (ч. 3 п. 3 ст. 193 ГК).

Срок, исчисляемый неделями, истекает в соответствующий день последней недели срока (п. 4 ст. 193 ГК).

Срок может определяться в кратком размере к году, например в полгода. В таком случае применяются правила об исчислении срока месяцами, а срок в полгода считается равным шести месяцам.

Последний день срока может совпадать с нерабочим днем. Статья 194 ГК дает ответ на вопрос, как в таких случаях исчисляется срок: «Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день».

Нерабочими днями являются выходные и праздничные дни.

Общевыходными днями недели признаны суббота и воскресенье, а в случае переноса их по постановлению правительства на рабочие дни ими являются соответствующие рабочие дни.

Праздничные дни определены Указом Президента Республики Беларусь от 26 марта 1998 г. № 157 «О государственных праздниках, праздничных днях и памятных датах в Республике Беларусь»¹.

Нерабочими днями объявлены: 1 января – Новый год; 7 января – Рождество Христово (православное Рождество); 8 марта – День женщины; по календарю православной конфессии – Радуница; 1 мая – Праздник труда; 9 мая – День победы; 3 июля – День Независимости Республики Беларусь (День Республики); 7 ноября – День Октябрьской революции; 25 декабря – Рождество Христово (католическое Рождество).

Нерабочий день влияет на окончание срока, если последний совпадает с датой его истечения. При совпадении срока с нерабочим днем срок наступает в ближайший следующий за ним рабочий день. Например, срок исполнения совпал с пятницей, он наступит в понедельник, а если последний является праздничным днем, срок наступит во вторник.

¹ Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь. 1998. № 9. Ст. 223. № 18. Ст. 470. № 28. Ст. 727, № 31. Ст. 786; 1999. № 3. Ст. 56. № 14. Ст. 384. № 17. Ст. 471; 2000. № 4. Ст. 85; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 61. 1/2776. № 86. 1/2983. № 79. 1/3019; 2002. № 125. 1/4138.

Правила ст. 194 ГК применяются аналогично и в тех случаях, когда в организациях, в которых должно совершаться соответствующее действие по режиму их работы, выходные дни не совпадают с субботой и воскресеньем, например выходным днем в таких организациях являются понедельник и вторник. Следующим ближайшим днем для них является среда. В таком случае срок наступит в среду.

В соответствии со ст. 195 ГК решается вопрос о совершении действий в течение последнего дня срока. Многие действия в последний день срока выполняются в различных учреждениях и организациях, в которых рабочий день оканчивается в 18 часов или даже ранее, например в банках. Возникает вопрос о пределах последнего дня, в который оканчивается срок. Этот вопрос решается по правилам ст. 195 ГК. По общему правилу этой статьи, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. При этом время истечения срока в течение суток в часах определяется по месту совершения действия, например в Минске, Москве, Варшаве и т.п. Срок соблюден, если действие выполнено до 24 часов последнего дня суток. Например, если обязательство должно быть выполнено в Минске, срок его исполнения может быть в 23 часа или в 23 часа 59 минут данного дня. Срок будет считаться соблюденным, даже если кредитор-контрагент находится на Камчатке. Однако если действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции. Примером может быть срок в один «банковский день». Этот термин означает ту часть дня, в течение которой банк выполняет действия, для исчисления по которым применяется исчисление в банковских днях (ч. 2 ст. 16 Банковского кодекса Республики Беларусь¹). Срок в таком случае оканчивается с окончанием банковского дня. В ч. 4 и 5 ст. 16 Банковского кодекса установлено: «Если для совершения какого-либо действия установлен срок, исчисляемый в банковских днях, то оно должно быть выполнено до окончания последнего банковского дня этого срока.

Если какие-либо платежные документы (платежные инструкции) поступают в банк по истечении времени, установленного в данном банке для исполнения данных платежных документов (платежных инструкций), то такое поручение считается поступившим на следующий день».

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 106. 2/219; 2002. № 128. 2/897.

Иначе решается вопрос о соблюдении срока в случае, когда действие может быть совершено по почте, телеграфу или в ином учреждении связи. «Письменные заявления и извещения, сданные на почту, телеграф или в иное учреждение связи до 24 часов последнего дня срока, считаются сделанными в срок» (п. 2 ст. 195 ГК).

2. Исковая давность

1. *Давность* – отдаленность во времени какого-либо события или явления, отрезок времени в прошлом, в течение которого данное событие или явление происходило. Давность в праве – отрезок времени в прошлом, в течение которого имел место факт, породивший правовое отношение, права и обязанности его участников. Для каждого из последних не безразлично, как осуществлялись их права и обязанности, прекратилось ли возникшее правоотношение или оно все еще существует.

Исковая давность – это отрезок во времени, после истечения которого участник правоотношения уже не может с помощью правоприменительных органов добиться принудительного осуществления своего права, предъявив иск.

Исковая давность известна всем эпохам развития общества и всем правовым семьям.

Классическое римское право не знало исковой давности в смысле погашения процессуальных прав вследствие хозяйственной и правовой бездеятельности управомоченного лица в течение установленного времени. Ему были известны только законные сроки, по смыслу которых само право действует лишь в пределах определенного времени, после истечения которого оно прекращается (независимо от активности или бездействия управомоченного). Течение законного срока не прерывалось, даже если управомоченное лицо получило от должника подтверждение долга. Например, поручительство (в некоторых его формах) действовало только в течение двух лет, после чего автоматически прекращалось¹.

¹ Римское частное право: учебник. Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М.: Юрист, 1996. С. 85.

Только в V в. н.э. была введена исковая давность почти для всех личных исков и исков на вещи. Под ней понимался известный максимальный срок (давностный срок), в течение которого управомоченное лицо могло требовать рассмотрения его иска¹. Теперь такой иск именуют сроком исковой давности.

В странах романо-германской семьи права нормы об исковой давности содержатся в гражданских кодексах. Во Французском гражданском кодексе исковая давность регулируется ст. 2219–2281, в Германии – ст. § 194–218 Германского гражданского уложения и статьями торговых кодексов, а также нормами специальных законодательных актов по отдельным типам договоров (купли-продажи, подряда, аренды и др.).

В странах общего права исковая давность установлена в отдельных законодательных актах о давности, в частности в Англии Законом от 13 ноября 1980 г. «О давности» (Limitation act 1980) с дополнениями в отношении небрежных действий, предусмотренными Законом 1986 г. о латентном ущербе и Законом о защите права потребителей 1987 г., которым в Закон от 13 ноября 1980 г. включена новая глава. В США положения об исковой давности содержатся в законах штатов, а в отношении договора купли-продажи в Едином образном торговом кодексе имеется ст. 2-725.

В литературе отмечают, что, по историческим данным, сроки давности на Руси широко применялись с XV в., ссылались при этом на Судебник 1497 г. и на Судебник 1550 г.² Как пишет Г.Ф. Шершеневич, «Судебники устанавливают в спорах между частными лицами давностный срок в 3 года, очевидно, в связи с господствовавшей трехпольной системой сельского хозяйства. Только иски великого князя погашались временем двойного севооборота, т.е. шестилетним сроком»³. Позднее в московском государстве не существовало сколько-нибудь определенной давности⁴.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., Гражданский кодекс БССР 1923 г. и гражданские кодексы других союзных республик СССР содержали главу V «Исковая давность».

2. В юридической литературе ведется спор о применении сроков исковой давности, установленных в Гражданском кодексе, при

¹ Новицкий, И.Б. Основы римского гражданского права. М.: Юридическая литература, 1972. С. 57.

² Фаршатов, И.А. Исковая давность. Законодательство: теория и практика. М.: Издательский дом «Городец», 2004. С. 30.

³ Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Вступительная статья. Е.А. Суханов. М.: Спарк, 1995. С. 134.

⁴ Там же.

рассмотрении споров, возникших из отношений, регулируемых нормами других отраслей права. И.Б. Новицкий в одной из своих фундаментальных работ писал: «...нормы об исковой давности относятся только к гражданско-правовым искам и не применимы, например, к взысканию недоимок по налогам и налоговым платежам»¹.

В юридической литературе российских авторов в последние годы обосновывается другая точка зрения. Утверждают, что «отношения по судебной защите имущественных прав налогоплательщика и государства регулируются гражданским правом в части, не противоречащей их существу, и к ним должны применяться положения об исковой давности»², что «в пограничных ситуациях не обходим механизм перевода гражданско-правовых норм в сферу налоговых отношений, что надо четко указать на случаи рассмотрения норм гражданского права на налоговые отношения»³.

Поскольку в ряде законодательных актов России содержатся указания о применении сроков давности при рассмотрении налоговых отношений, утверждают, что срок давности применения санкций, предусмотренный Налоговым кодексом Российской Федерации, «не является сроком исковой давности, поскольку не предназначен для защиты нарушенного права»⁴, что «к публично-правовым отношениям исковая давность не должна применяться, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом»⁵.

Один из участников этой дискуссии доктор юридических наук, профессор И.А. Фаршатов пришел к выводу, что «исковая давность как институт защиты гражданских прав в суде относится и к случаям защиты иных прав, возникающих на основе административного, земельного, трудового, семейного, иного законодательства, приобретающих черты гражданско-правовых отношений на основе равенства, диспозитивности, имущественной самостоятельности и ответственности»⁶. С этим утверждением можно согласиться, но правовые отношения, имеющие такие черты, есть не что иное,

¹ Новицкий, И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. С. 160.

² Туровский, С. Применение сроков исковой давности к налоговым правоотношениям // Хозяйство и право. 1999. № 9. С. 114–116.

³ Белых, В.Г., Скуратовский, М.Г. Гражданский кодекс России: новая модель регулирования и судебная практика // Государство и право. 2001. № 8. С. 7.

⁴ Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая: постатейный комментарий / Под общ. ред. В.И. Слома. М., 1998. С. 307.

⁵ Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 4. С. 18.

⁶ Фаршатов, И. А. Исковая давность. Законодательство: теория и практика. – М.: ООО Издательский дом «Городец», 2004. С. 47.

как гражданско-правовые отношения. К ним должны применяться сроки исковой давности, поскольку они являются таковыми.

Как правильно установил Пленум Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, «судам следует иметь в виду, что наряду со сроками исковой давности, установленными Кодексом, актами законодательства, могут быть установлены и другие сроки для обращения в суд за защитой нарушенных прав и интересов, которые не являются ни сроками исковой давности, ни процессуальными сроками».

Такие специальные сроки не могут быть восстановлены или продлены судом, если законодательством не установлено иное. При установлении в судебном заседании факта пропуска указанного специального срока хозяйственные суды отказывают в удовлетворении исковых требований (п. 6 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16 декабря 1999 г. № 19 «О некоторых вопросах, связанных с применением сроков исковой давности»¹).

Что касается исков к налоговым органам о возмещении ущерба, то эти иски могут вытекать из правил ст. 938 ГК об ответственности за вред, причиненный государственными органами, органами местного управления и самоуправления, а также их должностными лицами. К таким искам применяются сроки давности, установленные в ст. 197 ГК.

Высший Хозяйственный Суд Республики Беларусь в ответе на одно из писем на вопрос о сроках давности по искам, вытекающим из налоговых правоотношений, написал, что сроки исковой давности о возмещении ущерба, причиненного субъектам хозяйственной деятельности незаконными действиями налоговых органов и их должностных лиц, установлены ст. 197 ГК, т.е. в три года. Что касается исков к налоговым органам о возврате необоснованно списанных налогов, то в данном случае действуют нормы специального законодательства, т.к. в силу ст. 1 ГК на налоговые правоотношения гражданское законодательство не распространяется. Возврат неправильно уплаченных налогов из бюджета производится не более чем за один год до обнаружения неправильной уплаты (разъяснение Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 мая 2000 г. № 03-23/851 «Сроки исковой давности по искам о возмещении ущерба»²).

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 10. 6/212.

² Сборник постановлений Пленума, Президиума и разъяснений Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь (1992–2000) и постановлений Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (1992–1999) / Сост. В.В. Бойко и др. / Под ред. В.С. Каменкова. Минск: Тесей, 2001. С. 23.

3. Установление и применение сроков исковой давности не может быть объяснено влиянием времени на самое правоотношение. Г.Ф. Шершеневич правильно подчеркнул, что «само по себе время, как бы оно ни было продолжительно, не может иметь влияния на юридические отношения. Право всегда остается правом, пока не наступит факт, прекращающий его»¹.

Введение в законодательство сроков исковой давности продиктовано необходимостью устойчивости и определенности отношений в гражданском обороте. Наличие сроков исковой давности дисциплинирует участников рыночных отношений, стимулирует их к устранению всякой неопределенности в имущественных отношениях, способствует ускорению обращения оборотных средств, обеспечивает справедливость выносимых правоприменительными органами решений. Не вызывает сомнений, что истечение продолжительного отрезка времени может повлечь за собой утрату необходимых доказательств, уход из жизни свидетелей, оставшиеся в живых участники спорных правоотношений и возможные свидетели могут забыть или неправильно воспроизводить известные им обстоятельства. Все это не может не влиять на вынесение справедливых и законных решений судами и другими правоприменительными органами.

Наличие сроков исковой давности вселяет уверенность участников рыночных отношений, что законно приобретенное ими имущество не может быть истребовано у них в будущем по истечении сроков давности, и рачительно относятся к нему.

4. Легальное определение исковой давности содержится в ст. 196 ГК Республики Беларусь (ст. 195 Гражданского кодекса Российской Федерации – далее ГК РФ): «Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, права которого нарушены».

В российской юридической литературе не без оснований обращено внимание на небезупречность этого определения. М.Г. Масевич отмечает, что если исковой давностью признается срок, то некорректно в дальнейших статьях главы указывать на «срок исковой давности», т.е. срок срока². Обратили внимание также на несоответствие современному понятию исковой давности ее определение как срока для защиты права, поскольку, во-первых, эта защита предоставляется законом и по истечении указанного срока и, во-вторых, защита предоставляется и без нарушения права,

¹ Шершеневич, Г.Ф. Там же. С. 133.

² Масевич, М.Г. Глава 14. Исковая давность // Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций / Отв. ред. О.А. Садиков. М.: Юрист, 2001. С. 348.

например при страховании¹. Подчеркивают также неточность указания в ст. 195 ГК РФ на то, что защита предоставляется по иску лица, право которого нарушено, т.к. за защитой в суд может обратиться и другое лицо, например прокурор. Е.А. Крашенников предложил определять исковую давность как «срок для защиты права или охраняемого законом интереса по иску заинтересованного лица»².

5. Субъективные гражданские права в случае их нарушения нуждаются в защите. Суть этой защиты в сфере действия норм гражданского права состоит в том, что лицо, право которого нарушено, вправе требовать принудительного исполнения obligated субъектом данного правоотношения его обязанности, корреспондирующей праву этого лица, или требовать, чтобы пассивный (обязанный) субъект правоотношения прекратил нарушать абсолютное право активного субъекта абсолютного правоотношения, т.е. прекратил нарушать вещное право или исключительное право данного субъекта (право собственности, исключительное право). Как правило, это достигается предъявлением иска в суд (хозяйственный, третейский суд). Судебная защита будет представлена, если управомоченный субъект обратится в суд в течение определенного срока, именуемого сроком давности.

В юридической литературе обсуждается вопрос, к процессуальному или материальному праву относится институт о сроков давности. Этот вопрос возник в связи с редакцией ст. 44 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г., согласно которой «право на иск прекращается вследствие непредъявления иска в течение трех лет с момента возникновения права на иск». По точному смыслу этой статьи исковую давность следовало бы относить к процессуальному праву. В Англии, США и других странах общего права исковая давность регулируется как институт процессуального права³. В практике гражданского оборота и в Республике Беларусь также встречаются попытки рассматривать нормы об исковой давности как нормы процессуального права.

В юридической литературе советского периода ст. 44 ГК РСФСР (ей соответствовала ст. 44 ГК БССР) толковали иначе. М.М. Агарков в 1938 г. писал: «Правом на иск называют иногда право обращения к суду, т.е. право на судебную защиту, или, иными словами, право на иск в процессуальном смысле». И далее: «Терминология ГК не вполне выдержана ...Выражение "право на предъявление

¹ Масевич, М.Г. Указанная работа. С. 378.

² Крашенников, Е.А. Исковая давность. Ярославль, 1997. С. 36.

³ Кабатов, В. Вопросы, которые могут возникнуть при применении российского законодательства об исковой давности // Хозяйство и право. 2004. № 5. С. 29.

иска” неточно, т.к. дело идет не о предъявлении иска, а правомочии принудительного осуществления права»¹. Также М.М. Агарков подчеркнул: «Правила об исковой давности, установленные ГК, не имеют отношения к праву на иск в процессуальном смысле. Утрата по давности права обращения в суд противоречила бы задачам правосудия»². Другой известный ученый цивилист И.Б. Новицкий утверждал: «Защита гражданских прав в исковом порядке ограничивается известным промежутком времени; однако это не означает, что лицо, пропустившее срок исковой давности, теряет право на обращение в суд... Если же ст. 44 ГК и постановляет, что “право на предъявление иска” погашается по истечении срока, указанного в законе и именуемого исковой давностью, то здесь допущена терминологическая неточность»³. Мнение ученых, согласно которому исковая давность является институтом материального, а не процессуального права, стало господствующим в юридической литературе, уже никто его не оспаривает.

Понятие исковой давности, которое содержится в ГК БССР 1964 г. и в ГК Республики Беларусь 1998 г., на первый взгляд более оптимально. Оно трактуется, как «срок защиты права по иску лица, право которого нарушено» (ст. 73 ГК БССР). Однако «терминологические неточности» (по определению М.М. Агаркова и И.Б. Новицкого) можно найти и в действующем законодательстве Республики Беларусь об исковой давности. Примером может служить ст. 182 ГК, согласно которой «иск об установлении факта ничтожности сделки и о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее исполнение» (п. 1 ст. 182). Такая же неточность содержится и в п. 2 ст. 182 ГК. Подобную редакционную неточность можно обнаружить в п. 144 и 145 Устава железнодорожного транспорта общего пользования, в п. 22 Устава внутреннего водного транспорта. Эти неточности следует устранить.

6. Массив законодательства о сроках исковой давности не исчерпывается нормами гл. 12 ГК Республики Беларусь (гл. 12 ГК РФ). Нормы права об исковой давности имеются и в других статьях, других главах ГК (ст. 182, 289, 381, 678, 692, 751, 856, 978, 1086, 1118, 1143 ГК Республики Беларусь; ст. 181, 308, 411, 725, 797, 885, 966, 1109, 1175, 1208, ст. 10 Федерального закона РФ от 30 ноября

¹ Агарков, М.М. Исковая давность. // Гражданское право. Часть первая. Учебник для юрид. вузов. М.: Юриздат, 1938. С. 152.

² Агарков, М.М. Исковая давность. // Гражданское право. Т. 1 / Под ред. М.М. Агаркова и Д.М. Генкина. М.: Юриздат, 1944. С. 109.

³ Новицкий, И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. С. 138.

1994 г. № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в редакции Федерального закона РФ от 26 ноября 2001 г. № 147-ФЗ).

Нормы права об исковой давности можно обнаружить во многих отдельных законах. Примером может служить Банковский кодекс Республики Беларусь (ст. 17 «Особенности установления срока исковой давности при осуществлении банковской деятельности»); Жилищный кодекс Республики Беларусь¹ (ст. 58 «Основания и порядок признания договора найма жилого помещения недействительным»); Кодекс торгового мореплавания Республики Беларусь² (глава 28 «Исковая давность. Сроки для предъявления и рассмотрения претензий»); Воздушный кодекс Республики Беларусь³ (ст. 134 «Срок исковой давности»); Кодекс Республики Беларусь о браке и семье⁴ (глава 2 «Исковая давность и истечение сроков»); Трудовой кодекс Республики Беларусь⁵ (ст. 447 «Передача спора о возмещении вреда в суд. Порядок судебного рассмотрения спора»); Кодекс внутреннего водного транспорта Республики Беларусь⁶ (ст. 163 «Сроки исковой давности»).

Нормы права о сроках давности можно обнаружить в отдельных законах Республики Беларусь. Примером могут стать Закон от 6 января 1999 г. № 237-З «О железнодорожном транспорте»⁷ (ст. 46 «Претензии и иски по перевозке грузов») и от 21 июня 2001 г. № 50-З «Об автомобильном транспорте и автомобильных перевозках»⁸ (ст. 88 «Срок исковой давности»); Закон от 15 декабря 2003 г. № 258-З «О почтовой связи»⁹ (ст. 39 «Срок исковой давности»).

Сроки давности по некоторым правоотношениям установлены в законодательных актах Президента Республики Беларусь. Примерами могут служить:

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 28. 2/23.

² Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 90. 2/96.

³ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 5. 2/15; 2003. № 8. № 2/932.

⁴ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 55. 2/ 53; 2002. № 55. 2/847; 2003. № 8. 2/932, № 80. 2/969; 2004. № 107. 2/1047, № 195. 2/1097; 2005. № 120. 2/1134.

⁵ Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1999. № 26–27. Ст. 432.

⁶ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2002. № 76. 2/867.

⁷ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 4. 2/12; 2002. № 59. 2/849; 2004. № 120. 2/1054.

⁸ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 71. 2/793; 2002. № 87. 2/883.

⁹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2004. № 2. 2/1007, № 174. 2/1068.

– Указ от 2 июня 1997 г. № 311 «О совершенствовании порядка обязательной продажи иностранной валюты», п. 3.1 которого установлен 14-дневный срок обжалования в судебном порядке решения о наложении штрафа за несвоевременную обязательную продажу иностранной валюты;

– Порядок организации и проведения проверок (ревизий) финансово-хозяйственной деятельности и применения экономических санкций, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь от 15 ноября 1999 г. № 673 «О некоторых мерах по совершенствованию координации деятельности контролирующих органов Республики Беларусь и порядка применения ими экономических санкций», в редакции от 6 декабря 2001 г. № 722¹ (п. 31).

Нормы права об исковой давности имеются и в отдельных постановлениях Правительства Республики Беларусь. Так, в Уставе железнодорожного транспорта общего пользования, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 2 августа 1999 г. № 1196, исковой давности посвящены п. 144 и 145; в Положении о поставках товаров в Республике Беларусь, утвержденном постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь от 8 июля 1996 г. № 444², отношения исковой давности регулируются п. 31.

Республика Беларусь признает приоритет общепризнанных принципов международного права и обеспечивает соответствие им гражданского законодательства (ч. 1 ст. 6 ГК). В соответствии с ч. 2 ст. 6 ГК нормы гражданского права, содержащиеся в международных договорах Республики Беларусь, вступивших в силу, являются частью действующего на территории Республики Беларусь гражданского законодательства, подлежат непосредственному применению, кроме случаев, когда из международного договора следует, что для применения таких норм требуется издание внутригосударственного акта, и имеют силу того правового акта, которым выражается согласие Республики Беларусь на обязательность для нее соответствующего международного договора. Одним из таких международных договоров Республики Беларусь является Конвенция ООН от 24 июня 1974 г. «Об исковой давности в между-

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 89. 1/788; 2001. № 117. 1/3286; 2003. № 127. 1/5083; 2004. № 86. 1/5546.

² Собрание указов Президента и постановлений Кабинета Министров Республики Беларусь. 1996. № 19. Ст. 481; Собрание декретов Президента и постановлений Совета Министров Республики Беларусь. 1998. № 23. Ст. 620; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 55. 5/3320.

народной купле-продаже¹. Для Республики Беларусь она вступила в силу с 1 августа 1997 г.²

Республика Беларусь заключила со многими другими государствами соглашение о международном железнодорожном грузовом сообщении (СМГС). Оно действует с 1 ноября 1951 г.³ Исковой давности посвящена ст. 40 «Претензионная и исковая давность по договору перевозки».

Разъяснения хозяйственным судам о применении норм ГК о сроках исковой давности даны в постановлении Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16 декабря 1999 г. № 19 «О некоторых вопросах, связанных с применением сроков исковой давности»⁴ и в разъяснениях Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 4 мая 2000 г. № 03-24/807 «О применении годичного срока для обращения в хозяйственный суд с иском о признании недействительным решения контролирующего органа о применении экономических санкций» и от 15 мая 2000 г. № 03-23/851 «Сроки исковой давности по искам о возмещении ущерба»⁵.

Общие и специальные сроки исковой давности

Общий срок исковой давности распространяется на все виды гражданско-правовых отношений, за исключением тех, которые вообще не подпадают под действие сроков исковой давности, и тех, для которых законодательством установлены специальные сроки давности, сокращенные или более длительные по сравнению с общим сроком (ст. 197 и 198 ГК). Все остальные статьи ГК об исковой давности одинаково распространяются на общий и специальные сроки исковой давности, если законодательными актами не установлено иное (п. 2 ст. 198 ГК).

Общий срок исковой давности установлен в три года. Специальные сроки определены для многих договоров, встречаются случаи более длительных сроков исковой давности. Так, для установления факта ничтожности сделки и о применении последствий ее

¹ Бюллетень нормативно-правовой информации. 1987. № 7.

² Письмо Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 11 февраля 1997 г. № 03-17/188.

³ Комментарий к Уставу железнодорожного транспорта общего пользования / Под ред. Е.И. Зарецкой, В.П. Мороза. Минск: Амалфея, 2004. С. 373–725.

⁴ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 10. 6/212.

⁵ Сборник постановлений Пленума, Президиума и разъяснений Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь (1999–2000) и постановлений Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (1992–1999) / Сост. В.В. Бойко и др. Минск, 2001. С. 22–25.

недействительности иск может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее исполнение (п. 1 ст. 182 ГК). Срок исковой давности по требованиям банков и небанковских организаций к заемщикам при ненадлежащем исполнении условий кредитных договоров установлен в пять лет (ст. 17 Банковского кодекса). Требование о безвозмездном устранении недостатков работы, выполненной по договору бытового подряда, которые могут представлять опасность для жизни или здоровья самого заказчика и других лиц, может быть предъявлено заказчиком или его правопреемником в течение десяти лет с момента принятия результата работы, если в установленном законодательством порядке не предусмотрены более длительные сроки (сроки службы). Такое требование может быть предъявлено независимо от того, когда обнаружены эти недостатки, в том числе при обнаружении их по окончании гарантийного срока (п. 2 ст. 692 ГК). Такие примеры можно продолжить.

Часто установлены более короткие сроки исковой давности. Например, иск о признании оспоримой сделки недействительной или о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение года со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (п. 1 ст. 180 ГК), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об этих обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (п. 2 ст. 182 ГК). Специальный срок продолжительностью в один год установлен п. 1 ст. 678 ГК, согласно которому срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год (в отношении зданий, построек и сооружений – три года). Если законодательством или договором подряда установлен гарантийный срок и заявление по поводу недостатков результата работы сделано в пределах гарантийного срока, течение срока исковой давности, указанного в п. 1 ст. 678, начинается со дня заявления о недостатках. Пункт 3 ст. 751 ГК, предусматривает срок исковой давности в один год по требованиям, вытекающим из перевозки груза. В некоторых случаях установлен сокращенный срок, более длительный чем один год. Так, ч. 1 ст. 313 Кодекса торгового мореплавания установила, что к требованиям, вытекающим из морской перевозки пассажиров и багажа, тайм-чартера, бербоут-чартера, буксировки, морского страхования, сделок, совершаемых капитаном судна в силу предоставленных ему законом прав, столкновения судов, осуществления спасательных операций, применяется двухлетний срок исковой давности.

Законодательством не исключаются и более короткие сроки исковой давности. В частности, п. 31 Положения о поставках товаров в Республике Беларусь для исков, вытекающих из поставки товаров ненадлежащего качества, установил шестимесячный срок исковой давности со дня приемки получателем в надлежащем порядке. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевого собственности имеет право в течение трех месяцев требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 253 ГК). Это правило применяется также при отчуждении доли по договору мены (п. 5 ст. 253 ГК). Согласно п. 4 ст. 347 ГК поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано. Если такой срок не установлен, оно прекращается, если кредитор в течение одного года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иска к поручителю. Когда срок исполнения основного обязательства указан и не может быть определен моментом востребования, поручительство прекращается, если кредитор не предъявит иска к нарушителю в течение двух лет со дня заключения договора поручительства.

Изложенное правило распространяется и на договор гарантии (п. 4 ст. 348 ГК).

Императивный характер срока исковой давности

Установленные нормами права правила об исковой давности являются императивными. «Сроки исковой давности и порядок их исчисления не могут быть изменены соглашением сторон. Основания приостановления и перерыва течения сроков исковой давности устанавливаются законодательными актами» (ст. 199 ГК). Из норм ст. 199 ГК вытекает, что императивными являются не только сроки давности, их продолжительность, но и установленные нормами права правила о порядке определения начала течения сроков, основания их приостановления и перерыва, последствия их истечения, а также правила о том, кто может поставить вопрос о их применении. Соглашения об изменении правил о сроках исковой давности, установленных законодательными актами, ничтожны и не порождают никаких последствий.

Императивность норм права об исковой давности не исключает рассмотрения спора в суде после истечения срока исковой давности. В теории гражданского права различают понятие «право на иск» в процессуальном смысле и право на иск в материальном смысле.

Под *правом на иск в процессуальном смысле* понимают возможность любого лица, права или интересы которого нарушены, обратиться с иском в суд за защитой с тем, чтобы в суде с соблюдением установленных процессуальных норм были рассмотрены по существу его требования и возражения, которые ему противопоставлены. Отказ истцу в рассмотрении спора означал бы отказ в правосудии, что недопустимо. По этим основаниям «требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности» (п. 1 ст. 200 ГК). «Какие бы сроки ни прошли с момента возникновения у заинтересованного лица права на иск, суд обязан принять искивые материалы и при соблюдении иных требований гражданского процессуального, арбитражного процессуального законов назначить дело к слушанию»¹.

Под *правом на иск в материальном смысле*² понимают «определённое правомочие на осуществление нарушенного или оспоренного субъективного права путем применения предусмотренных законом принудительных мер к должнику». «Требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности» (п. 1 ст. 200 ГК).

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. и принятые в соответствии с ними гражданские кодексы БССР, РСФСР и других союзных республик устанавливали применение судом, арбитражем или третейским судом исковой давности *ex officio* независимо от заявления сторон (ст. 16 Основ гражданского законодательства Союза ССР, ст. 81 ГК РСФСР 1964, ст. 81 ГК БССР 1964 г.).

В условиях рыночной системы хозяйствования применение сроков исковой давности независимо от заявления сторон противоречило бы принципу диспозитивности гражданского законодательства. К тому же нередко для ответчика безразлично, будет отказано в иске по основанию истечения срока давности или по отсутствию у истца оснований на удовлетворение его требований.

¹ Фаршатов, И.А. Указ. работа. С. 92.

² Исковая давность признаётся институтом материального права в странах романской и германской семей права. В Англии, США и других странах общего права исковая давность регулируется как институт процессуального права (Гражданское и торговое право капиталистических стран. Ч. 1 / Отв. ред. Р.М. Нарышкина. М., 1993. С. 70; Кабатов, В. Вопросы, которые могут возникнуть при применении российского законодательства об исковой давности // Хозяйство и право. 2004. № 5. С. 29). Однако в английском международном частном праве на основании Закона об иностранных исковых сроках от 1884 г. правила, которые относятся к исковым срокам, считаются относящимися к материальному праву, а не процессуальным нормам (Шмиттгофф, К. Экспорт: право и практика международной торговли. М., 1993. С. 365).

Принцип применения срока исковой давности соответствует норме ст. 2 ГК, согласно которой участники гражданских правоотношений приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своих интересах, они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Это положение созвучно нормам Конвенции об исковой давности в международной купле-продаже товаров от 14 июня 1974 г.

В новых условиях «исковая давность применяется судом только по заявлению сторон в споре, сделанному до вынесения судом решения» (ч. 1 п. 2 ст. 200 ГК Республики Беларусь, ч. 1 п. 2 ст. 199 ГК РФ). Обычно стороной, ссылающейся на истечение срока исковой давности, является ответчик, но ссылаться на это обстоятельство может и истец, например, если ответчик требует зачет в счет долга требование, по которому истек срок исковой давности.

Суд по своей инициативе не должен ставить вопрос о пропуске срока исковой давности на любой стадии процесса. Интерес представляет следующее указание, данное судам РФ в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»: «При подготовке дела к судебному разбирательству судья не вправе предлагать какой-либо из сторон представлять доказательства или давать объяснения (в том числе в определении судьи и подготовке дела к судебному разбирательству), связанные с пропуском срока исковой давности»¹.

В литературе правильно отвечают, что «иное было бы попросту подсказкой для ответчика, что вступает в противоречие с принципами беспристрастности суда и состязательности в гражданском процессе»².

Конечно же, если заинтересованная сторона, в частности ответчик, ссылается на пропуск срока исковой давности, судья вправе в порядке подготовки дела к судебному разбирательству в целях обеспечения его своевременного правильного разрешения предложить сторонам представить по поставленному вопросу соответствующие доказательства.

В судебной практике встречаются дела, в которых на стороне ответчиков выступают несколько лиц в качестве соответчиков.

¹ Российская газета. 8 дек. 2001.

² Сарбаш, С. Указ. работа. С. 19.

В литературе обсуждается вопрос, распространяется ли ссылка на пропуск срока исковой давности на каждого из ответчиков, например в случае, когда они выступают в качестве солидарных ответчиков по правилам ст. 949 ГК как лица, совместно причинившие вред. Поскольку каждый из соответчиков выступает как сторона по делу, то можно сделать вывод, что и заявить о пропуске срока исковой давности должен каждый из них. В противном случае в иске о взыскании причиненного вреда может быть отказано в отношении того из них, кто заявил о пропуске истцом срока давности. В отношении остальных ответчиков, не сделавших такого заявления, иск может быть удовлетворен на общих основаниях. Тот же соответчик, который ссылался на пропуск срока давности, должен освобождаться от ответственности в порядке регресса.

Заявление о применении исковой давности может быть сделано должником не только в письменной форме, но и устно. Устное заявление, сделанное в судебном заседании, должно быть занесено в протокол.

Как уже отмечалось, заявление о пропуске срока исковой давности является основанием для применения срока давности, если оно сделано до вынесения судом решения, поэтому такое заявление в кассационной или надзорной жалобе не имеет значения. Однако в случае отмены решения суда первой инстанции по другим основаниям при повторном рассмотрении дела по первой инстанции ответчик вправе ссылаться на пропуск исковой давности на общих основаниях и в тех случаях, когда он при первом рассмотрении дела на это обстоятельство не ссылался.

Известны случаи предъявления иска к ненадлежащему ответчику, который в судебном заседании ссылался в числе других оснований для отказа в иске и на пропуск срока исковой давности. Такое заявление ненадлежащего ответчика не имеет никакого значения. Если иск будет предъявлен к надлежащему ответчику, ему следует в иске отказать, потому что он не сделал заявления о пропуске истцом срока исковой давности.

Заявление о применении срока давности сохраняет силу в том случае, когда по делу место должника-ответчика, сделавшего такое заявление, занял его правопреемник, например наследник.

Заявление о применении срока давности не обязательно должно быть выражено словами, которые содержат ходатайство применить правила о пропуске срока давности, достаточно, чтобы из содержания заявления это вытекало.

Применение новых специальных сроков исковой давности необходимо согласовывать с правилами ст. 1143 ГК. В ч. 1 ст. 1143

ГК содержится общее правило о применении установленных ГК сроков исковой давности. Оно применяется к тем искам, сроки предъявления которых, предусмотренные ранее действовавшим законодательством, не истекли до 1 июля 1999 г. Это правило было весьма актуальным применительно к искам об оспоримых сделках, для признания которых недействительными ст. 182 ГК установила сокращенный годичный срок, и о исках о взыскании штрафа, пени, вытекающих из поставки некомплектной продукции, по которым к 1 июля 1999 г. не истек установленный ст. 74 ГК 1964 г. сокращенный (шестимесячный) срок исковой давности.

В настоящее время правила ч. 1 ст. 1143 сохранили свою актуальность применительно к ничтожным сделкам, для признания которых таковыми установлен 10-летний срок (ч.1 п. 1 ст. 182 ГК).

3. Начало течения срока исковой давности

По общему правилу *течение исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права* (п. 1 ст. 201 ГК). Из этого следует, что для начала течения исковой давности недостаточно нарушения субъективного права. Необходимо, чтобы управомоченный субъект узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

Вопрос о начале течения срока давности следует рассмотреть применительно к вещным и обязательственным правоотношениям. Из вещных правоотношений особый интерес представляют отношения собственности. В литературе рассматривают вопрос о начале течения срока давности применительно к трем искам о защите права собственности: петиторным, виндикационным и негаторным.

Петиторные иски (иски о признании права) относятся к искам, для которых в законодательстве исковая давность не установлена, но и в числе требований, на которые исковая давность не устанавливается, петиторные иски не названы. В литературе дают отрицательный ответ на вопрос о возможности установления исковой давности для петиторных исков, поскольку исковая давность введена

в закон для защиты нарушенного права. В свое время М.П. Ринг писал: «На иски о признании исковая давность не может быть распространена также потому, что погашения давностью такого иска часто делало бы невозможным предъявление в будущем иска о присуждении». Но Ринг все же не исключал рассмотрение давности на иски о признании в случае, когда требования о нем сопровождаются требованиями о восстановлении прежнего положения, присуждении к исполнению обязанности в натуре, о взыскании убытков и т.д.¹

Законодательные акты не дают ответа на вопрос о начале течения срока давности по виндикационному иску. В юридической литературе считают, что по виндикационному иску начало течения срока давности определяется по общему правилу п. 1 ст. 201 ГК, поскольку день нарушения права собственности и день выбытия вещи из владения собственника обычно совпадают и собственнику сразу же это известно. Если же эти обстоятельства не совпадут во времени и собственник это докажет, срок давности начинает течь с момента, когда собственник узнал о нарушении своего права.

В юридической литературе признают, что требование п. 1 ст. 201 ГК исчислять срок давности по праву «когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права» является справедливым, тем более что ответчик может доказывать, что истец должен был узнать раньше, чем он узнал об этом фактически². Некоторые авторы признают такое решение верным, однако с некоторым добавлением, поскольку в отношениях абсолютных прав нередки случаи, «когда собственник хотя и знает о состоявшемся нарушении своего права, но не имеет информации о субъекте, совершившем это нарушение»³. На этом основании утверждают, что по виндикационному иску течение исковой давности не может начаться, пока собственнику неизвестно, кто является нарушителем его права, хотя о самом факте потери вещи собственнику известно⁴.

Примером может быть обязанность собственника (арендодателя) торгового места до 1 января 2006 г. возвратить арендатору – индивидуальному предпринимателю денежные средства, уплаченные последним в течение трех лет до вступления в силу Указа Президента Республики Беларусь от 24 марта 2005 г. № 148

¹ Научно-практический комментарий к Основам гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик / Под ред. С.Н. Братуся, Е.А. Флейшиц. М., 1962. С. 103.

² Сергеев, А.П. Исковая давность // Гражданское право. Т. 1: учебник. 4-е изд. перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999. С. 309.

³ Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 4. С. 24–25.

⁴ Новицкий, И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. С. 175; Б.Б. Черепягин. О начальном моменте течения исковой давности // Вестник ЛГУ. № 5. Серия экономики, философии и права. Вып. 1. 1959.

«О неотложных мерах по поддержке предпринимательства», с изм. и доп. от 18 июня 2005 г. № 285¹ (вступил в силу с 25 марта 2005 г.), на основании одностороннего решения собственника (арендодателя) и в соответствии со сделкой, заключенной на крайне невыгодных для этого арендатора условиях по сравнению с теми, которыми воспользовался собственник (арендодатель). Не возвращенные добровольно до 1 января 2006 г. денежные средства могут быть взысканы арендатором – индивидуальным предпринимателем в судебном порядке в течение трех лет со дня вступления в силу названного Указа, т.е. до 25 марта 2009 г. С этой даты и начнет течь срок давности.

Имеются и противники такой точки зрения. М.Я. Кириллова утверждает, что такая фактическая невозможность предъявления иска может наступить и в обязательном правоотношении, когда недобросовестный должник, не исполнивший обязательство, скрывается от кредитора и отыскать такого должника весьма затруднительно². Этот аргумент несостоятелен, потому что к такому должнику можно по правилам процессуального законодательства предъявить иск. Во избежание пропуска срока исковой давности кредитор обязан предъявить иск³.

В современных литературных источниках также можно встретить утверждение, согласно которому время, затраченное на поиск нарушителя права, следует зачитывать в срок исковой давности, но правоохранительные органы вправе учесть это обстоятельство при рассмотрении ходатайств о восстановлении пропущенного срока исковой давности по правилам ст. 205 ГК РФ (ст. 206 ГК Республики Беларусь) «Восстановление срока исковой давности»⁴. Это хорошая рекомендация, суды так и поступают. Однако такой возможностью не могут воспользоваться юридические лица, поскольку правила ст. 205 ГК РФ (ст. 206 ГК Республики Беларусь) не распространяются на юридические лица.

Судебной практике известны случаи, когда юридические лица, назначенные руководителями, предъявляя иски после истечения срока исковой давности, ссылались на то обстоятельство, что они узнали о нарушении права юридического лица со времени их назначения (избрания), и утверждали, что с этого времени и долж-

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2005. № 52. 1/6336, № 103. 1/6561.

² Кириллова, М.Я. Указ. работа. С. 88.

³ Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 4. С. 25.

⁴ Безбах, В.В., Пучинский, В.К. Основы российского гражданского права. М., 1995. С. 57; Сарбаш, С. Указ работа. С. 26.

но исчисляться начало течения исковой давности. В совместном постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» дали по этому вопросу следующее разъяснение: «...довод вновь назначенного (избранного) руководителя о том, что он узнал о нарушенном праве возглавляемого им юридического лица лишь со времени своего назначения (избрания) не может служить основанием для изменения начального момента течения срока исковой давности, поскольку в данном случае заявлено требование о защите прав юридического лица, а не прав руководителя как физического лица» (п. 13)¹.

В юридической литературе России описан случай предъявления иска с пропуском срока исковой давности конкурсным управляющим. Пунктом 12 названного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Хозяйственного Суда РФ от 12, 15 февраля 2001 г. № 15/18 разъяснено, как следует решать вопрос о сроках исковой давности и в таких случаях: «При предъявлении иска ликвидационной комиссией от имени ликвидируемого юридического лица к третьим лицам, имеющим задолженность перед организацией, в интересах которой предъявляется иск, срок исковой давности следует исчислять с того момента, когда о нарушенном праве стало известно обладателю этого права, а не ликвидационной комиссии».

В законодательных актах четко решен вопрос об *исковой давности применительно к негативным искам*. На них исковая давность не распространяется (ст. 209 ГК).

Проблемы о начале течения сроков исковой давности в *случае нарушения абсолютных вещных прав* возникают и при нарушении абсолютных прав на объекты исключительных прав интеллектуальной собственности (на объекты авторского и смежных прав и на охраняемые объекты права промышленной собственности (изобретения, полезные модели, промышленные образцы, селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, фирменные наименования, товарные знаки, географические указания и на нераскрытую информацию)). На многие из названных объектов исключительных прав выдаются охранные документы (патенты, свидетельства).

Законодательные акты не установили специальных сроков исковой давности в случае нарушения прав субъектов права интел-

¹ Российская газета. 8 дек. 2001.

лектуальной собственности на произведения науки, литературы, искусства, смежные права, на охраняемые объекты промышленной собственности (изобретения, полезные модели и др.). В таких случаях действует общий срок исковой давности три года.

Однако в законодательных актах об отдельных объектах права промышленной собственности содержатся нормы, предоставляющие лицам, права которых, по мнению этих лиц, нарушены патентным органом в процессе рассмотрения их заявок на выдачу патента, право обратиться в суд для решения вопроса о выдаче патента и предусматривают срок, в течение которого истец вправе предъявить иск.

Так, при несогласии с решением патентного органа по результатам экспертизы на изобретение, а также с решением по результатам экспертизы заявки на полезную модель или промышленный образец заявитель вправе подать мотивированную жалобу в Апелляционный совет при патентном органе и (или) в суд. (Апелляционный совет – орган обжалования решений по результатам экспертизы заявок на объекты промышленной собственности, а также рассмотрения и вынесения решений по возражениям против выдачи патентов на объекты промышленной собственности.) Подача жалобы в Апелляционный совет осуществляется заявителем в трехмесячный срок со дня получения соответствующего решения патентного органа или затребованных у патентного органа копий материалов, противопоставленных его заявке на изобретение. Решение Апелляционного совета может быть обжаловано заявителем в судебном порядке в течение шести месяцев со дня его получения (ст. 25 Закона Республики Беларусь от 16 декабря 2002 г. № 160-З «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы»).

Определенные сложности возникают по вопросам исковой давности *в случае нарушения договорных и других обязательственных относительных прав*. Статья 201 ГК установила три исключения из общего правила о начале течения срока исковой давности.

Первое исключение установлено ч. 1 п. 2 ст. 201 ГК. Его суть – по обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения. В таком случае правомочный субъект права знает или должен знать о сроке исполнения обязательства.

Второе исключение предусмотрено ч. 2 п. 2 ст. 201 ГК – по обязательствам, срок исполнения которых не определен либо определен моментом востребования, течение срока исковой давности начинается, когда у кредитора возникает право предъявить требо-

вание об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется льготный срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании указанного срока, т.е. по правилам п. 2 ст. 295 ГК. В этой статье установлено, что в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. Если же обязательство в разумный срок не было исполнено, а также если обязательство, срок которого определен моментом востребования, не исполнено, должник обязан исполнить его в семидневный срок со дня предъявления кредитором письменного требования о его исполнении при условии, что обязанность исполнения в другой срок не вытекает из акта законодательства, условий обязательства или существа обязательства.

Третье исключение предусмотрено п. 3 ст. 201 ГК – по регрессным обязательствам течение срока исковой давности начинается с момента исполнения основного обязательства. При этом основное обязательство не следует смешивать с суброгацией (ст. 855 ГК).

ГК установил и другие исключения из правил ст. 201 ГК о начале течения срока давности, в частности в ст. 447, п. 2 ст. 450, п. 2 ст. 488, п. 2 ст. 489, п. 3 ст. 678, п. 3 ст. 751 ГК и др.

По обязательствам, направленным *на воздержание от действия*, исковая давность начинает течь с момента, когда кредитор узнал или должен был узнать о совершении должником этого действия. В юридической литературе обсуждается проблема начала течения давности по требованиям, возникающим из договоров, по которым предусмотрена оплата товара по частям. Речь идет о платежах за каждую часть непоставленного товара, который в соответствии с договором поставки должен поставляться по частям в течение длительного времени (квартала, года); о платежах за выполнение подрядчиком по договору строительного подряда работы в течение месяца (квартала) на объектах, срок окончания работ по которым определен в конце года или через несколько лет; о возврате кредита, предоставленного на десять (двадцать) лет для строительства, реконструкции или приобретения жилого помещения по договору банковской ссуды.

Мнение, согласно которому срок исковой давности по таким требованиям начинает течь с момента невнесения последней части платежа, не получило поддержки¹. Господствующей является точка зрения, согласно которой по искам о просроченных пери-

¹ Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 5. С. 13.

одических платежах и выдачах течение исковой давности следует исчислять отдельно для каждого из просроченных платежей с момента возникновения соответствующего требования¹. При этом не исключается, что по истечении всего срока исполнения обязательства по возврату кредита, если кредитор не предъявил иска о взыскании кредита за определенные сроки его возврата и должник сошелся на пропуск срока давности, часть кредита кредитору из-за пропуска срока давности не будет возвращена².

Аналогично следует исчислять срок давности по договорам с периодическими платежами, например, по договору аренды, а также в случае постоянно текущих санкций, например неустойки³, процентов за пользование чужими деньгами по правилам ст. 366 ГК⁴.

По-разному решается вопрос о начале течения сроков давности ч. 2 п. 2 ст. 201 ГК. Она решает этот вопрос, во-первых, в случае когда срок исполнения не определен, во-вторых, когда срок исполнения определен моментом востребования, в-третьих, когда срок исполнения не определен, но должнику предоставляется льготный срок для исполнения требования кредитора.

Исчисление сроков исковой давности в случаях, когда должнику предоставляется льготный срок, особых трудностей не вызывает. Срок давности начинает течь с момента истечения льготного срока.

По вопросу же начала течения срока давности по обязательствам, срок исполнения которых не установлен или определен моментом востребования, ведется длительная дискуссия. Одни считают, что по таким обязательствам срок давности начинает течь с момента возникновения самого обязательства. Так, М.Я. Масевич пишет: «Если же в обязательстве срок исполнения не определен или определен моментом востребования, течение исковой давности начинается с момента, когда у кредитора возни-

¹ Новицкий, И.Б. Указ. работа. С. 72–73; Масевич, М.Г. Исковая давность // Гражданское право России. Общая часть: курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Юристъ, 2001. С. 352; Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 5. С. 13; Абова, Т.Е. Исковая давность // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, часть 1 / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт – Право и закон, 2002. С. 478; п. 10 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

² Масевич, М.Г. Указ. работа. С. 352.

³ Масевич, М.Г. Гл. 6. Исковая давность // Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР. 3-е изд., исправ. и доп. / Отв. ред. С.Н. Братусь, О.Н. Садилов. М.: Юрид. лит., 1982. С. 158.

⁴ Розенберг, М.Г. Исковая давность // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Юрид. фирма «Контракт»; ИНФРА, 1997. С. 405.

кает право предъявить требование об исполнении обязательства». И далее: «Следовательно, по обязательствам до востребования без льготного срока право кредитора требовать исполнения возникает с момента возникновения самого обязательства, т.е. с момента заключения договора»¹. Правда, она считает, что «правильным представляется исчисление исковой давности в таких случаях с момента предъявления кредитором соответствующего требования, что означает необходимость изменения п. 2 ст. 200 ГК»².

С.И. Гусев считает: «Если срок исполнения по обязательствам не определен или определен моментом востребования, то течение исковой давности начинается с момента возникновения у кредитора права требования об исполнении обязательства»³, т.е. с момента возникновения обязательства. Такую точку зрения отстаивают и другие авторы, но предлагают, как и М.Я. Масевич, внести изменения в ч. 2 п. 2 ст. 200 ГК РФ (ч. 2 п. 2 ст. 201 ГК Республики Беларусь) «с тем, чтобы срок исковой давности по обязательствам, срок исполнения которых определен моментом востребования без льготного срока, начинал течь со дня предъявления требования, а не с момента, когда у кредитора появится право на такое востребование»⁴.

Почти такое же мнение высказывал в 1995 г. Г. Адамович. Он писал: «После того, как основное обязательство оказывается нарушенным, возникает право на получение неустойки (пени). Оно может быть или не быть исполненным должником добровольно. Но до тех пор, пока кредитор не предъявил соответствующего требования, нельзя говорить о нарушении этого требования должником. Следовательно, право на иск относительно неустойки (пени) возникает только после истечения семи дней после неисполнения требования о ее уплате»⁵.

Не все разделяют изложенное толкование ч. 2 п. 2 ст. 200 ГК РФ (ч. 2 п. 2 ст. 201 ГК Республики Беларусь). М.Г. Розенберг считает его ошибочным. По его мнению, согласно ч. 1 ст. 314 ГК РФ обязательство, в котором не определен срок исполнения, подле-

¹ Масевич, М.Я. Исковая давность // Гражданское право России. Общая часть. Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Юристъ, 2001. С. 351. См. также: Новицкий, И.Б. Указ. работа. С. 171–172; Адамович, А. Сроки исковой давности для взыскания неустойки // Хозяйство и право. 1995. № 1. С. 117–124.

² Масевич, М.Я. Там же.

³ Гусев, С.И. Исковая давность // Гражданское право. Часть первая: учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. М.: Юристъ, 1927. С. 208.

⁴ Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 5. С. 15.

⁵ Адамович, Г. Сроки исковой давности для взыскания неустойки // Хозяйство и право. 1995. № 1. С. 120.

жит исполнению в разумный срок. И лишь в случае его неисполнения в этот срок наступают последствия, предусмотренные ч. 2 п. 2 ст. 314¹ (ст. 295 ГК Республики Беларусь).

По нашему мнению, ошибается и М.Г. Розенберг. Часть 1 п. 2 ст. 314 ГК РФ (ч. 1 п. 2 ст. 295 ГК Республики Беларусь) гласит: «В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства». Означает ли это, что обязательство, срок исполнения которого не установлен, должник обязан исполнять в момент его возникновения и что разумный срок начинает течь с этого же срока, т.е. сразу же, как только обязательство возникло? При положительном ответе на этот вопрос вступление в обязательство для должника оказалось бы бессмысленным. Как правильно отметил И.Б. Новицкий, рассматривая данную проблему применительно к договору займа, «нельзя обязывать кредитора немедленно требовать данную сумму обратно, ибо это было бы глумлением над должником»².

Изложенное правило ч. 1 ст. 295 ГК Республики Беларусь становится понятным, если согласиться с тем, что разумный срок исполнения обязательства начинается течь не с момента возникновения самого обязательства, а с момента, «когда у кредитора возникает право предъявить требование об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется льготный срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании указанного срока» (ч. 2 п. 3 ст. 201 ГК Республики Беларусь), т.е. с момента нарушения этого права должником, поскольку срок исковой давности установлен для защиты нарушенного права, а не с момента возникновения у кредитора права предъявить требования об исполнении обязательства. Этот вывод подтверждается тем, что ст. 196 ГК Республики Беларусь установила исковую давность не для защиты имеющегося права, а «для защиты права по иску лица, права которого нарушены».

С мнениями С. Сарбаша, М.Я. Масевич, Г. Адамовича нельзя не согласиться. Можно предложить следующую редакцию ч. 2 п. 2 ст. 201 ГК Республики Беларусь: «По обязательствам, срок исполнения которых не определен либо определен моментом востребования, течение срока исковой давности начинается с момента

¹ Розенберг, М.Г. Комментарий к гл. 12 «Исковая давность» // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Юрид. фирма «Контракт»; ИНФРА, 1997. С. 405.

² Новицкий, И.Б. Указ. работа. С. 172.

предъявления кредитором требования к должнику исполнить обязательство, а если должнику предоставляется льготный срок для исполнения такого срока исчисления, исчисление срока исковой давности начинается по окончании указанного срока».

В соответствии с ч. 1 п. 2 ст. 295 ГК в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. Разумный срок определяется сторонами обязательства, а если они не пришли к соглашению – судом, исходя из практики исполнения таких обязательств.

Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором письменного требования о его исполнении. Исковая давность по таким обязательствам начинается с окончанием этого семидневного срока, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из акта законодательства, условий обязательства или существа обязательства.

То обстоятельство, что продолжается описанная дискуссия, свидетельствует о необходимости предложенного выше изменения редакции ч. 2 п. 2 ст. 201 ГК Республики Беларусь.

По регрессным обязательствам течение срока исковой давности начинается с момента исполнения основного обязательства (п. 3 ст. 201 ГК). При этом регрессное обязательство не следует смешивать с суброгацией, установленной ст. 855 ГК.

Гражданский кодекс установил ряд исключений из правил ст. 201 ГК о начале течения срока исковой давности. В частности, такие исключения установлены ст. 447, п. 2 ст. 450, п. 2 ст. 488, ст. 489, п. 3 ст. 678, п. 3 ст. 751 и др.

Законодательство допускает перемену лиц в обязательстве (переход прав кредитора к другому лицу и перевод долга), которая может иметь место вследствие наследования (ст. 1086), правопреемства при реорганизации юридических лиц (ст. 54 ГК), при уступке требования (ст. 353), переводе долга (ст. 362), при суброгации (ст. 855 ГК) и в ряде других случаев.

Перемена лиц в обязательстве не влияет ни на начало течения срока исковой давности, ни на порядок его исчисления по правилам, установленным ГК и другими законодательными актами.

Если к новому лицу перешло право, по которому уже истек срок исковой давности, новый кредитор не может ссылаться на то, что он не знал и не должен был знать, что срок давности уже начал

течь. Ему необходимо доказать, что об этом не знал и не должен был знать тот, от кого к нему перешло право с просроченным сроком давности.

4. Приостановление течения срока исковой давности

Приостановить, а затем восстановить течение времени на какой-либо период невозможно. Время течет неумолимо, и даже боги не могут сделать бывшее не бывшим. Приостановление течения срока давности – фикция, установленная законом. Статья 203 ГК условно считает, что из истекшего периода времени при исчислении срока исковой давности можно в случаях, указанных в ней, исключить определенный отрезок времени, а затем после прекращения действий обстоятельств, прекративших течение давности, к оставшемуся периоду времени добавить исключенный отрезок. Иначе говоря, период во времени, имевший место в прошлом, не засчитывается в срок исковой давности¹.

Статья 203 ГК предусматривает *четыре основные приостановления срока исковой давности*. Рассмотрим каждое из них:

1) *«если предъявлению иска препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила)»*. Термин «непреодолимая сила» употребляется не только в ст. 203 ГК. Он использован в ст. 372 ГК «Основания ответственности за нарушение обязательства». В ней установлено, что «если иное не предусмотрено законодательством или договором, лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательства невозможно вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств». Этот термин использован также в ст. 948 ГК,

¹ Новицкий, И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Госюриздат, 1954. С. 182; Кириллова, М.Я. Исковая давность. М.: Юрид. лит., 1966. С. 91; Фаршатов, И.А. Исковая давность. Законодательство: теория и практика. М.: Городец, 2004. С. 139.

в ст. 132 Кодекса торгового мореплавания Республики Беларусь (КТМ), ст. 124 Воздушного кодекса Республики Беларусь и в других актах законодательства.

Понятию «непреодолимая сила (форс-мажор)» посвящена статья 7.1.7 Принципов международных коммерческих договоров (Принципы УНИДРУА). Она озаглавлена «Непреодолимая сила». Пункт 1 этой статьи гласит:

«Сторона освобождается от ответственности за неисполнение, если она докажет, что неисполнение было вызвано препятствием вне ее контроля и что от нее нельзя было разумно ожидать принятия этого препятствия в расчет при заключении договора либо избежания или преодоления этого препятствия или его следствий».

Нетрудно заметить, что в понятие «непреодолимая сила» и в ГК Республики Беларусь и в Принципах УНИДРУА включают не только события (природные явления), которые наступают не по воле людей, но и социальные явления. В юридической литературе обычно раскрывают содержание понятия «непреодолимая сила» посредством перечисления обстоятельств, освобождающих стороны правоотношения от ответственности за неисполнение обязательств, и включают в перечень таких обстоятельств как события природного характера (землетрясения, цунами, наводнения, засухи, ливни, ураганы, оползни, снежные заносы), независящие от воли людей, являющиеся действительно форс-мажорными, так и социальные явления, наступающие по воле людей (военные действия, общественные беспорядки, народные волнения, забастовки и т.д.)¹.

Законодательство все же различает понятие «непреодолимая сила» как событие, не зависящее от воли людей, и общественные явления, освобождающие от ответственности, такие как непредотвратимые при данных обстоятельствах действия, именуемые военными действиями или общественными беспорядками, забастовками или иными обстоятельствами, вызвавшими полное или частичное приостановление работ (ст. 132 КТМ) или военными действиями, блокадами, иными обстоятельствами (п. 123 Устава железнодорожного транспорта общего пользования).

В литературе считают целесообразным, «чтобы высшие судебные органы разъяснили, какие обстоятельства (а не события)

¹ Масевич, М.Г. Исковая давность // Гражданское право России. Общая часть. Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Сафонов. М.: Юристъ, 2001. С. 354; Сергеев, А.П. Сроки осуществления и защиты гражданских прав // Гражданское право: учебник. Т. 1. Изд. 4-е, перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999. С. 310–311; Розенберг, М.Г. Исковая давность // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). М.: Юрид. фирма «Контракт»; ИНФРА, 1997. С. 406.

носят характер непреодолимой силы»¹, а до такого разъяснения «наличие или отсутствие непреодолимой силы как основания для приостановления течения срока исковой давности должно устанавливаться судом при рассмотрении конкретного дела»². Было бы более логично п. 1 ст. 203 ГК Республики Беларусь (п. 1 ст. 202 ГК РФ) изложить в новой редакции с тем, чтобы не было необходимости в таком разъяснении;

2) «если истец или ответчик находится в составе Вооруженных Сил Республики Беларусь, переведенных на военное положение». Оно не требует разъяснений. Для приостановления течения срока исковой давности по этому основанию достаточно, чтобы, во-первых, хотя бы одна из спорящих сторон находилась в составе Вооруженных Сил Республики Беларусь и, во-вторых, чтобы последние были переведены на военное положение в установленном порядке;

3) «в силу установленной на основании законодательного акта Правительства Республики Беларусь отсрочки исполнения обязательства (моратория)» – в мирное время встречается нечасто, но имело место. Указом Президента Республики Беларусь от 22 августа 1995 г. № 335 «О введении в Республике Беларусь моратория на экспорт противопехотных мин»³ с 1 сентября 1995 г. до конца 1997 г. в Республике Беларусь введен мораторий на экспорт пехотных мин. Указом от 4 декабря 1997 г. № 628 этот мораторий был продлен до конца 1999 г.⁴, а Указом от 4 февраля 2000 г. № 42⁵ он был вновь продлен.

Отсрочка исполнения некоторых обязательств была предоставлена убыточным сельскохозяйственным предприятиям Указом Президента Республики Беларусь от 19 марта 2004 г. № 138 «О некоторых мерах по финансовому оздоровлению сельскохозяйственных организаций и привлечению инвестиций в сельскохозяйственное производство»⁶. Так, убыточным сельскохозяйственным организациям была предоставлена отсрочка на три года по исполнению обязательств по возврату кредитов банков, а также по договорам финансового лизинга и некоторым другим

¹ Абова, Т.Е. Исковая давность. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 1 / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт. Право и закон, 2002.

² Абова, Т.Е. Исковая давность. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. ч. 1 / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт. Право и закон, 2002.

³ Собрание указов Президента и постановлений Кабинета Министров Республики Беларусь. 1995. № 24. Ст. 587.

⁴ Собрание декретов, указов Президента и постановлений Правительства Республики Беларусь. 1997. № 34. Ст. 1071.

⁵ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 15. 1/983.

⁶ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2004. № 44. 1/5398, № 193. 1/6074.

обязательствам. Срок исковой давности по таким обязательствам начнет течь после истечения сроков исполнения обязательств с учетом дополнительных трех лет;

4) *«в силу приостановления действия акта законодательства, регулирующего соответствующее отношение»* – встречается редко. Примером может служить ст. 90 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2000 г. № 423-З «Об экономической несостоятельности (банкротстве)»¹, согласно которой со дня вынесения хозяйственным судом определения об открытии конкретного производства вводится приостановление удовлетворения требований кредиторов по платежным обязательствам должника до завершения ликвидационного производства или вынесения определения о прекращении производства по делу о банкротстве должника, за исключением случаев, установленных названным законом (ч. 5 ст. 91, ч. 4 ст. 102, ч. 1 ст. 144 Закона от 18 июля 2000 г.).

При любом из четырех оснований течения сроков исковой давности приостанавливается, если указанные в п. 1 ст. 203 ГК обстоятельства *«возникли или продолжали существовать в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев, – в течение срока давности»* (п. 2 ст. 203 ГК).

Анализ ст. 203 ГК дает основание сделать вывод, что в ней содержится исчерпывающий перечень оснований приостановления течения срока исковой давности. Однако ч. 2 ст. 205 ГК предусматривает *еще одно основание* приостановления срока исковой давности. В ней установлено: *«Если судом оставлен без рассмотрения иск, предъявленный в уголовном деле, то начавшееся до предъявления иска течение срока исковой давности приостанавливается до вступления в силу приговора, которым иск оставлен без рассмотрения. Время, в течение которого давность была приостановлена, не засчитывается в срок исковой давности. При этом, если оставшаяся часть срока менее шести месяцев, она удлиняется до шести месяцев»*.

Еще два основания приостановления течения срока давности предусмотрены статьями 315 и 317 Кодекса торгового мореплавания Республики Беларусь. В соответствии со ст. 315, если исчисление суммы требования зависит от расчетов по общей аварии, течение срока исковой давности приостанавливается до получения ответа на претензию или истечения срока, установленного для ответа. Поскольку законодательство не устанавливает сроков, в пределах которых должно быть вынесено постановление о наличии общей аварии и изложение сущности, период, на который приостанав-

¹ Ведомости Национального собрания Республики Беларусь, 2000. № 26–27.

ливается течение срока исковой давности, определяется фактическими обстоятельствами¹.

Согласно ст. 317 КТМ перевозчик обязан в течение 30 дней рассмотреть предъявленную претензию и уведомить заявителя об ее удовлетворении или отклонении. Со дня предъявления претензии, вытекающей из морской перевозки грузов, течение сроков исковой давности приостанавливается до получения ответа на претензию или истечения срока, установленного для ответа.

В литературе не без оснований считают, что оставшийся шестимесячный срок исковой давности для предъявления заинтересованным лицом иска вполне достаточен, поэтому если он оказался таковым, течение срока исковой давности не приостанавливается.

Приостановление течения срока исковой давности нельзя смешивать с процессуальным институтом приостановления производства по делу. Обязанности суда приостановить производство по делу, право суда приостановить производство и правовые последствия приостановления производства установлены ст. 160–162 ГПК и ст. 145–147 ХПК.

После приостановления производства по делу приостанавливается течение всех процессуальных сроков, предусмотренных законодательством, а также установленных судом.

Отличие приостановления сроков исковой давности от приостановления производства по делу состоит в том, что производство в суде, хозяйственном суде уже начато, но по обстоятельствам, указанным в Гражданском процессуальном кодексе Республики Беларусь (далее – ГПК), Хозяйственном процессуальном кодексе Республики Беларусь (далее – ХПК), не может быть закончено с вынесением решения.

Как известно, предъявлением иска в суд давность прерывается на весь период судебного разбирательства (ст. 204 ГК) и на все время приостановления производства по делу срок давности не продлевается. Вопрос об исковой давности до вынесения решения суда обсуждается только с целью определить, не пропущен ли он, но только в случае, если в суд поступило заявление о его пропуске. После вынесения решения суда возникает лишь вопрос о давности исполнения вынесенного судом решения².

¹ Фаршатов, И.А. Указ. работа; Комментарий к Кодексу торгового мореплавания. М., 2000. С. 624.

² Новицкий, И.Б. Сделки. Исковая давность. М.: Юрид. лит., 1954. С. 187–189; Кириллова, М.Я. Указ. работа. С. 102–104; Фаршатов, И.А. Указ. работа. С. 143–144.

5. Перерыв течения срока исковой давности

Перерыв срока исковой давности отличается от его приостановления по двум критериям: по основаниям и по последствиям.

Статья 204 ГК установила *два основания перерыва срока исковой давности*:

- 1) предъявление в установленном порядке иска;
- 2) совершение обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

Никакие другие действия или события не могут прервать течение срока исковой давности.

Если предъявленный иск рассмотрен и удовлетворен или в иске отказано, то право на иск в материальном смысле реализовано, правовое отношение, вызвавшее спорное субъективное право, прекращается и вопрос о приостановлении и (или) перерыве срока исковой давности не ставится. Если же предъявленный в установленном порядке иск не был рассмотрен по существу, исковая давность считается прерванной и с момента предъявления иска начинает течь заново, а время, истекшее до предъявления иска, не засчитывается.

Правила о перерыве срока исковой давности одинаково применяются как к общему, так и к специальным срокам исковой давности. Исковая давность прерывается не только в случаях искового производства, но и в случаях приказного производства в соответствии со статьями 394–398 ГПК, ст. 220–226 ХПК, которое начинается по заявлению о возбуждении приказного производства.

Подчеркнем, чтобы к этому в дальнейшем не возвращаться, что до введения в действие ГК 1998 г. по спорам между юридическими лицами перерыв срока исковой давности допускался только предъявлением в установленном порядке иска. Это правило было вызвано тем, что по действовавшему до 1 июня 1999 г. законодательству не допускалось коммерческое кредитование. Если бы в то время в отношениях между юридическими лицами было допущено прерывание действовавших сроков исковой давности признанием долга, то могло бы быть использовано в скрытом виде коммерческое кредитование.

Ясные на первый взгляд правила о перерыве срока исковой давности вызывают ряд вопросов, которые связаны с применением их на практике.

Одним из таких вопросов является вопрос о том, может ли суд применить правила о перерыве срока исковой давности по своей инициативе *ex officio* в случае, когда в процессе рассмотрения спора в суде в ходе оценки доказательств суд установит, что срок давности истек, и на это ссылается ответчик, но этот срок был прерван, о чем по понятным причинам ответчик умалчивает.

В литературе дают положительный ответ на этот вопрос¹. С этим следует согласиться. Даже в тех случаях, когда истец в ответ на заявление ответчика, что срок давности истек, не ссылается на обстоятельства о перерыве срока исковой давности, суд, проверяя заявление ответчика о пропуске срока исковой давности, обязан не только установить начало течения срока давности, но и проверить, не было ли на протяжении всего срока давности явлений, вызвавших его приостановление и (или) перерыв. Установив, что такие явления были, суд должен установить *ex officio*, истек ли срок давности с учетом этих явлений.

Второй важный вопрос, который должен быть правильно решен при установлении перерыва исковой давности предъявлением иска, это *предъявлен ли иск в установленном порядке в суд*.

Порядок предъявления иска в суд установлен. Время, когда исковое заявление подано в суд, определяется по правилам ст. 195 ГК. Если истец доставил заявление в суд сам, его следует считать поступившим в тот день, в который заявление доставили в канцелярию суда. Если же исковое заявление в суд отправили по почте, телеграфу или посредством электронной почты, днем поступления заявления в суд считается 24 часа суток. Отправление искового заявления и дата его отправления должны быть подтверждены учреждением связи (штемпель на письме, квитанция о принятии корреспонденции и т.д.).

Исковая давность прерывается предъявлением иска в установленном порядке. Этот порядок установлен ГПК, ХПК, регламентом Международного Арбитражного Суда при Торгово-промышленной палате.

Исковое заявление подается в суд в письменной форме (ст. 242 ГПК, ст. 159 ХПК). Его содержание должно удовлетворять требованиям, изложенным процессуальным законодательством (ст. 243 ГПК, ст. 159 ХПК). Установив отсутствие у истца

¹Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 5. С. 16–17.

права на обращение в суд, судья отказывает в возбуждении дела (ст. 245, 246 ГПК, ст. 164 ХПК). В случаях, предусмотренных ст. 245 ГПК, повторное обращение в суд не допускается. Отказ судьи в возбуждении дела по основаниям, перечисленным в ст. 246 ГПК, не препятствует повторному обращению в суд с заявлением по тому же делу, если будет устранено соответствующее препятствие (ст. 247 ГПК). В том и другом случае предъявление иска в суд не прерывает течения срока давности.

На определение судьи об отказе в возбуждении дела может быть подана частная жалоба или принесен частный протест. Если частная жалоба или частный протест будут удовлетворены, предъявление иска в суд, хотя в возбуждении дела было отказано, прерывает течение срока исковой давности.

Если в исковом заявлении о возбуждении дела установлены недостатки, изложенные в процессуальном законодательстве (ст. 111 ГПК, ст. 159, 160 ХПК), судья выносит определение об оставлении заявления без движения, указывает причины оставления искового заявления без движения и срок для исправления недостатков. Если причины, послужившие основанием для оставления искового заявления без движения, будут устранены в срок, установленный в определении суда, заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд и принимается к производству (ст. 248 ГПК, ст. 162 ХПК).

В таком случае срок исковой давности прерывается в день первоначального поступления искового заявления в суд.

В противном случае исковое заявление считается неподанным и возвращается истцу. Понятно, что в таком случае подача искового заявления в суд не прерывает течения срока исковой давности.

На определения судьи об отказе в возбуждении дела, об оставлении искового заявления без движения может быть подана частная жалоба или принесен частный протест. В случае отмены определения суда об отказе в принятии искового заявления такое заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд (ст. 164 ХПК) и прерывает течение срока исковой давности.

Ни материальное, ни процессуальное законодательство не дают ответа на вопрос, влияет или нет на перерыв течения срока исковой давности увеличение или уменьшение размера исковых требований. В юридической литературе пришли к правильному выводу, что как при увеличении, так и при уменьшении размера исковых требований давность считается прерванной в отношении

всего требования, размер которого увеличивается или уменьшается истцом¹.

В процессе разбирательства дела в суде может быть установлено, что иск предъявлен не тем лицом, которому принадлежит право требования, или не к тому лицу, которое должно отвечать по иску. В таком случае суд может, не прекращая дела, допустить замену истца или ответчика надлежащим ответчиком. Замену ненадлежащей стороны суд может осуществить с соблюдением правил ст. 63 ГПК, ст. 61 ХПК вынесением мотивированного определения судьи. Течение давности в таком случае прерывается в день заявления истцом соответствующего ходатайства, а при отсутствии такого ходатайства – с момента привлечения судом этого ответчика к участию в деле. В случае предъявления иска ненадлежащим истцом течение срока давности прерывается в день вынесения решения о замене ненадлежащей стороны (ч. 9 п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18).

В практике возникал вопрос, прерывает ли течение срока исковой давности предъявление ответчику к оплате платежного требования при акцептной форме расчетов за поставленный товар. Пунктом 17 указанного выше постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 разъяснено, что при оценке судом обстоятельств, свидетельствующих о перерыве течения давности, необходимо, в частности, учитывать, что предъявление в исковом порядке платежного документа на безакцептное (беспорное) списание, право на которое предоставлено кредитором законом или договором, не прерывает течения срока исковой давности, поскольку для перерыва течения срока исковой давности требуется предъявление иска.

Вторым основанием перерыва срока исковой давности является *совершение обязательным лицом действий, свидетельствующих о признании долга* (ч. 1 ст. 204 ГК).

Прежде всего, следует напомнить, что до 1 июля 1999 г. признанием обязанным юридическим лицом долга не прерывало течение срока давности и не имело никакого значения. После 1 июля 1999 г. оно прерывает течение срока давности. Однако и до 1 июля 1999 г. судебная практика считала, что в отношениях, в которых одной или

¹ Лапиров-Скобло, М.Я. Исковая давность по имущественным спорам между хозяйственными организациями. М.: Госюриздат, 1953. С. 23; Сарбаш, С. Указ. работа. С. 17; Фаршатов, И.А. Указ. работа. С. 159; ч. 9 п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18.

обеими сторонами были иностранные организации, признание обязанной стороной долга прерывало течение исковой давности¹.

При применении ч. 1 ст. 204 ГК весьма важно точно установить дату совершения обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга, ибо с этой даты срок исковой давности начинает течь заново. Эту дату важно установить еще и потому, что иногда обязанное лицо совершает действие о признании долга уже после истечения срока исковой давности. Возникает вопрос, прерывает ли течение исковой давности совершение таких действий после ее истечения. В литературе дают отрицательный ответ на этот вопрос², поскольку если давность истекла, то уже «нечего прерывать»³. Теперь это мнение подкреплено постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Хозяйственного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 (п. 19).

Совершение действий, свидетельствующих о признании долга гражданином, особых трудностей не вызывает, поскольку он их совершает сам и в своих интересах. Трудности возникают при решении вопроса о том, чьи действия по признанию долга считаются действиями юридического лица. Нет сомнения в том, что действия органов юридического лица в пределах их компетенции и представителей юридического лица в пределах представленных им полномочий являются действиями самой организации. Вопрос возникает тогда, когда действия, свидетельствующие о признании долга юридического лица, совершают его работники, не имеющие на это соответствующих полномочий.

В юридической литературе утвердилось мнение, согласно которому течение срока исковой давности прерывается действиями работников, которые совершают такие действия в порядке выполнения своих служебных обязанностей, а также в случаях, когда их полномочия на совершение таких действий явствуют из обстановки, в которой они совершаются (ч. 2 ст. 182 ГК РФ)⁴. Это мнение получило отражение в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 (п. 21).

¹ См. ч. 1 п. 18 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 № 15/18.

² Лапиров-Скобло, М.Я. Указ. работа. С. 54; Толстой, Ю.К. Давность в Гражданском кодексе Российской Федерации // Правоведение. 1995. № 1. С. 18.

³ Сарбаш, С. Указ. работа. С. 18.

⁴ Сарбаш, С. Указ. работа. С. 20; Малевич, М.Г. Исковая давность // Гражданское право России. Общая часть. Курс лекций / Отв. ред. О.Н.Садилов. М., 2001. С. 358.

Долг может быть признан в письменной форме (обещание вернуть долг, уплатить деньги и т.п.), частичным исполнением долга, уплатой процентов, начисленных на сумму долга, просьбой отсрочить исполнение долга, акцептом инкассового поручения, заявлением о зачете и т.п. Признание долга несколько раз прерывает течение срока давности вновь и вновь.

Часть 1 ст. 204 ГК Республики Беларусь предусматривает, что течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга. Это дает основание сделать вывод, что поэтому исковая давность не может быть прервана бездействием обязанного лица. То обстоятельство, что должник не оспорил платежный документ о безакцептном (беспорном) списании денежных средств, возможность оспаривания которого допускается законодательством или договором, не может служить доказательством, свидетельствующим о признании обязанным лицом долга (п. 22 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18).

В юридической литературе обсуждается проблема прерывания срока исковой давности по обязательствам об уплате основного долга и дополнительных требований, если таковые в конкретных случаях имеются (взыскание неустойки, возмещение убытков, залога, поручительства и т.п.).

Пришли к выводу, что законодатель полагал возможным прерыв течения сроков исковой давности как в отношении основной суммы долга, так и посредством признания дополнительных (не основных) долгов, которые могут выражаться в обязанности уплаты неустойки и убытков¹.

6. Восстановление срока исковой давности

Пропуск срока исковой давности не означает прекращения нарушенного субъективного гражданского права. Оно продолжает

¹ Кириллова, М.Я. Указ. работа; Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 5. С. 21.

существовать в нарушенном состоянии, но лишено судебной защиты. *Восстановление исковой давности означает, что нарушенному субъективному праву вновь предоставляется судебная защита.*

Восстановление срока исковой давности допускается только в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью субъекта права, выступающего в качестве истца, которые оказались причиной пропуска срока исковой давности. В ст. 206 ГК содержится перечень, но только примерный, таких причин. К ним относятся тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.

В процессе рассмотрения заявления истца могут быть выявлены и другие обстоятельства, дающие основания для восстановления срока исковой давности, такие как смерть, потеря близких, утрата, повреждение имущества в связи с авариями, преступлениями, террористическими актами¹. Некоторые авторы считают, что к таким обстоятельствам относятся также нахождение истца или ответчика в длительной командировке, неизвестность места пребывания должника, сознательное уклонение и затяжка должником возврата долга или имущества². Не подлежит сомнению, что такие обстоятельства могут быть причиной пропуска исковой давности только физическим лицом. Статья 206 ГК на юридических лиц не распространяется.

В практике деятельности арбитражных, хозяйственных судов возник вопрос, распространяется ли действие ст. 205 ГК РФ (ст. 206 ГК Республики Беларусь) на участвующих в гражданском обороте физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Хозяйственного Суда РФ в постановлении от 28 февраля 1995 г. № 2/1 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» дали судам следующие разъяснения: «...необходимо учитывать, что заявление о применении срока исковой давности не препятствует рассмотрению заявления истца-гражданина и признанию уважительной причины пропуска срока исковой давности и его восстановлению, которое суд вправе удовлетворить при доказанности обстоятельств, указанных в статье 205 части первой Кодекса» и далее: «Судам следует иметь в виду, что срок исковой давности, пропущенный юридическим лицом, а также гражданином-предпринимателем по требова-

¹ Фаршатов, И.А. Указ. работа. С. 168.

² Кириллова, М.Я. Указ. работа. С. 130.

ниям, связанным с осуществлением им предпринимательской деятельности, не подлежит восстановлению независимо от причин его пропуска» (п. 12).

Эту позицию в юридической литературе некоторые авторы критикуют, другие поддерживают. Так, Т.Я. Абова считает, что разъяснение, данное в названном выше постановлении от 28 февраля 1995 г. № 2/1, не соответствует ст. 23 ГК РФ (ст. 22 ГК Республики Беларусь), которая предусматривает, что к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из законодательства или существа правоотношения. Т.Я. Абова считает, что в ст. 205 ГК говорится не о деятельности предпринимателя, а о праве на восстановление срока исковой давности. Далее она пишет: «Предприниматель (в том числе глава крестьянского хозяйства) – гражданин. Связывая возможность восстановления исковой давности с физическим лицом, ГК не делает исключений для граждан, являющихся предпринимателями, которые так же, как любой человек, могут тяжело болеть, находиться в беспомощном состоянии и других условиях, делающих невозможным обращение в суд в пределах срока исковой давности»¹.

М.И. Брагинский отмечает: «Поскольку в ст. 205 ГК какие-либо оговорки на этот счет отсутствуют, следует признать, что право суда восстановить сроки исковой давности относится ко всем гражданам, включая граждан-предпринимателей. Соответственно восстановление пропущенных сроков исковой давности должно считаться исключенным лишь для юридических лиц»².

Имеются и противники изложенных мнений. И.А. Фаршатов пришел к выводу, что «суд вправе восстановить срок исковой давности только по просьбам истцов-граждан. Сроки исковой давности не восстанавливаются юридическим лицам, а также гражданам – индивидуальным предпринимателям»³. Он считает ошибочным суждение М.И. Брагинского, изложенное выше.

По вопросу о возможности восстановления срока исковой давности по заявлению гражданина известна и позиция Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, изложенная

¹ Абова, Т.Я. Указ. работа. С. 486.

² Брагинский, М.И. Исковая давность // Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. Фонд «Правовая культура». М., 1995. С. 227.

³ Фаршатов, И.А. Указ. работа. С. 171.

в п. 5 постановления Пленума этого суда от 16 декабря 1999 г. № 19 «О некоторых вопросах, связанных с применением сроков исковой давности», согласно которому хозяйственный суд вправе, при наличии к тому оснований, восстановить пропущенный срок исковой давности только по заявлению гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя (ч. 3 п. 5).

С таким решением Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь и с мнениями М.И. Брагинского и Т.Е. Абовой вряд ли можно согласиться.

Во-первых, гражданин-предприниматель занимается предпринимательской деятельностью не только сам. Как правило, он принимает на работу наемных работников. Законодательство Республики Беларусь пришлось ограничивать число работников, которые работают в сфере его предпринимательской деятельности по договору (контракту) с ним. Он вправе поручить предъявлять иски в суд своим представителям по договору поручения. Его возможности предъявить иск ничем не отличаются от возможностей двух учредителей юридического лица, каждый из которых так же, как и индивидуальный предприниматель, может тяжело болеть или оказаться в беспомощном состоянии.

Правила ст. 206 ГК Республики Беларусь следует толковать в тесной связи с другими нормами ГК, в частности со ст. 372 ГК, согласно которой, если иное не предусмотрено законодательством или договором, лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательства невозможно вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Представляется, что позиция Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Хозяйственного Суда РФ по рассматриваемому вопросу предпочтительнее. В целях укрепления устойчивости гражданского оборота и устранения неодинакового толкования ст. 206 ГК Республики Беларусь целесообразно уточнить ее редакцию и исключить восстановление срока исковой давности по заявлению гражданина-предпринимателя.

ГК Республики Беларусь содержит прямой запрет на восстановление срока исковой давности при решении вопроса об ответственности наследников по долгам наследодателя. В п. 4 ст. 1086 ГК Республики Беларусь установлено: «Кредиторы наследодателя вправе в течение срока исковой давности предъявить свои требования принявшим наследство наследникам. До принятия наслед-

ства требования кредиторов могут быть предъявлены к исполнителю завещания или заявлены к наследственному имуществу. В последнем случае рассмотрение иска приостанавливается до принятия наследства наследниками или перехода его как выморочного к административно-территориальной единице».

Кредитор наследодателя не может, ссылаясь на ст. 206 ГК, потребовать восстановления пропущенного им срока исковой давности по требованию, которое он мог предъявить к наследникам умершего должника.

Вопрос о наличии или отсутствии обстоятельств, дающих основание восстановить срок исковой давности или отказать в его восстановлении, решается в одном производстве с решением спора по существу.

Основания восстановления срока исковой давности или отказа в этом должны быть изложены в мотивировочной части решения по существу спора и в резолютивной части решения по существу должны найти отражение в отдельном пункте решения.

По правилам ст. 206 ГК причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев, – в течение срока давности.

Основания для восстановления пропущенных сроков исковой давности одинаковы как для общих, так и для специальных сроков исковой давности (п. 5 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16 декабря 1999 г. № 19 «О некоторых вопросах, связанных с применением сроков исковой давности»¹).

Инициативу постановки вопроса о восстановлении срока исковой давности может предъявить истец. В юридической литературе ставился вопрос, может ли суд по своей инициативе поставить вопрос о восстановлении срока исковой давности по уже принятому к производству иску. В свое время, когда действовал ГК 1964 г., М.Я. Кириллова давала на него положительный ответ². Прав И.А. Фаршатов, утверждая, что ни ГК 1994 г., ни действующий ГК РФ не предусматривают возможности восстановления срока исковой давности по инициативе суда³.

Восстанавливая срок исковой давности, суд не вправе в своем решении указать, на какой срок он восстанавливается, например на то время, на которое он пропущен, или что он восстанавливается на

¹ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 10. 6/212.

² Кириллова, М.Я. Указ. работа. С. 124.

³ Фаршатов, И.А. Указ. работа. С. 172.

новый трехлетний срок, или на специальный срок давности. *Суть восстановления срока исковой давности состоит в том, что суд предоставляет защиту нарушенного права, хотя срок исковой давности пропущен*¹.

7. Последствия истечения сроков исковой давности

Среди сторонников мнения, что нормы законодательства об исковой давности составляют институт материального права, нет единства во взглядах о последствиях истечения сроков исковой давности. Все согласны только с тем, что кредитор, который предъявил иск о защите его нарушенного права, пропустив срок исковой давности без уважительных причин, установленных законом, не получит защиты его нарушенного права. Такой кредитор вправе лишь просить суд восстановить пропущенный срок исковой давности. Имущество, находящееся у должника, остается у него, а если оно окажется у третьего лица помимо его воли, он вправе истребовать его по правилам ст. 286 ГК. Встает вопрос: утратил ли кредитор субъективное право на такое имущество и возникает ли у должника субъективное право на него? Если ответ на эти вопросы будет положительный, то в какой момент это произойдет?

В литературе даны три разных ответа на эти вопросы. Некоторые ученые утверждают, что с истечением срока исковой давности прекращается (погашается) само субъективное право, т.к. оно не обеспечивается правовой защитой и возможностью принудительного осуществления с помощью государства². Такие обязательства относят к так называемым натуральным обязательствам.

¹ Розенберг, М.Г. Указ. работа. С. 410; Фаршатов, И.А. Указ. работа. С. 173.

² Агарков, М.М. Обязательства по советскому гражданскому праву. Ученые труды. Вып. III. М.: Юридиздат, 1940. С. 56; Толстой, Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. 1955. С. 158–161; Ринг, М.П. Действие исковой давности в советском гражданском праве // Советское государство и право. 1953. № 8. С. 84; Белякова, А.М. Исковая давность. Гражданское право. Т. 1 / Отв. ред. П.Е. Орловский, С.М. Корнеев. М.: Юрид. лит., 1969. С. 233; Иоффе, О.С. Советское гражданское право. М., 1967. С. 352–354 и др.

По мнению других, с истечением срока исковой давности субъективное право кредитора прекращается (погашается), но только с момента вынесения судом на этом основании решения об отказе в иске. Авторы этой точки зрения считают, что «сам по себе факт истечения срока исковой давности еще не означает, что лицо лишается возможности получить защиту своего права, ибо суд может восстановить этот срок, если он был пропущен по уважительным причинам»¹.

Действительно, до принятия судом такого решения управомоченный субъект осуществляет свое субъективное право на общих основаниях, хотя оно находится в угрожающем ему положении.

Третьи считают, что истечение срока исковой давности не влечет прекращения (погашения) субъективного права управомоченного лица. Развернутое обоснование этой точки зрения содержится в работах И.Б. Новицкого, Б.Б. Черепахина и М.Я. Кирилловой. По мнению И.Б. Новицкого, истечение срока исковой давности не погашает субъективного права. Об этом свидетельствуют действовавшие в то время ст. 47 и ст. 401 ГК РСФСР (им теперь соответствуют ст. 207 и ст. 978 ГК Республики Беларусь), согласно которым в случае исполнения обязательства должником по истечении срока давности он не вправе требовать обратно уплаченного, хотя бы в момент уплаты он и не знал об истечении срока давности. Это, по мнению И.Б. Новицкого, не оставляет места «ни для каких сомнений: по истечении давностного срока обязательство не пользуется исковой защитой, но произведенный платеж, произведенное исполнение является настоящим платежом, настоящим исполнением существующего обязательства»².

В защиту этой точки зрения приводят еще один аргумент. Утверждают, что ее противники не учитывают «возможность применения давностного срока лишь по специальному заявлению стороны в споре (от которого при таком подходе начинается существование субъективного гражданского права, с чем, конечно, невозможно согласиться)»³.

Мнение И.Б. Новицкого поддерживают и теперь многие авторы⁴.

¹ Корнеев, С.М. Право государственной социалистической собственности в СССР. М.: Изд-во Москов. ун-та, 1964. С. 75. См. Грибанов, В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 1972. С. 252–253.

² Новицкий, И.Б. Указ. работа. С. 225; Черепахин, Б.Б. Спорные вопросы понятия и действия исковой давности // Советское государство и право. 1957. № 7. С. 63–70; Кириллова, М.Я. Исковая давность. М.: Юрид. лит., 1966. С. 25–26.

³ Суханов, Е.А. Сроки в гражданском праве: // Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 1998. С. 474.

⁴ Гражданское право России. Общая часть: курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Юристъ,

Однако возникает вопрос: если суд отказал кредитору-истцу в иске о возврате имущества из-за пропуска им срока давности, приобретает ли должник-ответчик на оставшееся у него имущество какие-либо законные права? На этот вопрос следует дать положительный ответ. Если речь идет о его обязанности уплатить определенную сумму денег, выполнить работу или оказать услуги, его обязанность погасить долг, выполнить работу, оказать услугу отпадает, за невыполнение такой обязанности он уже не несет ответственности, хотя вправе и после истечения срока давности исполнить свои обязательства. Если же речь идет о вещных правах, то он приобретает право на защиту его владения по правилам предъявления иска в соответствии со ст. 286 ГК Республики Беларусь (ст. 305 ГК РФ). Кроме того, бывший должник, став законным владельцем, вправе владеть и пользоваться вещами, при этом не требуется получать на это согласие номинального собственника. Он может также приобрести право собственности на это имущество, но только в силу приобретательной давности по правилам ст. 235 ГК Республики Беларусь (ст. 234 ГК РФ).

Однако до приобретения права собственности по давности владения фактический владелец не вправе распорядиться имуществом, находящимся в его владении. При этом на некоторые объекты права собственности, например на объекты недвижимости, собственник должен иметь правоустанавливающий документ, при отсутствии которого он не может произвести отчуждение имущества. Такой документ владелец имущества может иметь только после осуществления сложной процедуры, установленной статьей 235 ГК о приобретательной давности. Лицо, в собственности которого не находится имущество, но которое добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Речь идет о приобретении права собственности только лицом, которое добросовестно и непрерывно владело имуществом, находящимся у данного лица, не имеющего права собственности. Оно может признаваться добросовестным только после того, как истцу-кредитору будет судом отказано в иске к данному лицу, т.е. только после вступления в силу решения суда. Нетрудно себе

2001. С. 359; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 1 / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2002. С. 474; Гражданское право: учебник. Т. 1. 4-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999. С. 314; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 1 (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Юрид. фирма «Контракт»; ИНФРА, 1997. С. 399.

представить, что фактический законный владелец имущества, принадлежащего другому лицу на праве собственности, может реализовать это имущество и распорядиться полученной денежной суммой, и т.д. При этом законный номинальный собственник не имеет никаких возможностей помешать ему в этом.

Если же законный владелец имущества, принадлежащего на праве собственности другому лицу, будет добросовестно строго соблюдать правила о приобретательной давности, то фактически определенное имущество на долгое время будет находиться вне гражданского оборота, с чем нельзя согласиться. Вывод напрашивается сам по себе. Следует в законе установить, что после отказа в иске за истечением срока исковой давности ответчик приобретает право собственности на заданное имущество.

В российской юридической литературе обсуждается вопрос о последствиях истечения срока исковой давности по основному обязательству для дополнительных требований, вытекающих из данного обязательства.

Обсуждение этой проблемы вызвано редакцией ст. 207 ГК РФ (ст. 208 ГК Республики Беларусь), согласно которой «с истечением срока исковой давности по главному требованию истекает срок исковой давности и по дополнительным требованиям (неустойка, залог, поручительство и т.п.)». Возник вопрос: какие другие требования, дополнительные к главному, кроме перечисленных, подпадают под действие ст. 207 ГК РФ?

Текст ст. 207 ГК РФ дословно совпадает с текстом ст. 208 ГК Республики Беларусь. Редакция ст. 91 ГК РСФСР 1964 г. и ст. 85 ГК БССР (1964 г.) также совпадают. Казалось бы, не изменились и подходы к решению вопросов, вытекающих из названных статей ГК, но это не так. В ГК появились новые способы обеспечения обязательств, в частности удержание. Кроме того, предусмотрена возможность устанавливать в договоре другие способы обеспечения исполнения обязательств (ст. 310 ГК).

Возник вопрос: по всем ли дополнительным требованиям истекает срок исковой давности в связи с истечением срока исковой давности по главному требованию? Еще применительно к ст. 46 ГК РСФСР 1922 г. М.М. Агарков писал: «Истечение давностного срока погашает вместе с правом на иск из главного требования также и право на иск из придаточного требования»¹. Позже применительно к этой же статье И.Б. Новицкий констатировал: «Погашение права на иск за истечением исковой давности по основному

¹ Гражданское право. Т. 1 / Под ред. М.М. Агаркова, Д.М. Генкина. М., 1944. С. 114.

требованию автоматически распространяется и на придаточное к нему или побочное к нему требование, если возникновение их предполагает действительное существование основного требования (таково, например, право требовать проценты)»¹.

Уже применительно к ст. 91 ГК РСФСР 1964 г. М.Я. Кириллова пришла к выводу, что приостановление и перерыв течения исковой давности, применяемые в случаях, предусмотренных законом по главным требованиям, в равной степени применяются и к дополнительным требованиям².

Такое же мнение применительно к ст. 207 ГК РФ отстаивает С. Сарбаш. Он считает, что, установив перерыв срока исковой давности «законодатель не имел в виду только основной долг, а полагал возможным перерыв течения срока исковой давности как в отношении основной суммы долга, так и посредством признания дополнительных (не основных долгов), которые, в частности, могут выражаться в обязанности уплаты неустойки и убытков»³. При этом С. Сарбаш считает, что примерный перечень дополнительных требований в ст. 207 ГК РФ «вообще не следовало бы приводить, а если это и делать, то необходимо было поместить в него все те требования, которые следуют из самого Гражданского кодекса РФ, т.е. которые были известны законодателю»⁴.

Мнение о том, что исковая давность по всем дополнительным требованиям погашается одновременно с погашением исковой давности по основному требованию, широко распространено в юридической литературе⁵.

Однако в современной юридической литературе возникли вопросы, касающиеся применения ст. 207 ГК РФ к некоторым из требований, обеспечивающих исполнение обязательств.

¹ Новицкий, И.Б. Указ. работа. С. 238.

² Кириллова, М.Я. Указ. работа. С. 35–36.

³ Сарбаш, С. Указ. работа. С. 21.

⁴ Сарбаш, С. Указ. работа. С. 22.

⁵ «Дополнительные требования (например, из соглашения о неустойке) погашаются давностью вместе с основным долгом, даже если срок давности по ним не истек. Гражданский кодекс называет неустойку, залог, поручительство. Этот перечень не исчерпывающий, сюда следует включить также требования о взыскании убытков, задатка, процентов по основному долгу», – пишет С.И. Гусев (Гражданское право. Ч. 1 / Под ред. А.Г. Килпина, А.И. Масляева. М.: Юрист, 1997. С. 206). «Перечень дополнительных требований, приведенный в статье, не является исчерпывающим. К таким требованиям относятся также задаток, проценты по основному долгу, возмещение убытков при повреждении истребуемой вещи, неполученные доходы и др., непосредственно связанные с основным долгом», – пишет М.Я. Кириллова (Гражданское право. Учебник для вузов. Ч. 1 / Под общ. ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гогало, В.А. Плетневой. М.: Изд. группа «НОРМА-ИНФРА», 1997. С. 266.

М.Г. Розенберг считает, что, во-первых, последствия, предусмотренные ст. 207 ГК РФ, применяются не по всем способам обеспечения исполнения обязательств. По его мнению, последствия ст. 207 ГК РФ «неприменимы к требованиям, основанным на независимом (самостоятельном) по отношению к основному обязательству способе обеспечения, например банковской гарантии», а при установлении «в договоре способа обеспечения исполнения обязательства, не предусмотренного законом, стороны вправе... определить и характер такого способа». Во-вторых, по мнению М.Г. Розенберга, применение последствий ст. 207 ГК «в отношении процентов, подлежащих уплате по денежным обязательствам, зависит от юридической квалификации таких процентов»¹. Он считает, что проценты по договорам займа, кредита и при коммерческом кредитовании представляют собой плату за предоставленные средства и поэтому требование об их уплате является самостоятельным, а не дополнительным, на них ст. 207 ГК РФ не распространяется. В-третьих, по мнению М.Г. Розенберга, ст. 207 ГК РФ не применяется к регрессным обязательствам, в противном случае она парализовала бы п. 3 ст. 200 ГК РФ, согласно которому по регрессным обязательствам течение основной давности начинается с момента исполнения основного обязательства.

Некоторые из утверждений М.Г. Розенберга не вызвали сомнений и не встретили возражений. Это относится к такому способу обеспечения исполнения обязательств, как банковская гарантия. В ст. 370 ГК РФ (ей соответствует ст. 168 Банковского кодекса Республики Беларусь) установлено: «Предусмотренное банковской гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром не зависит в отношениях между ними от того основного обязательства, в обеспечение исполнения которого она выдана, даже если в гарантии содержится ссылка на это обязательство». Справедливость утверждения М.Г. Розенберга очевидна. Он прав также в том, что, устанавливая в договоре способ исполнения обязательства, не предусмотренный законом, стороны вправе решить вопрос о его характере по своему усмотрению. Следует согласиться с ним и в том, что правила ст. 207 ГК РФ не применяются к регрессным требованиям.

Возражение вызвало мнение М.Г. Розенберга, согласно которому проценты по денежным обязательствам по договорам займа, кредита и при коммерческом кредитовании представляют

¹ Розенберг, М.Г. Исковая давность / Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 1 (постатейная) / Под ред. О.Н. Садикова. М., 1999. С. 411–412.

собой плату за предоставленные денежные средства и поэтому к таким требованиям ст. 207 ГК РФ не применяется.

Возражая против такого решения вопроса о соотношении требования о возврате основного долга по договору займа и процентов за пользование суммой займа при пропуске срока давности по основной сумме займа, С. Сарбаш привел следующий аргумент: «Если исходить из того, что превращение обязательства по возврату займа в натуральное не препятствует начислению процентов (обязательство же существует), то требование об оплате вновь начисленных процентов не будет задавненным. Такое положение вещей по сути приведет к фактическому вынуждению кредитора возвратить и капитальную сумму, ибо платить все время проценты за ее пользование в большинстве случаев будет невыгодно»¹. Что же касается отнесения процентов за пользование денежными средствами к основному обязательству, то, по мнению С. Сарбаша, «его основной характер вовсе не означает его независимость от главного обязательства – возврата суммы займа. Основным оно является лишь в том смысле, что не представляет собой ответственности»².

Частичный ответ на рассматриваемый спорный вопрос об истечении срока давности по требованию о взыскании процентов с заемщика на сумму займа дан в п. 25 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Хозяйственного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18: «Исковая давность на взыскание процентов, уплачиваемых заемщиком на сумму займа в размере и в порядке, определяемых пунктом 1 статьи 809 ГК РФ, истекает в момент истечения срока исковой давности по требованию о возврате основной суммы займа (кредита). При этом, если стороны договора займа (кредита) установили в договоре, что указанные проценты подлежат уплате позднее срока возврата основной суммы займа (кредита), срок исковой давности по требованию об уплате суммы таких процентов, начисленных до наступления срока возврата займа (кредита), исчисляется отдельно по этому обязательству и не зависит от истечения срока исковой давности по требованию о возврате основной суммы займа (кредита)».

Нам представляется, что дополнительные требования по уплате процентов за полученные взаем средства, возникшие после истечения срока исковой давности по главному требованию о возврате займа, погашаются по правилам ст. 208 ГК Республики

¹ Сарбаш, С. Указ. работа. С. 23.

² Сарбаш, С. Вопросы исковой давности // Хозяйство и право. 2000. № 5. С. 24.

Беларусь. Дополнительные же требования, уже возникшие до истечения срока исковой давности по главному требованию, погашаются по общим правилам, установленным для исковой давности, игнорируя факт истечения срока исковой давности по главному требованию¹.



¹ Советское гражданское право. В 2-х т. Т. 1. М., 1959. С. 211.

Статьи

Развитие юридической науки

Юридическая наука в Белорусском государственном университете за 60 лет прошла большой путь. С 1921 г. подготовка в университете юридических кадров осуществлялась на правовом отделении факультета общественных наук. На этом факультете работали известные ученые-юристы, прибывшие из Москвы и других городов страны. В их числе были профессора: В.И. Пичета (история государства и права), М.О. Гредингер (гражданское право и процесс), Г.С. Гурвич (советское государственное право), А.В. Горбунов (административное право), В.Н. Дурденевский (государственное право), П.Н. Кравченко (международное право), И.И. Крыльцов (государственное право), Г.М. Марков (гражданское право), В.И. Ширяев (уголовное право и процесс), Б.В. Чредин (история государства и права, римское право). На факультете общественных наук, а после его реорганизации на факультете права и хозяйства работали доценты С.М. Гофман (общая теория права), Д.М. Мейчик (история государства и права), преподаватели Ф.И. Гавзе (гражданское право), М.Н. Гутковский (теория государства и права) и др. Постепенно кадры научных работников пополнялись молодыми специалистами, окончившими высшие учебные заведения страны в 20–30-х годах (П.Н. Галанза, Н.А. Коноплин, Л.А. Рудзицкий, А.Н. Юрашкевич).

Белорусские ученые, работавшие в области правовых наук до Великой Отечественной войны, опубликовали много различных брошюр, учебных пособий и теоретических статей. В.Н. Дурденевский, И.И. Крыльцов и Г.Е. Перечный исследовали правовые проблемы государственного права и опубликовали статьи о первой Конституции СССР. Н.А. Коноплин и Л.А. Рудзицкий издали несколько работ об избирательной системе в СССР и в буржуазных странах. Разоблачению сущности фашизма посвящена книга

Н.А. Коноплина «Фашызм і фашысцкая дзяржава» (Мінск, 1930). М.Н. Гутковский опубликовал «Систематический указатель законодательства БССР за 1919–1928 годы», которым и теперь пользуются при изучении истории права Белорусской ССР. Интересны статьи М.Н. Гутковского по кодификации административного законодательства, опубликованные в «Трудах» БГУ. Не потеряла актуальности и в наше время работа В.И. Ширяева «Участие общества в борьбе с преступностью» (Минск, 1926).

По гражданскому праву и процессу была опубликована работа М.О. Гредингера «Да дэсяцігоддзя Грамадзянскага кодэкса БССР» (Мінск, 1933). М.О. Гредингер создал и первый в республике «Дапаможнік па грамадзянскаму працэсу БССР» (Мінск, 1935). Научный интерес представляют статьи Ф.И. Гавзе по вопросам права собственности в СССР и характеристике гражданско-правового договора.

Довольно широко велись исследования в области семейного законодательства. Они касались развития законодательства о семье и браке, проблем его кодификации, имущественных отношений супругов, развода. По данной проблематике с интересными статьями выступали М.О. Гредингер, Ф.И. Гавзе, Б.Ф. Ватаци, А.Н. Юрашкевич.

В послевоенный период (1944–1954) формируются кадры профессорско-преподавательского состава Минского юридического института. Значительная часть преподавателей не имела в то время ученых степеней и званий. Все это затрудняло подготовку крупных теоретических исследований. Но и в этот период Минский юридический институт на своих кафедрах подготовил 13 кандидатов наук. Восемь преподавателей завершили кандидатские диссертации в других вузах и научно-исследовательских институтах страны. Доцент В.А. Дорогин написал монографию «Суверенитет в советском государственном праве» (1948), в которой подверг критике буржуазные теории и раскрыл социально-политическую сущность суверенитета в социалистическом обществе.

Минский юридический институт в 1954 г. реорганизован в юридический факультет Белорусского государственного университета. С этого времени научное правоведение в Белоруссии стало развиваться более быстрыми темпами. Можно выделить основные направления этого развития.

В области истории государства и права проведен ряд научных исследований, которые завершились изданием крупных коллективных работ, монографий, учебных пособий, брошюр. Преподавателями юридического факультета Белгосуниверситета издана

коллективная работа «Очерки государства и права БССР» (1958 год – выпуск I, 1969 – выпуск II), в которой изложены основные этапы развития органов государственной власти и управления Белорусской ССР с 1917 по 1968 г.

Вопросы истории судебных органов Белорусской ССР, организации судебного управления, общественных судов и адвокатуры освещены в четырех монографиях профессора И.И. Мартинович. Организационно-правовые проблемы деятельности местных Советов по руководству колхозным строительством в 1927–1936 гг. исследованы в работах профессора А.А. Головки. Доцент В.В. Сорокина в ряде статей изложила вопросы создания Советов в Белоруссии в 1917 г. и участия женщин-крестьянок в их работе. Деятельность местных органов государственной власти в восстановительный период освещена в работах доцента М.Г. Петоченко. Доцент Л.А. Приходько в ряде публикаций анализирует деятельность местных органов власти в период подготовки и проведения коллективизации сельского хозяйства Белорусской ССР.

Результаты изысканий доцента Б.Е. Бабицкого по истории государства и права нашли отражение в брошюре «Общественно-политический строй и право в период образования Русского централизованного государства XIV–XV вв.» (1975); А.Ш. Фарфель результаты своих исследований изложил в книге «Борьба народных масс против контрреволюционной юстиции Временного правительства» (Минск, 1969). Доцент И.А. Юхо исследовал историю государства и права феодального периода. Он опубликовал монографию «Правовое положение населения Белоруссии в XVI в.» (Минск, 1978). Истории государства и права зарубежных стран посвящена работа Э.А. Калининой и В.П. Серебренникова «Крушение мировой колониальной системы и образование независимых государств» (Минск, 1971) и статьи Л.А. Павловой.

В теории государства и права, государственного права и советского строительства глубоко исследовались проблемы суверенитета народа в советском государстве, особенностей общенародного государства, его функций, расширения и улубления социалистической демократии в условиях развитого социализма, эффективности социалистического права и его роли в период создания материально-технической базы коммунизма. По этой тематике опубликованы монографии С.Г. Дробязко «Право и материально-техническая база коммунизма» (М., 1967), С.Р. Вихарева «В.И. Ленин о суверенитете союзных республик» (Минск, 1969), ряд статей доцента М.К. Козлова, кандидатов юридических наук В.С. Броновец и Г.А. Воробей. В области международного права исследовались проблемы право-

преимущества возникших после Второй мировой войны государств. Выход Белорусской ССР на международную арену и международные связи республики освещаются в трудах доцента Ю.П. Бровки. В области советского строительства, государственного, административного и финансового права исследовалась деятельность местных Советов народных депутатов, избирательная система в советском государстве, структура, компетенция и деятельность органов народного контроля. Государственное право буржуазных государств исследовалось доцентами Г.Г. Терновой и В.П. Серебренниковым. Опубликованы монографии Е.Н. Тагунова, А.Т. Лейзерова, А.Н. Крамника, монография В.П. Серебренникова «Конституционное право Франции» издана в ГДР. Исследования в области земельного права, охраны природы и колхозного права проводятся доцентами М.Ф. Степанюк и А.А. Шингелем.

Профессор Ф.И. Гавзе много лет работал над проблемами гражданско-правового договора. Профессор В.Ф. Чигир работает над теоретическими проблемами жилищного правоотношения. Он опубликовал на эту тему несколько монографий. Доцент К.А. Борзова изучает правовое регулирование материально-технического снабжения, А.Н. Романович – транспортные правоотношения, В.А. Романенко – договор подряда на капитальное строительство в колхозах, В.В. Левый – проблемы правового регулирования бытового обслуживания. Теоретическим проблемам семейного права и практике применения его норм посвятили исследования профессор Н.Г. Юркевич и и.о. доцента Г.В. Яковлева.

В области гражданского процесса проведены исследования профессором С.В. Курылевым, который занимался проблемами доказывания и установления истины в советском правосудии. Анализ актуальных проблем советского гражданского процессуального права посвящены работы В.Г. Тихини «Применение криминалистической тактики в гражданском процессе» (Минск, 1976), В.Г. Тихини и В.В. Тихоновича «Конституция БССР и принципы судебной защиты гражданских прав» (Минск, 1980) и др.

Наука уголовного права представлена работами по предупреждению преступности, квалификации преступлений, необходимой обороне, анализу судебной практики. Профессора И.И. Гурелик и И.С. Тишкевич опубликовали монографии «Вопросы уголовного права (общей части) в практике Верховного Суда БССР» (Минск, 1973), «Вопросы уголовного права (особенной части) в практике Верховного Суда БССР» (Минск, 1976). Проблемы уголовного права освещались в работах П.А. Дубовца, Е.В. Кичигиной, А.В. Баркова, М.А. Ефимова и В.А. Шкурко.

Проблемы процессуальной деятельности правоохранительных органов, значение этой деятельности в укреплении социалистической законности и правопорядка – предмет исследования ученых кафедры уголовного процесса. Они опубликовали монографии: Е.А. Матвиенко «Приговор суда и его исполнение» (Минск, 1968), С.А. Бекешко, Е.А. Матвиенко «Подозреваемый в советском уголовном процессе» (Минск, 1969), В.Н. Шпилев «Участники уголовного процесса» (Минск, 1970). На кафедре криминалистики исследуются проблемы теории криминалистики и судебной психологии. Профессор А.В. Дулов опубликовал три монографии по проблемам судебной экспертизы. Он также исследовал теоретические вопросы предмета, системы и методов судебной психологии. Результаты исследования изложены А.В. Дуловым в монографиях: «Введение в судебную психологию» (М., 1970); «Основы психологического анализа на предварительном следствии» (М., 1973). Под руководством профессора А.В. Дулова проведена разработка тактики расследования отдельных видов преступлений и применения научно-технических средств криминалистики в следственной практике. Опубликованы монографии Н.Н. Гапановича «Опознание в следственной и судебной практике» (Минск, 1978), И.А. Матусевич «Изучение личности обвиняемого в процессе предварительного расследования преступлений» (Минск, 1975) и др.

Важным направлением научно-исследовательской работы на юридическом факультете является участие в разработке проектов законов Белорусской ССР. Ученые факультета участвовали в работе по подготовке проектов уголовного, уголовно-процессуального, гражданского, гражданско-процессуального, земельного и других кодексов Белорусской ССР, в разработке проектов Конституции СССР и Конституции БССР.

Интенсивная научно-исследовательская работа создала благоприятные условия для подготовки учебников и учебных пособий по основным специальным дисциплинам. Учеными факультета за последние годы подготовлены и изданы: учебник «Уголовное право БССР» (в двух томах) под редакцией И.И. Горелика и И.С. Тишкевича; учебное пособие «Гражданское право БССР» (в трех томах) под редакцией В.Ф. Чигира; учебное пособие «Уголовный процесс БССР» под редакцией С.П. Бекешко и Е.А. Матвиенко; учебное пособие «Гражданский процесс БССР» (в двух частях) под редакцией Н.Г. Юркевича и В.Г. Тихини. Опубликованы и другие учебные пособия: И.И. Мартинович, К.Ф. Плото «Суд и правосудие в БССР» (Минск, 1977); А.А. Головки, А.Н. Крамник, Е.Н. Тагунов «Советское строительство» (Минск, 1979); А.В. Дулов «Судебная психо-

логия» (Минск, 1975). Изданы учебные пособия по спецкурсам: Е.А. Матвиенко «Судебная речь» (Минск, 1972); С.Г. Дробязко «Право и коммунизм» (Минск, 1975); В.Ф. Чигир «Советское жилищное право» (Минск, 1968). Плодотворной является работа ученых юридического факультета в области научного комментирования кодексов законов Белорусской ССР. За последние годы изданы научно-практические комментарии к уголовному, уголовно-процессуальному, исправительно-трудовому, гражданскому, земельному кодексам, к кодексу законов о труде, кодексу о браке и семье.

Благодаря постоянной заботе Коммунистической партии и Советского правительства юридический факультет Белорусского государственного университета стал крупным учебным и научным центром Белорусской ССР в области правоведения.



К вопросу о понятии правоотношения

В послевоенные годы теоретические проблемы правоотношения стояли в центре внимания юридической науки. Им посвящены специальные монографические исследования. Отдельные теоретические проблемы правоотношения рассмотрены в монографических исследованиях, посвященных правовому регулированию советских общественных отношений и механизму воздействия права на эти отношения, в учебниках и учебных пособиях по общей теории права и отдельным отраслевым правовым наукам, в статьях в различных журналах и сборниках научных работ, в монографиях и статьях, посвященных различным правовым институтам.

По многим принципиальным вопросам теории правоотношения достигнуто полное единство взглядов. Другие продолжают оставаться дискуссионными и ожидают дальнейшей разработки и согласованных решений. Это прежде всего касается понятия правоотношения.

В юридической литературе, главным образом в той ее части, которая относится к общей теории права, давно уже идет спор о понятии правоотношения и соотношения правоотношения с нормой права, с одной стороны, и общественным отношением, лежащим в его основе, с другой.

Многие советские ученые, исходя из того, что правоотношение является следствием проведения в жизнь нормы права, «продуктом правового регулирования поведения людей»¹, результатом правового урегулирования фактического отношения², что производственное и правовое отношение – это две стороны одного и того же явления, рассматриваемого либо со стороны базиса, либо со стороны надстройки³, что в действительности резкого во-

дораздела между правовыми и фактическими отношениями не существует и «в реальной жизни они неразрывно связаны друг с другом и во многих случаях друг от друга неотделимы»⁴, определяют правоотношение как общественное отношение, урегулированное нормами права, как форму или вид, который приобретает общественное отношение, будучи урегулированным нормами права, вследствие чего участники регулируемого отношения приобретают конкретные права и обязанности и должны впредь свое поведение подчинять воле господствующего класса, выраженной в нормах права. Это определение приемлет подавляющее большинство советских ученых юристов и часто в литературе именуется традиционным.

Противники этого определения обратили внимание на два, по их мнению, существенных изъяна в этом определении. Во-первых, полагают они, это определение страдает методологической погрешностью, поскольку оно требует признания, что «правоотношения не могут быть отнесены целиком к области составных частей надстройки, к числу идеологических общественных отношений, а это неверно»⁵. Это определение, с их точки зрения, «позволяет сделать вывод, что и те фактические общественные отношения, которые, являясь базисными, опосредуются правоотношениями, тем самым обращаются в надстроечные отношения, в то время как в действительности это исключено»⁶. Они утверждают, что таким образом «стирается различие между правовыми (идеологическими) и экономическими (материальными) общественными отношениями»⁷. Некоторые из противников традиционного определения правоотношения подчеркивают, что такое смешение экономических общественных отношений, принадлежащих к «базису», с правовыми общественными отношениями, принадлежащими к «надстройке», не позволяет «методологически правильно подойти к решению вопроса о раскрытии характерных черт соответствующих правоотношений и условий их возникновения»⁸, открывает широкий простор для субъективно-идеалистических выводов о возможности превращения экономических и иных общественных отношений при помощи права в отношения правовые⁹ и даже «дает обоснование для беззакония и формализма в практической деятельности судебных, прокурорских, административных и иных работников»¹⁰, поскольку умаляет и игнорирует роль правовых отношений в системе общественных отношений.

Во-вторых, они полагают, что традиционное определение правоотношения не раскрывает механизма воздействия норм права на общественные отношения, поведение людей, т.е. не раскрывает служебной роли правоотношений¹¹, их места, роли и значения

в системе общественных отношений и в системе правовой части надстройки¹².

Переходя к позитивному решению проблемы, они утверждают, что в процессе воздействия права на экономические отношения происходит «возникновение новых, ранее не существовавших идеологических отношений – правовых, которые не поглощают собой экономические отношения, а только их закрепляют, направляя в нужном для господствующего класса направлении»¹³. Служебная роль правоотношения с этой точки зрения сводится к тому, что оно является средством регулирования фактических общественных отношений. Это мнение, высказанное рядом ученых-юристов¹⁴ без раскрытия механизма такого регулирования, получило развитие в работах Ю.К. Толстого, утверждающего, что правоотношение – особое идеологическое отношение, при посредстве которого (через которое) норма права регулирует фактическое общественное отношение, т.е. является посредствующим звеном между нормой права и фактическим общественным отношением¹⁵. К такому же выводу пришел и П.Е. Недбайло¹⁶.

Сильной стороной конструкции о воздействии права на фактическое отношение через правоотношение, лежащее между ними, является то, что она позволяет ясно представить, по крайней мере теоретически, в абстракции, механизм воздействия права на общественно-производственные отношения, складывающиеся помимо воли и сознания людей. Но она также уязвима и прежде всего с методологических позиций. Давая определение правоотношения, нельзя забывать известное высказывание К. Маркса, что «правовые отношения, так же точно, как и формы государства, не могут быть поняты ни из самих себя, ни из так называемого общего развития человеческого духа, что, наоборот, они коренятся в материальных жизненных отношениях»¹⁷. Уместно напомнить также, что, анализируя юридическое отношение, формой которого является договор, К. Маркс, подчеркнув волевой характер этого отношения, счел необходимым заметить: «Содержание этого юридического, или волевого, отношения дано самим экономическим отношением»¹⁸. Нужно привести также более раннее высказывание К. Маркса, что в классовом обществе «производственные отношения индивидов должны выражаться также в качестве правовых и политических отношений»¹⁹. Отсюда вытекает, что нельзя раскрыть сущность правоотношения путем анализа его самого вне материального содержания, которое оно выражает, потому что «форма лишена всякой ценности, если она не есть форма содержания»²⁰.

Противников дефиниции правоотношения как урегулированного правом общественного отношения можно упрекнуть в том, что они забывают эти важнейшие методологические указания К. Маркса, поскольку они отрывают форму, т.е. правоотношение, от экономического содержания и рассматривают лишь эту форму во всех ее проявлениях. Такие упреки в их адрес уже раздавались²¹ и не без оснований.

Мы далеки от мысли о том, что можно раскрыть сущностные особенности правоотношения (в том числе любого гражданско-правового обязательственного правоотношения) лишь путем выявления особенностей экономического или иного общественного отношения, лежащего в его основе. Встав на этот путь, мы впали бы в дурной экономизм либо подменили бы юридическое исследование социологизмом или даже голой эмпирикой, растворив право в экономике или социологии. Но совершенно очевидно, что раскрыть сущность, качество, материю правоотношения невозможно путем изучения только его юридического содержания и описания его формально-догматических признаков, не обращаясь к анализу соответствующего базисного или идеологического отношения, формой которого оно является. В реальной жизни правоотношение вне фактического экономического отношения пользования жилищем не может существовать. Выделение правоотношений в качестве самостоятельного вида общественных отношений, не составляющего с фактическими отношениями прочного единства, возможно только в абстракции²².

Можно возразить, что правоотношение, являясь формой фактического отношения, само обладает присущим ему особым содержанием и формой, закрепляющей это содержание. В частности, М.П. Карева²³, Ц.А. Ямпольская²⁴, Ю.К. Толстой²⁵ приводят этот довод в качестве доказательства существования правоотношений вне их связи с фактическими отношениями. По мнению Ю.К. Толстого, содержанием правоотношения как особого вида общественных отношений является «волевой процесс», а его формой «та направленность, которую придает ему воля господствующего класса, закрепленная в правовых нормах»²⁶. Характеризуя далее содержание правоотношения, Ю.К. Толстой называет эту направленность субъективным правом и корреспондирующей ему обязанностью субъектов правоотношения, а под содержанием последних он понимает поведение, дозволенное управомоченному и предписанное обязанному субъектам правоотношения. Но совершенно очевидно, что право может воздействовать не на дозволенное предписанное поведение людей, а на их волю и сознание, прояв-

ляющиеся в действиях. Поэтому получается, что вне фактических действий субъектов правоотношения правовое регулирование общественных отношений может представляться лишь в абстракции, а «волевой процесс» оказывается фактическими действиями субъектов правоотношения, урегулированными нормами права, т.е. конкретное фактическое отношение между людьми. По этим основаниям концепция, согласно которой правоотношение – это особое идеологическое отношение, являющееся посредствующим звеном в механизме воздействия права на фактические отношения, не может быть принята. Но кроме того, эта концепция внутренне противоречива. С одной стороны, утверждается, что правоотношение является формой другого общественного отношения. Следовательно, последнее является его содержанием. С другой стороны, фактическое общественное отношение регулируется через правоотношение, а следовательно, оно является объектом правоотношения. Отсюда вытекает, что объектом правоотношения является его же собственное содержание²⁷.

Традиционное определение правоотношения уязвимо с других позиций. На первый взгляд оно не объясняет механизма воздействия права на общественно-производственные отношения. Этим, видимо, объясняются попытки некоторых ученых, признающих правильным традиционное определение правоотношения, раскрыть механизм воздействия права на фактические отношения через посредствующее звено, своеобразную трансмиссию, совершенно на иной основе.

Многие из них, отпрявляясь от объективного, не зависящего от воли людей характера производственных отношений и помня, что воздействовать можно лишь на волевые отношения, пытаются сконструировать промежуточное волевое отношение, чтобы раскрыть через него механизм воздействия права на материальные отношения людей. С этой целью расчленяют единое по своей сущности конкретное производственное отношение на составные части и отделяют его волевой элемент. Выделив последний в самостоятельное общественное волевое отношение, утверждают, что последнее играет роль передаточного механизма в процессе взаимодействия производственных отношений и вызванных ими к жизни правовых норм. Глубокую разработку эта концепция получила в работах С.Н. Братуся.

С.Н. Братусь на основе анализа отношений собственности как определяющей части производственных отношений пришел к выводу, что право воздействует на производственные отношения посредством волевых имущественных отношений²⁸. С его точ-

ки зрения, волевые имущественные отношения являются формой проявления материальных отношений. Право, воздействуя на участников этих волевых отношений, тем самым влияет на производственные отношения. С.Н. Братусь дал отрицательный ответ на вопрос, можно ли поставить знак равенства между имущественными отношениями (а по его мнению, только они и подвергаются воздействию права) и производственными отношениями. Ход рассуждения следующий. Акт распоряжения имуществом (например, купли-продажи, сдачи в аренду вещи или акт дарения) – это «несомненно имущественное отношение», но его нельзя считать производственным отношением в том смысле, в каком классики марксизма говорят о производственных отношениях как о базисе или экономической структуре общества. Каждый такой акт – это экономический акт обмена, имеющий юридическую форму. Экономические акты – это волевые акты, получающие свое выражение в юридических формах. Эти экономические волевые акты не что иное, как признание каждым товаровладельцем не только другого товаровладельца, но и себя в качестве собственника вещи, т.е. отношение к вещи как к своей независимо от того, признано ли это законом или нет. Волевое отношение к вещи как к своей, «будучи необходимым элементом экономического содержания собственности как основы производственных отношений, закрепляется правовыми нормами, на основе которых развиваются правовые отношения собственности»²⁹. Такие волевые отношения и следует считать имущественными отношениями, регулируя которые господствующий класс данного общества направляет развитие производственных отношений по определенному пути.

В этой довольно четкой конструкции механизма правового воздействия остался невыясненным один весьма принципиальный вопрос о месте имущественных отношений в сложной системе многих других разнообразных общественных явлений, что было сразу же отмечено в советской литературе³⁰.

Из ответов С.Н. Братуся на критические замечания такого характера вытекает, что он относит имущественные отношения к базисным явлениям, хотя и не отождествляет их с производственными отношениями, формой проявления которых, с его точки зрения, они являются. Но если С.Н. Братусь прямо не утверждает, что производственные и имущественные отношения суть разнопорядковые явления, то В.П. Грибанов³¹, В.Г. Вердников³² и особенно С.С. Алексеев, разделяющие точку зрения С.Н. Братуся, обращают внимание именно на эту сторону концепции механизма правового регулирования.

Так, С.С. Алексеев подчеркивает, что «имущественные отношения как отношения волевые представляют собой общественные связи иного порядка, чем производственные отношения»³³. Для определения содержания имущественных отношений, полагает он, должно быть использовано марксистское понятие собственности во втором значении – как юридическое выражение производственных отношений, поскольку лишь в этом своем качестве они способны на реагирование со стороны права. Но если имущественные отношения «такая форма выражения производственных отношений, которая может быть опосредствована в правовом порядке и которая в классовом обществе при наличии правового регулирования приобретает вид правовых отношений»³⁴, то что они представляют: базис или надстройку? В более ранних работах на этот вопрос С.С. Алексеев дает лишь косвенный ответ, сущность которого сводится к тому, что они близки к базису³⁵. Позже он уточнил свои позиции, заявив, что «деление общественных отношений на материальные (производственные) и идеологические – это не исчерпывающая классификация, охватывающая все материальные связи в обществе»³⁶. С его точки зрения, к материальным производственным отношениям В.И. Ленин относил «не саму по себе деятельность людей, направленную на поддержание существования (и следовательно, не сами по себе конкретные имущественные, трудовые и иные волевые отношения), а результат, форму деятельности человека»³⁷. Иначе говоря, С.С. Алексеев считает, что к производственным отношениям следует относить только всю совокупность объективных, материальных, не зависящих от сознания людей отношений, складывающихся в процессе общественного производства и движения продукта от производства до его потребления. Что же касается конкретных экономических отношений, то каждое из них является волевым и «не может быть квалифицировано в качестве производственного (отношения экономического базиса)»³⁸.

Нам представляется, что этот вывод С.С. Алексеева перекликается с высказываниями Н.Г. Александрова. Последний правильно подчеркивает, что производственные отношения представляют собой «результат, складывающийся в вида объективно необходимой цепи событий, независимой от сознания людей и никогда не охватываемой ими». Но вместе с тем Н.Г. Александров утверждает, что «конкретное экономическое (хозяйственное) отношение между отдельными лицами представляет собой волевое выражение объективных производственных отношений данного общества»³⁹.

Утверждения об относительном характере деления общественных отношений на материальные и идеологические и о волевом

характере конкретных экономических отношений подверглись справедливой критике в работах О.А. Красавчикова и особенно в письме В.В. Малькевич в редакцию журнала «Вопросы философии». Нельзя не согласиться с О.А. Красавчиковым, что указание В.И. Ленина о делении общественных отношений на материальные и идеологические охватывает все общественные отношения, «именно все»⁴⁰. Права и В.В. Малькевич, когда она утверждает, что не существует «конкретных волевых экономических актов», и поэтому нельзя деятельность людей, направленную на поддержание существования, приравнивать к волевым отношениям, определяемым желаниями и волей людей⁴¹.

Нам представляется, что многие высказывания К. Маркса относительно конкретных актов обмена не оставляют сомнений в том, что он относил их к общественно-производственным или (что одно и то же) к производственно-экономическим отношениям. Так, давая характеристику конкретного акта обмена, К. Маркс писал: «Это юридическое отношение, формой которого является договор – все равно закреплен ли он законом или нет, – есть волевое отношение, в котором отражается экономическое отношение. Содержание этого юридического, или волевого, отношения дано самим экономическим отношением»⁴². В другом месте «Капитала» К. Маркс подчеркнул: «В ходе исследования мы вообще увидим, что характерные экономические маски лиц – это только олицетворение экономических отношений, в качестве носителей которых эти лица противостоят друг другу»⁴³.

Но отсюда вытекает, что конкретные экономические акты в онтологическом смысле существуют вне и независимо от человека, т.е. являются объективными, а не идеологическими, и поэтому не являются волевыми. В самом деле, в современном обществе люди не могут не вступать в определенные отношения, например, по поводу пользования жилым помещением. Объективный характер потребности в жилье заставляет их вступить в определенные существующие в данном обществе независимо от их воли отношения по удовлетворению этой потребности.

Можно возразить, что действие объективных законов общества, закономерное развитие общественных отношений немислимы помимо сознательной деятельности людей⁴⁴, что в обществе «действуют люди, одаренные сознанием, поступающие обдуманно или под влиянием страсти, стремящиеся к определенным целям»⁴⁵.

Но значит ли это, что вступление обдуманно, сознательно в общественно-производственное (экономическое) отношение

превращает его в волевое отношение? По нашему мнению, такой вывод сделать нельзя.

В классовом обществе общественно-производственные (экономические) отношения подвергаются правовому регулированию, но не в качестве отдельных экономических актов. Это регулирование, как правильно отмечает В.М. Чхиквадзе, осуществляется через целую систему социальных средств, рычагов, явлений. Что касается права, то оно адресуется к обществу в целом, направляет поведение целых классов или общественных групп и только через них регулирует поведение отдельных членов общества, вступающих в различные экономические связи, в том числе в сфере производства⁴⁶.

Государство посредством правовых норм устанавливает на основе учета действующих в данном обществе экономических законов определенные модели общения людей и тем самым заставляет их действовать определенным образом. Участники общественно-производственных отношений, как субъекты идеологических отношений данной социальной системы, обязаны сознательно соотносить свое поведение с этими моделями, а это позволяет государству управлять развитием общественно-производственных отношений.

В ряде случаев они вправе сделать выбор в пределах определенного числа таких моделей. Все это создает видимость волевого характера конкретных экономических актов и их непосредственного правового регулирования.

В действительности же дело обстоит иначе. Поведение людей как субъектов идеологических отношений нельзя отождествлять с их действиями в общественно-производственных отношениях. В первом случае люди совершают акты, осознанные ими и зависящие от их воли. Во втором случае их действия властно продиктованы всей исторически сложившейся системой общественных отношений и в лучшем случае лишь осознаются ими. Люди не могут не вступать в общественно-производственные отношения. Но волевые действия субъектов идеологических отношений нельзя и отрывать, а тем более противопоставлять общественно-производственным (экономическим) отношениям⁴⁷. В.А. Тархов правильно отмечает, что участвующие в этих отношениях лица воспринимают их как единое фактическое отношение⁴⁸. Но в научной абстракции они явственно различимы.

Нам представляется, что только при таком понимании волевого характера действий участников общественно-производственных отношений можно согласиться с И.С. Самощенко, что даже

вся совокупность общественно-производственных отношений как реальный базис, экономический строй определенного общества, находящая выражение, воплощение в поведении определенных классов общества, не может отрываться от поведения, волевых действий субъектов, из которых эти классы состоят⁴⁹. При ином понимании волевого характера действий участников общественно-производственных (экономических) отношений такое утверждение было бы ошибочным.

Такое понимание механизма правового регулирования позволяет согласиться с теми учеными – экономистами⁵⁰ и юристами⁵¹, которые понятие «имущественные отношения» включают в более общее понятие «производственные отношения». А это, в свою очередь, означает, что традиционное определение правоотношения является правильным.

Таким образом, правоотношение – это урегулированное нормами права конкретное фактическое (производственное или идеологическое) отношение, субъекты которого обладают коррелятивными (корреспондирующими) субъективными правами и обязанностями.

¹ Александров, Н.Г. Законность и правоотношение в советском обществе. Госюриздат. М., 1955. С. 94.

² Догадов, В.М. Роль советского трудового права в осуществлении предварительных условий перехода от социализма к коммунизму. Ученые записки Ленингр. юрид. ин-та. Вып. VI. Л., 1954. С. 74; Шаргородский, М.Д., Иоффе, О.С. Вопросы теории права. Госюриздат. М., 1961. С. 182; Явич, Л.С. Проблемы правового регулирования советских общественных отношений. Госюриздат. М., 1961. С. 123.

³ Тархов, В.А. К вопросу о правовых отношениях. Правоведение. 1965. № 1. С. 22.

⁴ Алексеев, С.С. Общая теория социалистического права. Выпуск второй. Свердловск, 1964. С. 56.

⁵ Кечекьян, С.Ф. Нормы права и правоотношения. Советское государство и право. 1955. № 2. С. 24; Его же. Правоотношения в социалистическом обществе. Изд-во АН СССР. М., 1958. С. 24.

⁶ Карева, М.П. Некоторые методологические вопросы учения о социалистических правоотношениях (Карева, М.П., Кечекьян, С.Ф.

О социалистических правоотношениях. Тезисы докладов. АН СССР. М., 1956. С. 9).

⁷ Карпушин, М.П. Социалистическое трудовое правоотношение. Госюриздат. М., 1958. С. 10.

⁸ Пионтковский, А.А. О некоторых вопросах советской правовой науки на современном этапе. Советское государство и право. 1961. № 2. С. 42; Его же. Некоторые вопросы общей теории государства и права. Советское государство и право. 1956. № 1. С. 23.

⁹ Стальгевич, А.К. Некоторые вопросы теории социалистических правовых отношений. Советское государство и право. 1957. № 2. С. 26.

¹⁰ Там же, С. 27.

¹¹ См. напр.: Толстой, Ю.К. Понятие права собственности. Проблемы гражданского и административного права. Изд. Ленинград. ун-та, 1962. С. 176.

¹² Недбайло, П.Б. Применение советских правовых норм. Госюриздат. М., 1960. С. 103.

¹³ Мозолин, В.П. О гражданско-процессуальном правоотношении. Советское государство и право. 1955. № 6. С. 52.

¹⁴ Стальгевич, А.К. Указ. работа. С. 25; Рясенцев, В.А. Советское государство и право. 1956. № 3. С. 132.

¹⁵ Толстой, Ю.К. К теории правоотношения. Изд. ЛГУ, 1959. С. 20; Его же. Понятие права собственности. Проблемы гражданского и административного права. Изд. Лен. ун-та, 1962. С. 176.

¹⁶ Недбайло, П.Б. Указ. работа. С. 102, 103.

¹⁷ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 13. С. 6.

¹⁸ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 23. С. 94.

¹⁹ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 3. С. 360.

²⁰ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. Т. 1. С. 159.

²¹ Правоведение. 1953. № 2. С. 160.

²² Алексеев, С.С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. Изд-во «Юрид. литература». М., 1966. С. 137.

²³ Карева, М.П. Доклад на Ученом совете Института права АН СССР. Советское государство и право. 1956. № 3. С. 129.

²⁴ Ямпольская, Ц.А. Субъекты советского административного права. Автореферат на соискание уч. степени доктора юрид. наук. М., 1958. С. 7.

²⁵ Толстой, Ю.К. К теории правоотношения. С. 23–26.

²⁶ Толстой, Ю.К. Там же. С. 25–26.

²⁷ См.: Выступление В.К. Райхера на философском семинаре на юрфаке ЛГУ. Правоведение, 1958. № 2. С. 159.

²⁸ Впервые эти выводы по этому вопросу С.Н. Братусь изложил в докладе, прочитанном в ВИЮНе 24 октября 1958 г. Впоследствии (отчасти под влиянием критики) он эти выводы уточнял, развивал и совершенствовал во многих своих работах.

²⁹ Братусь, С.Н. Имущественные и организационные отношения и их правовое регулирование в СССР. В кн.: Вопросы общей теории советского права. Госюриздат. М., 1960.

³⁰ Советское государство и право. 1961. № 7, С. 140; Вопросы философии. 1965. № 6. С. 140, 141; Толстой, Ю.К. Понятие права собственности. С. 143–146.

³¹ Советское гражданское право. Т. 1. Госюриздат. М., 1959. С. 7; Грибанов, В.П. К вопросу о понятии права собственности. Вестник Московского ун-та. Серия экономики, философии и права. 1959. № 3. С. 186.

³² Советское гражданское право. Ч. 1. М., 1960. С. 7; Советское гражданское право. Т. 1. Изд-во «Юрид. литература». М., 1965. С. 4. В более ранних работах В.Г. Бердников проводил мысль, что имущественные отношения являются результатом закрепления правом экономических отношений и уже в качестве правовых вновь регулируются правом. В чем смысл такого двойного регулирования экономических отношений. В.Г. Бердников не объяснял. См.: Бердников, В.Г. Предмет советского социалистического гражданского права. Лекция для студентов ВЮЗИ. М., 1954. С. 7; Советское гражданское право. Ч. 1. Учебное пособие для студентов ВЮЗИ. Отв. ред. В.А. Рясенцев. М., 1955. С. 9.

³³ Алексеев, С.С. Предмет советского социалистического гражданского права. Ученые труды Свердловского юрид. ин-та. Т. 1. Серия «Гражданское право». Свердловск, 1959. С. 24; Алексеев, С.С. Общая теория социалистического права. Вып. 1. Свердловск, 1963. С. 56.

³⁴ Алексеев, С.С. Там же. С. 27.

³⁵ См. об этом подробно: Толстой, Ю.К. Понятие права собственности. С. 146.

³⁶ Алексеев, С.С. Общая теория социалистического права. Вып. 1. Свердловск, 1963. С. 56.

³⁷ Алексеев, С.С. Там же. С. 56.

³⁸ Там же. С. 57.

³⁹ Александров, Н.Г. Правовые отношения в социалистическом обществе. Изд-во Москов. ун-та, 1959. С. 4, 5.

⁴⁰ Советское государство и право. 1964. № 9. С. 156–157.

⁴¹ Малькевич, В.В. Указ. письмо. С. 141.

⁴² Маркс, К. и Энгельс, Ф. Соч. Т. 23. С. 94.

⁴³ Там же. С. 95.

⁴⁴ Ленин, В.И. Полн. собр. соч. Т. 1. С. 159, 440.

⁴⁵ Маркс, К. и Энгельс, Ф. Соч. Т. 21. С. 306.

⁴⁶ Чхиквадзе, В.М. Государство, демократия, законность. М., 1967. С. 304.

⁴⁷ Нам представляется, что противопоставление допускает М.П. Карпушин, который рассматривает воздействие права на фактические отношения через промежуточное звено – волевые (идеологические) отношения. Он считает, что формой выражения экономических отношений и формой их опосредствования являются волевые (идеологические) общественные отношения. Определенная часть их санкционируется или узаконяется в нормах права и приобретает форму правовых отношений. См.: Карпушин, М.П. Социалистическое трудовое отношение. Гюсюриздат. М., 1958. С. 18, 19, 25, 30–32.

⁴⁸ Тархов, В.А. К вопросу о правовых отношениях. Правоведение, 1965. № 1. С. 22.

⁴⁹ Самощенко, И.С. О нормативно-правовых средствах регулирования поведения людей. Правоведение, 1967. № 1. С. 29.

⁵⁰ Колганов, М.В. Собственность в социалистическом обществе. Изд-во АН СССР. М., 1953. С. 7–8.

⁵¹ Агарков, М.М. Предмет и система советского гражданского права. Советское государство и право. 1940. № 8–9. С. 54; Бару, М.И. Возмездность и безвозмездность в советском гражданском праве. Автореферат докт. диссертации. М., 1957. С. 4; Вильнянский, С.И. Лекции по советскому гражданскому праву. Изд-во Харьковского ун-та, 1958. С. 9; Шаргородский, М.Д., Керимов, Д.А., Толстой, Ю.К.. Рецензии на сб.: Вопросы общей теории права. Гюсюриздат. М., 1960. Советское государство и право. 1961. № 7. С. 140; Толстой, Ю.К. Понятие права собственности. С. 147 и др.



Собственность и право собственности. Их сущность. Дискуссии о понятиях «собственность» и «право собственности»

Никто не оспаривает, что собственность существует в любом обществе и составляет основу любого способа производства. Истории известны пять типов производственных отношений: первобытно-общинный, рабовладельческий, феодальный, капиталистический и социалистический. Каждому из них соответствует присущий ему тип собственности. Однако вопрос о том, что такое собственность, какова ее сущность и что представляет собой право собственности, остается дискуссионным до сих пор.

Классическая римская юриспруденция раскрывала сущность собственности емкой формулой – *plena in re potestas* – полная власть над вещью. В последующие эпохи разъяснить сущность собственности и права собственности пытались многие философы, экономисты, политики, юристы. Следует остановиться лишь на некоторых наиболее распространенных учениях о собственности, которые и теперь широко излагаются в литературных источниках.

Древнегреческий философ Аристотель (384–322 гг. до н.э.) утверждал, что частная собственность коренится в природе человека, в его естественной любви к себе. Несколько позже Цицерон Марк Тулий (106–43 гг. до н.э.) пришел к выводу, что естественное право (высший (истинный) закон) возникло раньше, чем какой бы то ни было писанный закон, вернее, раньше, чем какое-либо

государство вообще было основано. По его мнению, право устанавливается природой, а не человеческими решениями.

Особенно широко распространено учение представителей **естественной школы права**. Его основоположники – голландский юрист, социолог и государственный деятель Гуго Гроций (1583–1645), английский философ, основатель либерализма Джон Локк (1632–1704) – объясняли сущность государства и права, исходя из естественного права и общественного договора.

Основоположники естественной школы и их многочисленные последователи происхождение собственности сводили к первоначальному обязательному договору, заключенному людьми в естественном состоянии. Следствием такого договора было возникновение общественной власти и государства, которым люди обязались подчиняться. Таким же договором люди согласились взаимно уважать общие имущественные интересы. В результате, согласно учению о естественных правах, установился гражданский порядок, основу которого составляет частная собственность. По мнению Локка, частная собственность основывается на сущности самого человека. Она является естественным правом человека наравне со свободой и равенством¹.

Воззрения Локка, иных последователей этого философа были положены в основу других учений и получили распространение во всем мире как **теория естественных прав человека**.

Сущность собственности посредством естественных прирожденных свойств, присущих каждому человеку, раскрывали французские просветители XVIII в. в период борьбы буржуазии с абсолютизмом и развили учение о естественных правах человека в своих произведениях Жан Жак Руссо (1712–1778), Монтескье Шарль Луи (1689–1751), Дидро Дени (1713–1784).

Несколько по-иному обосновывал сущность собственности, как вытекающей из самой природы человека, русский историк государственной школы и публицист К.Д. Кавелин (1818–1885), автор одного из первых проектов отмены крепостного права в России. В статье «Дворянство и отмена крепостного права» он объявлял частную собственность священной, вытекающей из самой природы человека, выводил неравенство людей в обществе в отношениях частной собственности исходя из физической природы человека, естественного неравенства его физических способностей. По его мнению, оно вызвано к жизни «обстоятельствами», не историческими и социальными условиями, а самой природой человека. «При-

¹ Локк, Дж. Избранные философские произведения. М., 1960. Т. 2.

родные свойства и собственность суть неискоренимый, вечный источник неравенства людей и различия высших и низших сословий во всех человеческих обществах, во все времена, на всех ступенях развития. Это неравенство вечно, одни вечно будут бороться с голодом и нуждой, другие высшие сословия будут иметь досуг, заниматься общественными делами, одни будут материально зависимыми, а другие независимы»¹.

Уже в XX в. И.А. Ильин (1883–1954) в статье «О частной собственности» также утверждал, что частная собственность «вложена в человека и подсказана ему самою природою подобно тому, как человеку от природы даны индивидуальное тело и индивидуальный интеллект»². И далее: «Человеку необходимо вкладывать свою жизнь в жизнь вещей: это неизбежно от природы и драгоценно в духовном отношении. Поэтому это есть естественное право человека, которое и должно ограждаться законами, правопорядком и государственной властью. Именно в этом состоит право частной собственности»³.

Теория естественного права подкупает своей очевидной истиной. Тезис, согласно которому все люди рождаются равными и обладают неотчуждаемыми правами, понятен и импонирует любому человеку. Именно поэтому теория естественной школы права получила широкое распространение. Она положена в основу фактически всех демократических и либеральных движений. Представители учения естественного права обосновывают собственность, исходя из природы и страстей людей. По их мнению, собственность – естественное свойство человека, она священна и неприкосновенна, относится к абсолютным правам.

Тем не менее вряд ли можно согласиться с учением школы естественного права о сущности права собственности. Это учение не отвечает на вопрос, откуда появляются объекты собственности.

Попытки раскрыть сущность собственности и права собственности как естественного свойства человека критиковались современниками родоначальников учения естественного права. Английский политик того времени, сподвижник Кромвеля Генри Айртон (1611–1651) считал, что невозможно обосновать собственность как естественное право, поскольку по естественному праву каждый нуждающийся может посягнуть на чужое имущество. С его точки зрения, собственность не естественное право, а гражданское. «Ни закон

¹ Кавелин, К.Д. Соч. СПб., 1889. Т. 2. С. 11–114.

² Русская философия собственности (XVIII–XX вв.) / Сост. К. Исупов, И. Савкин. СПб., 1993. С. 125.

³ Там же. С. 126.

бога, ни закон природы не дают мне собственности. Собственность есть установление конституции», – утверждал Г. Айртон¹.

Другой английский автор – философ, социолог, юрист, родоначальник философии утилитаризма Иеремия Бентам (1748–1832) – утверждал, что «естественные права – просто чепуха, риторическая чепуха»².

Известный русский правовед, государствовед, историк Н.Н. Алексеев (1879–1964 гг.) писал, что естественно-правовые воззрения совершенно устарели, общественных договоров не существовало, «а если их считать простыми фикциями, построенными для объяснения существа социальных институтов, то в конце концов они ничего не объясняют. Чтобы договориться о том, что является “моим” и что – “твоим”, нужно обладать идеей собственности. Общественный договор равным образом предполагает понятие собственности, а не объясняет его»³.

Позже американский экономист Людвиг фон Мизес (1881–1973) заметил: «Одни авторы справедливости частной собственности выводят из понятия естественного права. Другие ссылаются на естественное право для оправдания отмены частной собственности на средства производства. Поскольку идея естественного права совершенно произвольна, то подобные разногласия не поддаются урегулированию»⁴. По мнению этого автора, права собственности, очерченные законами и защищаемые судебной системой, представляют собой продукт вековой эволюции, представляют собой человеческий механизм. Она не божественна, возникла на заре истории, когда люди своей собственной силой и своей собственной властью присваивали себе то, что прежде не было ничьей собственностью⁵.

Многие ученые под собственностью подразумевали отношение людей к вещам, перенося понимание собственности в сферу вещных прав. В частности, французские цивилисты Обри и Ро утверждали, что вещными (право собственности – основное вещное право) «называются такие права, которые, создавая непосредственное и прямое отношение между вещью и лицом, власти которого эта вещь оказывается подчиненной более или менее полно, способны благодаря

¹ История политических учений / Под ред. О.Э. Лейста. М., 1997. С. 174.

² Цит. по ст.: Дедов, Д.И. Общеправовой принцип соразмерности и ограничение свободы предпринимательства // Вестник Московского ун-та. Сер. 11. Право. 2002. № 6. С. 27.

³ Алексеев, Н.Н. Собственность и социализм: опыт обоснования социально-экономической программы евразийства // Русская философия собственности (XVIII–XX вв.) / Сост. К. Исупов, И. Савкин. С. 349.

⁴ Мизес, Людвиг фон. Человеческая деятельность: трактат по экономической теории. М., 2000. С. 624.

⁵ Там же. С. 674, 641.

этому быть использованными не только против такого-то лица, но и в отношении всякого другого»¹. Это мнение неоднократно повторял крупнейший из дореволюционных ученых-цивилистов Д.И. Мейер².

Суждение Обри и Ро оспаривал другой известный французский ученый-цивилист – Планиоль. Он писал: «Отношение юридического порядка не может существовать между лицом и вещью: это был бы нонсенс. По своему самому определению всякое право есть отношение между людьми. Дать человеку право на вещь было бы равносильным возложению обязательства на вещь в отношении лица, а это было бы абсурдно»³. В дореволюционной России такого же мнения придерживался С.Ю. Гамбаров. Он писал: «Вещное право представляет собой совокупность юридических норм, регулирующих отношения людей по поводу их обладания предметами физического мира или вещами»⁴.

Принципиально по-иному решал вопросы собственности К. Маркс. С его точки зрения, собственность – это исторически определенная форма общественных отношений по присвоению и обладанию материальными благами. «Изолированный индивид, – писал Маркс, – так же мало мог бы иметь собственность на землю, как он не мог бы и говорить. Это отношение индивида к условиям труда, к своей собственности предполагает определенное наличное бытие индивида как члена известной племенной организации или коллектива»⁵. «В каждую историческую эпоху, – читаем в книге “Нищета философии”, – собственность развивалась различно и при совершенно различном складе общественных отношений. Поэтому определить буржуазную собственность – значит сделать не что иное, как дать описание всех общественных отношений буржуазного производства. Стремиться определить собственность как независимое отношение, как особую категорию, как абстрактную и вечную идею – значит впасть в метафизическую или юридическую иллюзию»⁶. А вот что содержится в письме Анненкову: «В действительном мире, наоборот, разделение труда и все прочие категории господина Прудона суть общественные отношения, которые в совокупности образуют то, что в настоящее время называют собственностью»⁷.

¹ Цит. по кн.: Годеме, Е. Общая теория обязательств. М., 1948. С. 10–11.

² Мейер, Д.И. Русское гражданское право: чтения Д.И. Мейера, изданные по записям слушателей / Под ред. А.И. Вицина. 9-е изд. СПб., 1910. С. 236.

³ Цит. по кн.: Годеме, Е. Общая теория обязательств. М., 1948. С. 11.

⁴ Лекции, читанные проф. С.Ю. Гамбаровым на экономическом отделении Санкт-Петербургского Политехнического института в 1908/1909 акад. году. 1909. С. 3.

⁵ Маркс, К., Энгельс, Ф. Соч. 2-е изд. Т. 46. Ч. 1. С. 473.

⁶ Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 4. С. 168.

⁷ Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 27. С. 406.

Но К. Маркс вкладывал в понятие «собственность» и более узкое содержание, рассматривая его как присвоение. Во введении «К критике политической экономии» он писал: «Всякое производство есть присвоение индивидом предметов природы в пределах определенной общественной формы и посредством ее. В этом смысле будет тавтологией сказать, что собственность (присвоение) есть условие производства»¹. Характеризуя собственность члена общины в докапиталистическом обществе, К. Маркс подчеркнул: «Его собственность, т.е. отношения к природным предпосылкам его производства как принадлежащим ему, как к своим собственным опосредована тем, что он сам является естественным членом общины»².

Ученые Советского Союза в монографических исследованиях, научных статьях и во всех учебниках, начиная с учебников для юридических вузов – «Гражданское право», подготовленного под общим руководством Я.Ф. Миколенко в 1938 г.³, «Гражданское право» под общей редакцией М.М. Агаркова и Д.М. Тенкина⁴ – и заканчивая учебниками, изданными различными юридическими вузами бывшего СССР в последующие годы, вплоть до распада Союза, исходили из того, что собственность – это исторически определенная форма общественных отношений. В экономическом смысле – это не отношения человека к вещам, а отношения людей по поводу вещей, в первую очередь по обладанию и присвоению средств производства. Сущность этих отношений состоит в отношении человека к вещам как к своим. Присвоение продуктов своего или чужого труда происходит в процессе производства, при пользовании и распоряжении собственностью.

Содержание экономических отношений раскрывается посредством экономических категорий **владения, пользования и распоряжения**. Экономические отношения собственности проявляются как волевые имущественные отношения, регулируемые нормами права. Совокупность правовых норм, регулирующих имущественные отношения собственности, представляет собой право собственности в объективном смысле. Право собственности в субъективном смысле – это правомочия владения, пользования и распоряжения собственника определенной вещи.

Однако и после распада СССР в учебной литературе, как правило, исходят из представлений о собственности, сложившихся во

¹ Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 12. С. 713.

² Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 46. Ч. 1. С. 429.

³ Гражданское право. Ч. 1: учебник для юридических вузов. М., 1938.

⁴ Гражданское право. Т. 1. М., 1944.

времена Советского Союза. Правда, за редким исключением¹, при этом не ссылаются на К. Маркса.

Попытка уточнить марксистское понимание собственности предпринята академиком Ю.К. Толстым. Он считает, что определение собственности с помощью категории присвоения в принципе возможно, но следует учитывать, что «понятие присвоения нуждается в конкретизации, а потому едва ли может быть использовано для раскрытия содержания собственности без определения его самого»². Ю.К. Толстой предпринял попытку раскрыть содержание понятия присвоения. Суть его концепции состоит в следующем. В самом первом приближении собственность можно определить как отношение индивида или коллектива к принадлежащей ему вещи как к своей, собственность покоится на различении «моего» и «твоего». Из этого элементарного определения собственности следует, что собственность – это отношение человека к вещи, но она немыслима без того, чтобы другие лица, не являющиеся собственниками данной вещи, относились к ней как к чужой, следовательно, «собственность означает отношения между людьми по поводу вещей»³, т.е. собственность – это общественное отношение. Его содержание раскрывается через связи и отношения, в которые собственник необходимо вступает с другими людьми в процессе производства, обмена и потребления материальных благ. Собственность – это общественное отношение, которому присущи материальный субстрат и волевое содержание, это имущественное отношение, причем в ряду имущественных прав она занимает главенствующее место. Сказанного, по мнению Ю.К. Толстого, недостаточно для характеристики собственности, необходимо показать, в каких конкретных формах могут выражаться волевые акты собственника в отношении принадлежащей ему вещи. Вывод Ю.К. Толстого: «Собственность – это отношение лица к принадлежащей ему вещи как к своей, которое выражается во владении, использовании и распоряжении ею, а также в устранении вмешательства всех третьих лиц в ту сферу хозяйственного господства, на которую простирается власть собственника»⁴. Представляется, что в этом определении собственности как экономической категории смешиваются производственные экономические особенности собственности

¹ См., напр.: Цивільне право України: підручник: у 2-х кн. Кн. 1 / Под ред. О.В. Дзеры, Н.С. Кузнецовой. Киев, 2002. С. 275–280.

² Гражданское право. Т. 1. 4-е изд.: учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 1999.

³ Там же. С. 337–338.

⁴ Там же. С. 338.

с правовыми категориями права собственности. Ему легко противопоставить возражения Планиоля мнению Обри и Ро.

На первый взгляд собственность как экономическая категория – это вещи, имущество, к которому человек или организация относятся как к своему. Однако это отношение не имело бы никакого смысла, если бы его не признавали другие собственники и оно не было бы юридически закреплено и не пользовалось бы правовой защитой. К тому же владение, пользование и распоряжение далеко не исчерпывают содержание собственности.

Некоторые ученые – экономисты и юристы считают что отношения собственности – это не экономические понятия, а юридические, т.к. в реальности экономических отношений собственности не существует. Так, В.П. Шкредов пришел к выводу, что попытки экономистов обнаружить собственность саму по себе приводят лишь к тому, что юридические явления выдаются за экономические¹. Это мнение разделяет К.И. Скловский. В одной из работ он, касаясь своего отношения к понятию собственности как экономическому явлению, пишет: «Нигде, кроме изложения в некоторых случаях чужих взглядов, собственность не понимается иначе, как феномен юридический»².

Отрицание наличия собственности как экономической категории В.П. Шкредов доказывает тем, что собственность выражается во всей системе производственных отношений, поэтому ее невозможно вычлениить как самостоятельную экономическую категорию³.

Несостоятельность этого утверждения убедительно доказал Ю.К. Толстой. Именно потому, что собственность как экономическая категория проявляется во всей системе производственных отношений, ее необходимо вычлениить как экономическую категорию, чтобы выяснить ее содержательную сущность⁴.

Экономические отношения собственности – это исторически сложившийся тип общественных отношений, в рамках которых осуществляется присвоение средств производства и предметов потребления. Их суть состоит в отношениях состояния присвоенности предметов и благ внутри и посредством определенной общественно-экономической формации.

¹ Шкредов, В.П. Метод исследования собственности в «Капитале» Маркса. М., 1973. С. 59; Шкредов, В.П. Экономика и право. М., 1990. С. 222 и др.

² Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве: учебно-практ. пособие. 2-е изд. М., 2000. С. 13.

³ Шкредов В.П. Экономика и право. 2-е изд. М., 1990. С. 5.

⁴ Гражданское право. Т. 1. 4-е изд.: учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 340.

Экономические отношения собственности регулируются нормами права. Совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность определенного имущества соответствующим физическим или юридическим лицам, государству или административно-территориальным единицам, определяющих содержание их правомочий и обеспечивающих защиту прав и законных интересов собственника, именуется правом собственности в объективном смысле.

Конкретное экономическое отношение принадлежности (присвоения) определенного имущества в соответствии с нормами права собственности приобретает форму правоотношений собственности.

Управомоченный субъект правоотношения собственности именуется собственником. Ему принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 210 ГК). Обязанными субъектами в правоотношении собственности являются все другие лица. Они должны воздерживаться от любых нарушений прав собственника.

Правомочия собственника имущества владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом именуется правом собственности в субъективном смысле¹.

В последние годы предпринимаются попытки в научных трудах предложить новые теоретические решения проблемы сущности собственности и права собственности.

В 2000 г. издана книга доктора юридических наук К.И. Скловского «Собственность в гражданском праве. Учебно-практическое пособие»². Этот труд К.И. Скловского не может быть отнесен к учебным пособиям. Это – монографическое многоплановое исследование, целью которого является доказать, что собственность в экономическом смысле не существует. Автор сам подтверждает теоретический характер своего исследования. Он пишет: «Практически значимой задачей сегодня является как можно более скорое и полное восстановление теоретического уровня юриспруденции. Именно этой задаче всецело подчинена предлагаемая вашему вниманию книга» (с. 7). Отмечая важность теории в практической деятельности, он продолжает: «Многолетний стаж практической цивилистики позволяет мне с полной уверенностью утверждать, что нет ни одной практически трудной, а тем более неразрешимой задачи, источник которой не уходил бы в теорию. И чем труднее дело, тем глубже в теории находится его решение».

¹ Гражданское право. Т.1: учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 340.

² Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве: учебно-практ. пособие. 2-е изд. М., 2000. См. рец. на данное учеб.-практ. пособие: Черноморец, А.Е. Новый взгляд на собственность // Право и политика. 2001. № 10. С. 141–143.

Основные положения и выводы К.И. Скловского сводятся к следующему: экономические отношения собственности не существуют. «Если собственность в экономическом смысле – самое глубокое и самое потаенное базисное отношение – и существует, то она никогда не является нам ни сама по себе, ни в юридическом обличии» (с. 12). Поэтому собственность, по мнению К.И. Скловского, – «феномен юридический, ее сущность исходит из естественной свободы лица. Проявление свободы лица находит отражение в вещах. Собственность есть идеальное продолжение личности в вещах, или ее перенесение на вещи»¹. При этом автор даже не попытался рассмотреть материалистические теории происхождения собственности, ее сущности. Он пишет, что «происхождение права собственности непосредственно или даже опосредованно из базиса <...> обсуждаться не будет» (с. 16). К.И. Скловский игнорирует очевидную истину, что люди, прежде чем проявлять свободу в приобретении вещей, должны исходить из того, что вещи уже имеются, должны быть изготовлены. Изготовление вещей – суть процесса производства. Люди, вступая в производственные отношения, производят вещи, предназначенные для обмена. Люди не могут не вступать в уже существующие экономические отношения, в том числе в отношения обмена. В отношениях обмена люди действительно проявляют свою волю, но она жестко детерминирована. Как правильно сказал Ф. Энгельс в день похорон К. Маркса, люди в первую очередь должны есть, пить, иметь жилище и одеваться, прежде чем быть в состоянии заниматься политикой, наукой, искусством, религией и т.п. Иначе говоря, акты обмена, посредством которых люди приобретают в собственность вещи по своей воле, осуществляются в силу объективной необходимости. Отсюда вывод: свобода воли в приобретении вещей предопределена экономической необходимостью.

Вызывают возражение и взгляды К.И. Скловского по проблеме соотношения права и закона. По его мнению, если закон точно и полно отражает право, то можно утверждать о их тождестве. Если

¹ Этот вывод К.И. Скловского не является новым. Н.Н. Алексеев в работе «Собственность и социализм: опыт обоснования социально-экономической программы евразийства» писал: «Собственность есть право, т.е. особо установленный способ признания за некоторыми лицами положительной возможности распоряжения и господства над вещами и охраны такой возможности от посягательства со стороны третьих лиц. В основе такого права нет ничего объективного; содержание его исчерпывается тем, что фактически установлено и признано в данном государстве и не признано в другом. Оттого ошибочно считать в основе собственности какие-либо отношения и спрашивать, на чем она основывается и каковы ее объективные признаки и отличия. Тот, кто ее установил, может и уничтожить ее, отменить, как отменяются рукопожатия и другие правила человеческого обихода» (Русская философия собственности (XVIII–XX вв.) / Сост. К. Исапов, И. Савкин. С. 347–348).

же закон вступает в противоречие с основами права, со справедливостью, «тогда будет это уже не право, а произвол. Закон – это всегда более или менее точное, более или менее полное отражение права» (с. 14). Однако читатель не найдет в книге К.И. Скловского указаний, как установить основы права и справедливости, чтобы признать закон правом или объявить его произволом. Практика применения законодательства убедительно доказывает, что правоприменительные органы при рассмотрении споров, касающихся отношений собственности, применяют нормы закона, а не основы права и справедливости, которым закон не соответствует.

Попытку опровергнуть сложившиеся в науке гражданского права представления о сущности собственности и права собственности предпринимал и доктор юридических наук В.П. Павлов¹. Сначала в опубликованной в 2000 г. книге, а затем в одном из учебников он пришел к выводу, что собственность – это совокупность приобретенных приемов и навыков, обеспечивающих господство лица над вещью. Главным признаком господства лица над конкретной вещью является приобретенная им на практике возможность изменять назначение вещи в своем интересе. Этим фактический собственник отличается от других лиц, которые, не имея юридических навыков обращения с достаточно сложной вещью, нередко способны лишь привести ее в негодность². По мнению В.П. Павлова, собственность можно определить как сущностную характеристику лица наряду с другими неотъемлемыми свойствами лица, как жизнь, имя, честь и пр.³

Убедительных доказательств выводов В.П. Павлова в работах автора обнаружить не удалось. Что касается совокупности приемов и способов (навыков) действий конкретного лица с вещами, то на поверхности лежит вывод, что такие действия – не что иное, как технические операции людей в процессе хозяйственной деятельности. Результатом таких действий может быть изготовление или изменение вещей. Осуществление таких действий в своем интересе свидетельствует лишь о наличии у собственника правомочий на их совершение, но не раскрывает сущности собственности.



¹ Павлов, В.П. Проблемы теории права собственности в российском гражданском праве. М., 2000; Гражданское право: учебник для вузов / Под ред. В.В. Залесского, М.М. Рассолова. М., 2002.

² Гражданское право: учебник для вузов / Под ред. В.В. Залесского, М.М. Рассолова. С. 203.

³ Павлов, В.П. Проблемы теории права собственности в российском гражданском праве. М., 2000; Гражданское право: учебник для вузов / Под ред. В.В. Залесского, М.М. Рассолова. М., 2002. С. 2.

К вопросу об охране и защите прав на объекты интеллектуальной собственности

В течение двадцатого века во всем мире шел процесс, продолжающийся и в двадцать первом веке, формирования новой отрасли общественного производства – производства объектов интеллектуальной собственности (произведений науки, литературы, искусства, объектов смежных прав, изобретений, полезных моделей, других объектов промышленной собственности). Эти объекты являются результатом мыслительной творческой деятельности людей. Они выходят на первое место по их вкладу в валовой внутренний продукт в индустриально развитых странах и стали одним из основных товаров на международном рынке.

Республика Беларусь вовлечена в этот процесс. Имеются соответствующие достижения в этой сфере производства. Вклад индустрии авторского права и смежных прав в ВВП Республики Беларусь уступает только машиностроению и металлообработке, но превосходит по объему все остальные отрасли¹. К сожалению, нет таких сведений по вкладу в ВВП объектов права промышленной собственности (изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, товарных знаков и знаков обслуживания).

Особенности использования ставших известными объектов права интеллектуальной собственности включают возможность их защиты традиционными средствами защиты гражданских прав. Защита прав авторов произведений науки, литературы и искусства, исполнителей, производителей фонограмм и вещательных организаций, авторов и патентообладателей осуществляется специфическими правовыми средствами и значительно затруднена.

В последнее время в юридических журналах Республики Беларусь появилось несколько статей, в которых ставится под сомнение сложившаяся в стране практика охраны и защиты объектов интеллектуальной собственности. При этом высказаны противоположные мнения о практическом решении одних и тех же вопросов охраны и защиты прав интеллектуальной собственности.

В статье предпринята попытка дать оценку мнениям участников дискуссии и предложить решения, не совпадающие с мнением того или иного ее участника.

Вопрос первый. *Является ли заявка на выдачу патента на изобретение объектом авторского права и вправе ли Национальный центр интеллектуальной собственности по истечении восемнадцати месяцев со дня подачи заявки, прошедшей предварительную экспертизу, по результатам которой принято положительное решение, опубликовать заявку, включая формулу изобретения, не получив на это согласие автора? Мнения разошлись. Один из участников дискуссии утверждает, что описание изобретения и его формула являются объектом авторского права, поскольку оно существует объективно и является результатом творческого труда. «Следовательно, – пишет он, – заявка на изобретение является объектом авторского права и любое ее использование допустимо только с разрешения заявителя»².*

Иное мнение по вопросу об отнесении формулы изобретения к объектам авторского права имеет другой автор. «Попробуем разобраться в этом вопросе, – пишет он, – приведя в качестве примера формулу изобретения, взятого из учебного пособия: “Способ получения декоративных зеркал, включающий нанесение на подложку зеркального и защитного слоев и рисунка пескоструйной обработкой, отличающийся тем, что нанесение рисунка осуществляют перед нанесением зеркального и защитного слоев”». И далее: “Вот это и есть, по мысли С. Сударикова, объект авторского права. Можно ли говорить о том, что приведенная формула является результатом творческой деятельности? Однозначно нет”». По мнению С. Лосева, это объясняется тем, “что любое лицо, имеющее определенный уровень познаний в данной области техники и владеющее специальной терминологией, сформирует эту идею таким же образом. А идеи, как таковые, авторским правом не охраняются»³.

Чтобы была ясна суть этого спора, приведем полный текст одной заявки на изобретение не в качестве примера из учебного пособия, а опубликованного в официальном бюллетене патентного органа Беларуси:

(51) 7 А (61) G, В 62 М

(21) а 20030800

(22) 2003.08.12

(71) указано имя заявителей

(72) указано имя авторов

(54) Способ передвижения транспортного устройства с приводом мускульной силой человека

(57) Способ передвижения транспортного устройства с приводом мускульной силой человека, основанный на осуществлении противофазных возвратно-поступательных движений относительно корпуса опорных колес, обладающих возможностью одностороннего вращения, отличающийся тем, что самопроизвольное скольжение вниз устройства, передвигающегося вверх по наклонному лестничному маршу, предотвращают путем опоры осей опорных колес устройства на нижерасположенные ступеньки лестницы, а устойчивое состояние устройства, находящегося на наклонной опоре, обеспечивают при помощи смещения центра тяжести устройства по направлению к центру его опорного контура.

Текст после цифры (57) составляет формулу изобретения.

Приведенный текст формулы данного изобретения является результатом творческой деятельности его авторов. Нет сомнений, что это произведение авторов предлагаемого устройства подлежит защите нормами авторского права независимо от того, будет ли впоследствии проводиться экспертиза заявки на изобретение и будет ли выдан патент по результатам экспертизы. Перед нами произведение науки. Оно отличается новизной (оригинальностью) не только содержания, но и своей формой, хотя не может относиться к произведениям литературы и искусства. Его новизна может быть опровергнута в процессе экспертизы заявки по существу, но и тогда оно будет отличаться своей внешней формой. Такое произведение подлежит охране нормами авторского права и после выдачи патента, например, в случае, если другой автор использует его в своей статье без ссылки на автора заявки. Законодательство об авторском праве не требует документального подтверждения авторства на произведения, достаточно того, что оно является результатом творческого труда, имеет объективную форму, с которой при возникновении спора об авторстве можно познакомиться и при необходимости воспроизвести. Нельзя согласиться с утверждением, что «любое лицо, имеющее определенный уровень познаний в данной области техники и владеющее специальной терминологией, сформулирует эту идею таким же образом. А идеи, как таковые, авторским правом не охраняются»³. Идеи, да, не охраняются,

а оригинальная форма изложения идеи охраняется, даже если она излагается одинаковыми средствами, например словами (прозой, в стихах). Можно согласиться с автором, что один и тот же чертеж «может быть нарисован в том же самом виде любым специалистом, имеющим соответствующее образование, перед которым поставили задачу изобразить принцип данного устройства»³.

Дело, однако, в том, что, когда речь идет о чертежах, используемых с целью описания изобретения, они оформляют некую идею, некое решение, отличающееся мировой новизной. Конфигурация таких чертежей неизвестна никому в мире, она является новой и оригинальной и поэтому является объектом авторского права.

С. Судариков полагает, что опубликование патентным органом в официальном бюллетене формул изобретений, указанных в заявках на получение патентов, раскрывает изобретательский потенциал страны. Однако установление такой системы патентования, при которой до выдачи патента на изобретение доступ к материалам заявки был бы закрыт, привело бы к невозможности патентования изобретений в республике. Это исключило бы установление приоритета изобретения на день подачи заявки. Заявленному изобретению с даты публикации сведений о заявке на изобретение до даты публикации сведений о патенте предоставляется временная правовая охрана в объеме опубликованной формулы изобретения. Физическое или юридическое лицо, использующее заявленное изобретение в период действия его временной правовой охраны, выплачивает патентообладателю после получения патента на изобретение денежную компенсацию. Размер и порядок выдачи такой компенсации определяется соглашением сторон (ст. 22 Закона от 16 декабря 2002 г. №160-З «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы»). Публикация формулы изобретения в составе публикуемых сведений о заявке широко распространена во всем мире. В соответствии с п. 6 ст. 21 Патентного закона Российской Федерации от 23 сентября 1992 г. №3517-1 с изменениями от 7 февраля 2003 г. состав публикуемых сведений в заявке на изобретение определяется федеральным органом исполнительной власти по интеллектуальной собственности. Таким органом в России является Роспатент, приказом которого от 6 июня 2003 г. № 82 с изменениями от 11 декабря 2003 г. утверждены Правила составления, подачи и рассмотрения заявки на выдачу патента на изобретение. Пункт 23.2 этих Правил требует, чтобы в состав публикуемых в официальном бюллетене сведений о заявке должна была включена первоначальная формула изобретения или, если она изменилась, последняя на момент истечения

двенадцати месяцев с даты подачи заявки изменения заявителем в установленном порядке.

В соответствии со ст. 15 Евразийской патентной конвенции евразийская заявка публикуется Евразийским ведомством, а согласно правилу 10 Патентной инструкции к Евразийской патентной конвенции «изобретению, на которое подана евразийская заявка, с даты ее публикации до даты публикации Евразийского патента предоставляется временная правовая охрана в объеме опубликованной формулы изобретения на территории всех договаривающихся государств»⁴.

В соответствии с Договором о патентной кооперации (1970 г.) международная заявка должна содержать заявление, описание изобретения, один или несколько пунктов формулы изобретения, один или несколько чертежей (если это необходимо) и аннотацию. Пункт или пункты формулы изобретения должны определять объект, на который испрашивается охрана. Пункты формулы должны быть ясными и точными. Они должны полностью подкрепляться описанием изобретения. Как известно, после ряда процедур международного поискового органа Международное бюро осуществляет публикацию международных заявок⁵.

Изложенное дает основания сделать вывод, что вопреки Белгоспатенту, который в публикациях о заявках на выдачу патента публиковал формулу изобретения, не имеют достаточных оснований.

Вопрос второй. *Имеет ли право патентный орган публиковать заявку с указанием формулы изобретения, не получив на это предварительного согласия автора (авторов), заявителя?*

В ряде публикаций С. Судариков утверждает, что описание изобретения и формулы изобретения являются охраняемым произведением научно-технического характера (что не вызывает сомнений), «следовательно, – утверждает он, – заявка на изобретение является объектом авторского права и любое ее использование допустимо только с разрешения заявителя»².

На этом основании он сделал вывод, что публикация патентным органом в официальном бюллетене полных сведений о заявке на изобретение является нарушением законодательства об авторском праве; что исключения публикации формулы изобретения в сведениях о заявке на получение патента на изобретение недостаточно для защиты прав изобретателей и интересов государства, соблюдения авторского права, поскольку «даже если формула изобретения и не будет в официальном бюллетене, то в соответствии с патентным законодательством любое лицо имеет право полу-

читать всю информацию о заявке». И далее: «Право любого лица ознакомиться с материалами какой бы то ни было опубликованной заявки на патент означает, что это лицо может обратиться в патентное ведомство с просьбой предоставить ему копии всех материалов заявки»².

Поскольку патентное ведомство в соответствии со ст. 16 Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З не вправе отказать в такой просьбе, то сделали вывод, что «такое положение вновь нарушает права изобретателей», поскольку «изобретатель не передавал никаких исключительных прав патентному ведомству и оно не имеет никакого права воспроизводить материалы заявки без разрешения изобретателя».

Действительно, изобретатель никаких исключительных прав патентному ведомству не передавал. Патентному ведомству такие права и не нужны. К тому же передача копии заявки не означает передачи исключительных прав заявителя по той простой причине, что по этой заявке патент, предоставляющий исключительные права, никому пока не выдан. Да и патент может быть выдан заявителю, а не автору, если он заявителем не является.

Как до 1 января 2006 г., так и после этой даты, публикуя заявку на получение патента или выдавая копию заявки, патентный орган Республики Беларусь никаких личных авторских прав изобретателя не нарушал и не нарушает теперь.

Подая заявку на выдачу патента на изобретение в патентный орган, изобретатель (иной податель заявки, например работодатель) не только уполномочивает патентный орган, но и обязывает его выполнить весь комплекс процедурных действий, необходимых для выдачи патента, включая публикацию заявки (ее выкладку). Никаких исключений из этого требования ни Закон от 16 декабря 2002 г. № 160-З, ни другие акты патентного права не установили.

Ссылка в этом случае на Закон об авторском праве и смежных правах не уместна. Закон, о котором идет речь, является общим законом об авторском праве и смежных правах (*lex generalis*). Закон от 16 декабря 2002 г. «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы» по отношению к нему выступает как закон специальный (*lex specialis*), поэтому действует известный принцип *lex specialis derogat lex generalis* (нормы права акта специального отменяют нормы права общего акта). Нет никакой необходимости вносить предлагаемые изменения в ст. 16 Закона Республики Беларусь «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы». Внесение в этот Закон изменений, согласно которым патентный орган обязан был бы согласовать свои

процедурные действия с автором изобретения, усложнило бы без всякой необходимости и без того сложный процесс патентования.

Вопрос третий. *Следует ли переходить на явочную систему патентования?*

Вызывает возражения утверждение, согласно которому радикальное улучшение патентной системы Республики Беларусь «возможно при переходе к явочной системе выдачи патентов». По мнению С. Сударикова, «к этому вынуждает, в частности, экспоненциальный рост количества патентов в мире: проводить экспертизу на новизну изобретения становится все труднее, а в ближайшее время станет невозможным. Чем быстрее это обстоятельство будет осознано, тем эффективнее удастся обеспечить права изобретателей и общества»².

Хотелось бы возразить. Хорошо известны три системы патентования: явочная (регистрационная, заявительная), проверочная, отсроченная. Каждая из них имеет свои достоинства и недостатки⁶. В Республике Беларусь введена модель отсроченной экспертизы заявки на изобретения. Она состоит из трех этапов: проведение формальной экспертизы заявки, экспертизы заявки по существу, регистрации изобретения и выдачи патента.

Отсроченная экспертиза заявки применяется во многих других странах, положена в основу российской системы оформления прав на изобретения, а также используется при патентовании по правилам Евразийской патентной конвенции, участницей которой является и Республика Беларусь. Участие Республики Беларусь в Евразийской патентной конвенции и необходимость гармонизации законодательства Республики Беларусь с законодательством Российской Федерации в связи с созданием Союзного государства Беларуси и России на деле исключают переход к явочной системе патентования изобретения, который к тому же не вызывается необходимостью и в условиях Беларуси.

Вопрос четвертый. *О внесении изменений в законодательство о служебных объектах интеллектуальной собственности.*

В юридической литературе часто поднимают вопрос о необходимости изменений законодательства о служебных объектах права интеллектуальной собственности, в частности о служебных изобретениях. Основной аргумент в пользу такой необходимости состоит в том, что в случае служебных объектов промышленной собственности «изобретатель имеет право только на условное и даже нищенское вознаграждение», что «вызывает законное недоволь-

ство авторов и изобретателей»². «В этой области законодательство действительно требует серьезной доработки», – утверждает другой автор³. Делают вывод, что «имущественные права на служебные объекты интеллектуальной собственности должны принадлежать творцам и их нанимателям на условиях равноправного владения»^{2,3}.

Отношения, возникающие в связи с созданием служебных изобретений и других объектов промышленной собственности в Республике Беларусь, регулируются Положением о служебных объектах промышленной собственности, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23 декабря 1998 г. № 1557 с изменением и дополнением от 4 июня 2003 г. № 746, и Положением о порядке и условиях государственного стимулирования создания и использования объектов промышленной собственности, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 марта 1998 г. № 368 с изменениями и дополнениями от 29 апреля 1999 г. № 615, 24 декабря 2003 г. № 1684, 15 декабря 2005 г. № 1459.

Отношения между патентообладателем и автором (соавторами), патентообладателем и лицами, содействующими созданию и использованию объекта права промышленной собственности, связанные с выплатой вознаграждения за создание и использование, а также вознаграждения за содействие созданию и использованию объекта права промышленной собственности, регулируются соглашением в соответствии с законодательством (п. 5 Положения о порядке и условиях государственного стимулирования создания и использования объектов права промышленной собственности).

При этом минимальный размер вознаграждения автору (соавторам) за создание объекта права промышленной собственности составляет 10 базовых величин за один объект права промышленной собственности независимо от числа и от количества авторов, указанных в патенте (свидетельстве).

Минимальный размер вознаграждения за использование объекта права промышленной собственности выплачивается автору (соавторам) в размере 10 процентов прибыли, приходящейся на данный объект права промышленной собственности, в том числе от прибыли по лицензионным договорам, остающейся после уплаты налогов, сборов (пошлин), ежегодно получаемой патентообладателем от его использования, либо в размере 15 базовых величин для автора (соавторов) за каждый год использования, либо в другом размере, который может быть исчислен иным способом. При этом размер вознаграждения не может быть ниже соответствующего размера, установленного в базовых величинах. Следует

подчеркнуть, что максимальный размер единовременного вознаграждения авторам (соавторам) за создание и вознаграждения авторам (соавторам) за использование объекта права промышленной собственности не ограничивается.

Изложенные нормы права свидетельствуют, что утверждение «об условном и даже нищенском вознаграждении» изобретателей, мягко говоря, весьма сомнительно, во всяком случае не доказано. О том, что это утверждение весьма сомнительно, можно подтвердить ссылкой на решение Судебной коллегии по патентным делам Верховного Суда Республики Беларусь (опубликованное в журнале «Судовы веснік». 2003. № 3) по иску об использовании служебного изобретения «Устройство для продольного разделения проката». Общая сумма подлежащего взыскания в пользу истцов без учета инфляции за 2000 г. (январь – апрель) была определена в 1 846 800 рублей. При этом полагающаяся к взысканию сумма вознаграждения судом проиндексирована.

При определении размера вознаграждения изобретателям служебных объектов промышленной собственности нельзя не учитывать, что представляющие значительный экономический интерес изобретения требуют затраты нанимателем немалых средств на приобретение различного оборудования и материалов. В трудовых контрактах при определении должностных окладов потенциальным изобретателям учитывается их изобретательский потенциал уже на этом этапе.

Рекомендация законодателю установить в нормативных правовых актах правила, согласно которым имущественные права на служебные объекты интеллектуальной собственности должны принадлежать творцам и их нанимателям на условиях равноправного владения, ошибочна.

Во-первых, не известно, как можно осуществлять «равноправное владение» имущественными правами на служебный объект промышленной собственности. Имущественные права на такие объекты принадлежат патентообладателю, и только он вправе их осуществлять. Патент может быть выдан нескольким физическим и/или юридическим лицам (при условии их согласия) либо правопреемнику (правопреемникам) этих лиц. Только эти лица могут осуществлять имущественные права, вытекающие из патента. Можно предположить, что автор имеет в виду выдавать патент на служебный объект работодателю и его работнику (работникам), решившему (решившим) данное им работодателем задание на уровне изобретения или другого объекта промышленной собственности. Если бы это произошло, то работодателю пришлось бы решать все вопросы

об использовании объекта промышленной собственности и распределять все доходы, полученные от его использования, поровну. При этом работодателю пришлось бы вступать в такие отношения с каждым автором каждого решения на уровне изобретения или другого объекта промышленной собственности.

Во-вторых, не приводится каких-либо доказательств тезиса, согласно которому все доходы, полученные в результате использования объекта промышленной собственности, автором которого является работник нанимателя, должны распределяться по принципу 50 на 50.

В-третьих, эта рекомендация игнорирует очевидный факт, что использование любых изобретений, в том числе служебных, требует внедрения соответствующих разработок в производство и реализацию готовых изделий, что требует соответствующих затрат.

В-четвертых, пришлось бы повышать цены на произведенные продукты с использованием служебных изобретений, а это в условиях усиливающейся конкуренции на рынке нельзя игнорировать.

Во всяком случае, внесенное предложение было бы уместным, если бы оно было хорошо обосновано.

Вопрос пятый. *“Об энтропии¹ интеллектуальной собственности”, так названа статья С. Лосева, что является реакцией на переход Национального центра интеллектуальной собственности на новый формат публикации сведений о заявке на выдачу патента на изобретение.*

Чтобы не возникал вопрос о том, в чем состоит суть этого переклада, воспроизведем одну из публикаций в журнале «Афіцыйны бюлетэнь. Вынаходствы. Карысныя мадэлі. Прамысловыя ўзоры» (Минск, 2006. № 1 (48)).

A 01

(51)7 A 01B

(21) а 20040736

(22) 2004.08.04

(71) Государственное научное учреждение «Институт экспериментальной ботаники им. В.Ф. Купревича “Национальной академии наук Беларуси”» (ВУ)

(72) Указаны фамилии

54 Способ обезвреживания почвы

1 Энтропия (от греч. *entropia* — поворот, превращение). Понятие «энтропия» широко используется в физике, химии, биологии и теории информации (Большой энциклопедический словарь. СПб., 1998. С. 1907; Энтропия, и, мн. нет. ж. [нем. *Entropie*, фр. *entropie*, греч. *επ* в, внутрь + *τροπ* поворот, превращение]; Крысин, Л.П. Толковый словарь иноязычных слов. М., 1998. С. 832 (примечание автора)).

Чем вызван переход на новый формат публикации сведений о заявках на изобретения? Ответ на этот вопрос содержится в материалах, опубликованных в публикации «К сведению» в Официальном бюллетене «Выходоствы. Карысныя мадэлі. Прамысловыя ўзоры». Эта публикация повторена в журнале «Интеллектуальная собственность в Беларуси» (2006. № 1. С. 20–21). В ней сообщается, что согласно стандартам ВОИС (Стандарты ST. 9, ST.16 и др.) термины «публикация» и «публикуемый» используются в смысле предоставления патентного документа для всеобщего ознакомления в патентном ведомстве или копии по запросу либо множества копий патентного документа, созданных на или посредством любого носителя (например, бумага, пленка, магнитная лента или диск, онлайн-база, компьютерная сеть и т.д.).

Иначе говоря, публикация в официальном бюллетене заявки, в которой названы реквизиты заявки, но не приведена формула изобретения, означает и публикацию формулы изобретения и других материалов заявки, и их защиту как средствами авторского права, так и средствами патентного права. Этот тезис обосновывается следующими доказательствами, тем, что, в частности, в заявке на изобретение в числе других материалов должны содержаться «описание изобретения, раскрывающее его с полнотой, достаточной для осуществления изобретения», и формула изобретения, выражающая его сущность и полностью основанная на описании (ст. 13 Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы»). Факт публикации заявки без опубликования этих ее частей свидетельствует о наличии в объективной форме этих произведений науки на день подачи заявки. На этот день определяется приоритет этих произведений, которому может быть противопоставлен только конвенционный приоритет (ст. 16 Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З)). Если бы случилось так, что материалы заявки, о которых идет речь, были бы кем-то опубликованы под своим именем, например, в научном журнале, автор заявки был бы вправе требовать защиты своих авторских прав в суде по нормам Закона от 16 мая 1996 г. в редакции от 11 августа 1998 г. № 370-ХІІІ «Об авторском праве и смежных правах» и своих прав как автора изобретения, на которое он подал заявку в патентное ведомство для получения патента, по правилам Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З.

Суть изменений в сведениях публикуемых заявок на получение патента на изобретение состоит не в запрете доступа желающих к материалам заявки («после публикации сведений о заявке на изобретение любое лицо вправе ознакомиться с ее материалами, на-

ходящимися в патентном органе» (п. 3 ст. 20 Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З)), а лишь в возможности определить круг лиц, которые имели доступ к материалам заявки. Это уже немало, поскольку облегчает патентообладателю осуществить свое право на временную правовую охрану, а также облегчает контроль за тем, чтобы на данное изобретение никто не получил патент в случае, когда в течение трех лет с даты поступления заявки в патентный орган не было подано ходатайство о проведении патентной экспертизы (ст. 21 и 22 Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З).

Национальный центр интеллектуальной собственности (патентный орган Республики Беларусь) в соответствии с п. 1 ст. 20 Закона от 16 декабря 2002 г. № 160-З вправе определять «перечень публикуемых сведений», содержащихся в заявке, прошедшей предварительную экспертизу. Национальный центр интеллектуальной собственности и воспользовался в данном случае своим правом.

Сказанное свидетельствует о том, что утверждение, будто «если формула изобретения не публикуется, то и временную охрану предоставлять нечему»³, ошибочно. Тот факт, что опубликована заявка на изобретение с указанием реквизитов заявки и его названия, как сказано выше, означает, что опубликованы и остальные материалы заявки, к которым имеется доступ заинтересованных лиц.

Автор указанного утверждения усматривает в изменении формата публикации заявки на выдачу патента на изобретение возникновение серьезных организационных последствий. Он пишет: «Фактически исчезнет основной ресурс отечественной патентной информации: заявители лишаются возможности провести полноценный поиск на патентную чистоту по Беларуси, вследствие чего возникнут проблемы при описании известного уровня техники и обосновании финансирования научных проектов, решающих уже известные задачи; разработчики лишаются возможности оперативно вносить изменения в направление своих исследований, возрастет дублирование научных идей и технических решений. А учитывая то, что подавляющее число научных исследований в нашей стране проводится за счет бюджетных средств, произойдет соразмерное увеличение расходов бюджета»³.

Если бы такие последствия изменения формата публикации заявок на изобретения действительно возникли, следовало бы вернуться к публикации заявок с формулой изобретений.

Но такие последствия не возникают в связи с тем, что, во-первых, заявки на изобретения никогда не являлись и теперь не являются основным ресурсом отечественной патентной информации. Во-вторых, потенциальные заявители не лишаются возмож-

ности провести полноценный поиск на патентную чистоту по Беларуси. Прочитав в официальном бюллетене заявку без формулы изобретения, тот, кто проводит поиск на патентную чистоту, без особых трудностей может не только установить формулу изобретения, но и получить копию всех материалов заявки, включая описание изобретения. В-третьих, дублирование научных идей и научных разработок не является результатом отсутствия в заявках на изобретения формул изобретений. Прежде чем приступить к научным разработкам и техническим решениям, проводится патентный поиск по всем источникам патентной информации по всему миру. Дублирование может иметь место вследствие недостатков при проведении патентного поиска. В-четвертых, при решении обсуждаемого вопроса нельзя исходить из того, что работники патентного органа допускают или могут допускать злоупотребления при решении вопроса о допуске заинтересованных лиц к материалам заявки. У работников патентного органа нет никакого смысла препятствовать допуску клиентов к материалам заявок на изобретения.

Профессор В. Кудашов высказал опасения, что изменение формата опубликования заявки на изобретение может повлечь отказ об обмене официальными бюллетенями других государств. «Сейчас, – пишет он, – когда зарубежные патентные ведомства получают бюллетень без какой-либо информации, встанет вопрос, зачем нужен такой неэквивалентный обмен»⁷. Это опасение напрасно, вряд ли оно может иметь место. Во-первых, в официальном бюллетене публикуются формулы изобретений по всем выданным патентам. Во-вторых, Республика Беларусь не единственная страна, в официальном бюллетене которой в заявке на изобретение формула изобретения не публикуется. К таким странам относятся, в частности, Англия, Германия, Австрия, Канада, Казахстан, Финляндия, Украина, Швейцария и т.д. Вопрос об обмене официальными бюллетенями в этих странах не возникал. Почему же он должен возникнуть, когда речь идет об обмене официальным бюллетенем патентного ведомства Республики Беларусь?

По мнению профессора В. Кудашова, изменение формата публикации заявки на изобретение нанесет сильный удар по отечественной промышленности, «которую фактически лишили информации о тех изобретениях, которые создаются в научной сфере. Сейчас же промышленность сможет получить информацию, – пишет он, – только тогда, когда будет выдан патент. А это упущенное время и средства, потраченные на разработку, уже затраченные на патентование другими»⁷.

С этим трудно согласиться. Опубликование заявки на изобретение без формулы изобретения – это оповещение всех, что названное в заявке техническое решение уже получено. Разработчики подобных решений могут получить копию заявки, если она их интересует, в Национальном центре интеллектуальной собственности. Только по своей халатности они могут продолжать исследования, не изучив уже полученное решение. Это их проблема. К тому же, если бы была опубликована формула изобретения, им все равно следовало бы ознакомиться со всеми материалами заявки.

¹ Олехнович, Г.И. Интеллектуальная собственность и проблемы ее коммерциализации. 2-е изд., переработ. Минск, 2006. С. 4.

² Судариков, С. Является ли патентная документация объектом авторского права? // Интеллектуальная собственность в Беларуси. 2006. № 1. С. 20; Судариков, С. Интеллектуальная собственность в информационном обществе // Юстиция Беларуси. 2005. № 11. С. 49–51.

³ Лосев, С. Энтропия интеллектуальной собственности // Юстиция Беларуси. 2006. №1. С. 59, 60.

⁴ Бюллетень Евразийского патентного ведомства. Изобретения // Евразийские заявки и патенты. 1996. № 1.

⁵ Интеллектуальная собственность: в 2-х кн. Кн. 2. Промышленная собственность / Сост. и коммент. В.Ф. Чигир. Минск, 1997.

⁶ Кудашов, В. Патентная система способствует распространению новых знаний // Юстиция Беларуси. 2006. № 3. С. 58–61.

⁷ Экономическая газета. 7 фев. 2006 г. № 11. С. 23.



Законодательство об исключительных правах (интеллектуальной собственности) и вопросы его кодификации

1. Проблема терминов «исключительные права» и «интеллектуальная собственность»

В ч. 1 ст. 139 ГК Республики Беларусь и названии раздела V «Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность)» употребляются термины «исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности» и «интеллектуальная собственность» как синонимы¹, хотя дискуссия об этих терминах, сущности объектов, по отношению к которым они употребляются в качестве синонимов, ведется начиная со второй половины XVIII в. и продолжается до настоящего времени. В последнем проекте части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) употребляется термин «интеллектуальные права», в число которых включены исключительное право, личные неимущественные права и некоторые иные права (право следования, право доступа и др.) [1].

Относительно содержания терминов «интеллектуальная собственность» и «исключительные права» в литературе сложилось пять теорий: проприетарная (от лат. *proprietas* – собственность),

¹ В литературе отмечали некорректность отождествления этих терминов, поскольку некоторые объекты, названные в ст. 139 ГК Республики Беларусь, в частности коммерческая тайна и право на защиту от недобросовестной конкуренции, не могут относиться к исключительным правам (Еременко, В.И. Гражданский кодекс Российской Федерации и интеллектуальная собственность // Государство и право. 2003. № 2. С. 35).

облигаторная (от лат. *obligatio*), дуалистическая, интеллектуальных прав и исключительных прав [2; 3; 4; 5, с. 16–24; 6].

Старейшей и наиболее распространенной теорией о сущности права на результаты интеллектуальной деятельности является проприетарная теория. Она появилась в Германии. Немецкие юристы Крамер, Иеринг, Дернбург утверждали, что литературные произведения являются видом собственности, и относили их к вещным правам. Эта точка зрения получила широкое распространение во Франции, ее разделяли многие французские цивилисты конца XVIII в., а затем и законодательство Франции 1791–1798 гг. Суть этой интерпретации авторского права сводилась к тому, что литературные произведения автора – это его собственность, а издание произведения автора без его согласия – плагиат.

В России сторонником проприетарной теории исключительных прав был И.Г. Табашников.

Давая оценку проприетарной теории интеллектуальной собственности, Е.А. Флейшиц не без оснований писала: «Мнимая “конструкция” авторского права как права собственности была не чем иным, как литературным образом, но образом практически полезным на определенном историческом этапе для субъективного права, с которым этот образ связывали» [4, с. 154].

Основной недостаток проприетарной теории состоит в том, что она видела в этом праве прежде всего его имущественный интерес, тогда как имущественный интерес автора находится в тесной связи с неимущественным интересом автора.

Проприетарная теория подвергалась серьезной критике ее современниками. Из числа противников следует выделить французского социалиста, теоретика анархизма, экономиста Пьера Жозефа Прудона (1809–1865). Он утверждал, что писатель – простой производитель. Его произведение принадлежит ему как имущество, которое он создал, но это имущество не следует относить к собственности. По мнению Прудона, деятельность автора – это сфера мыслей, образов, идей, которую Прудон назвал духовным светом. Эта сфера не может быть литературной собственностью. Он сравнивал творческий труд писателей с трудом духовных лиц, судей, философов, ученых. Распределение и вознаграждение за труд в этой сфере осуществляется по иным правилам, чем в сфере торговли [7].

Во второй половине и особенно в конце XIX в. проприетарная теория критиковалась многими исследователями авторского и патентного права, когда утверждалось, что писателю и изобретателю недостаточно быть собственником своей идеи; ему нужно еще получать способы охранять ее, поэтому он заключает с обществом

договор, в соответствии с которым обязуется открыть свой секрет и по которому получает в обмен некоторые новые права (исключительно продавать и т.д.) [3, с. 101]. Противники этой теории не без оснований обращали внимание на отсутствие каких-либо договоров между автором изданного произведения и обществом.

Как свидетельствует Е.А. Флейшиц, еще в XVIII в. французские и немецкие юристы обратили внимание на то, что имущественные права авторов литературных произведений тесно связаны с личностью автора. Она сослалась на французского юриста Берто: «Контрафакция является посягательством не на имущество автора, а на его личность, на его свободу; она – не кража, она насилие» [4, с. 155].

Особенно много сторонников утверждения о том, что авторское право является личным, было в Германии.

Отрицание имущественной сферы авторского права не могло не вызвать возражений против теории личных прав авторов. Результатом этих возражений стало появление дуалистической концепции авторских и патентных прав, согласно которой у автора произведений литературы или объекта патентного права возникают две группы прав различного назначения и различной природы: имущественное право (право извлекать имущественную выгоду из созданного автором произведения) и личное неимущественное право (право, выражающее и охраняющее интересы личности автора, обеспечивающее защиту его репутации).

В 1879 г. бельгийский юрист Е. Пикард предложил авторские и изобретательские права относить к правам *suī generis* и назвал их интеллектуальными правами, которые находятся вне классической триады вещных, обязательственных и личных прав [8; 9].

В конце XIX в. в немецкой и французской литературе сущность прав автора произведений литературы, музыки, искусства, привилегий на использование изобретений, прав на торговые и фабричные знаки и другие объекты промышленной собственности стали раскрывать через права на монополию и назвали эти права исключительными правами [5, с. 21]. Это направление в исследовании прав авторов названных объектов получило развитие и в российской дореволюционной литературе. В частности, Г.Ф. Шершеневич все права, входящие в область исключительных прав, делил на две группы: права авторские и промышленные – и в системе прав поместил их в разделе прав абсолютных, рядом с вещными правами [10].

Бельгийским юристом Е. Пикардом была разработана теория интеллектуальных прав. Ее суть состоит в том, что традиционная классификация прав на вещные, обязательственные и личные

является недостаточно полной. Автор предложил дополнить ее и создать классификацию, согласно которой авторские права, права на изобретения, промышленные образцы, полезные модели и товарные знаки составляют новую категорию – интеллектуальных прав (*jura in re intellectuali*) в отличие от традиционной категории вещных прав (*jura in re materiali*). При этом в интеллектуальные права он включал личные (неимущественные) и имущественные права, имеющие экономическую природу [11].

В современной юридической науке продолжается дискуссия о термине «интеллектуальная собственность» [12]. Одни утверждают, что он вполне применим к результатам интеллектуальной деятельности, поскольку отсутствует принципиальная разница между институтами интеллектуальной собственности и права собственности на телесные вещи [13; 14]. Другие доказывают несостоятельность «механического переноса содержания экономических отношений собственности как состояния присвоенности материальных благ на содержание отношений, возникающих по поводу благ нематериальных» [15]. Некоторые считают термин «интеллектуальная собственность» результатом недоразумения [16], указывая, что без него вполне можно обойтись, поскольку в специальных законах, посвященных различным результатам интеллектуальной деятельности, термин «интеллектуальная собственность» не используется [17]. В.А. Дозорцев предложил заменить этот термин термином «исключительные права» [18].

В последнем проекте ч. 4 ГК РФ раздел VII назван «Права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации».

2. Отличие вещей, находящихся в собственности, от объектов исключительных прав (интеллектуальной собственности)

Вещь, находящаяся в собственности, создана природой или произведена людьми с применением физического труда, осязаема органами чувств людей. Объект интеллектуальной собственности может выделиться с помощью специальных юридических средств; это – результат интеллектуальной духовной деятельности людей; в пространстве не выделяется; органами чувств физически не обнаруживается, но может воплощаться на материальных носителях.

Субъектом объекта собственности может быть одно или несколько лиц. Только они вправе владеть, пользоваться и распоряжаться вещью.

Субъектом (субъектами) исключительных прав интеллектуальной собственности могут быть только автор (соавторы). Другие лица – только субъектами производных прав интеллектуальной собственности. После обнаружения объекта интеллектуальной собственности круг лиц, которые фактически реально могут пользоваться объектом интеллектуальной собственности, не ограничен.

Неодинакова и судьба рассматриваемых объектов. Объекты права собственности существуют во времени без ограничения сроков; потребляются; изнашиваются; амортизируются; в конечном счете, исчезают. Имущественные права на объекты интеллектуальной собственности ограничены временными рамками; не потребляются; не изнашиваются; не подвергаются амортизации; не исчезают, но могут быть забыты; морально устаревают.

Возможность защиты объектов собственности различна. Собственник вещи может сам физически воспрепятствовать нарушению его прав; вещь может быть изъята из владения другого лица, нарушившего права собственности; возможны технические средства защиты. Защита прав субъекта интеллектуальной собственности осуществляется исключительно специфическими правовыми средствами.

Субъект права собственности обладает только имущественными правами. Субъекту права интеллектуальной собственности принадлежат имущественные права лишь в течение определенного срока; личные неимущественные права принадлежат ему бессрочно.

Несмотря на эти различия в отношениях собственности и интеллектуальной собственности, в литературе встречаются утверждения, согласно которым «исключительное имущественное право интеллектуальной промышленной собственности относится к группе вещных прав» [19], и доказывается возможность применения ряда статей о праве собственности ГК РФ. Такое утверждение представляется ошибочным.

3. Законодательство об исключительных правах (интеллектуальной собственности)

Законодательство об исключительных правах (интеллектуальной собственности) обширно. Ему посвящен раздел V «Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность)» ГК Республики Беларусь и ряд законов, регулирующих отношения по созданию и использованию соответствующих объектов исключительных

прав (интеллектуальной собственности): от 15 мая 1996 г. в редакции от 11 августа 1998 г. «Об авторском праве и смежных правах», от 13 апреля 1995 г. «О патентах на сорта растений», от 7 декабря 1998 г. «О правовой охране топологий интегральных микросхем», от 5 февраля 1993 г. в редакции от 21 октября 2000 г. «О товарных знаках и знаках обслуживания», от 16 декабря 2002 г. «О патентах на изобретения, полезные модели, промышленные образцы», от 17 июля 2002 г. «О географических указаниях». Отдельные нормы права об объектах интеллектуальной собственности содержатся в ряде других законов.

Правовое регулирование отношений по созданию и использованию объектов интеллектуальной собственности осуществляется многими постановлениями Правительства республики, Государственного комитета по науке и технологиям Республики Беларусь, другими актами законодательства.

Республика Беларусь является участницей многих международных конвенций, договоров и соглашений. В их числе: Бернская конвенция об охране литературных и художественных произведений 1886 г., Всемирная конвенция об авторском праве (в редакции 1952 г.), Договор ВОИС по авторскому праву (1996 г.), Договор ВОИС по исполнениям и фонограммам (1996 г.), Международная конвенция об охране прав исполнителей, производителей фонограмм и вещательных организаций (1961 г.), Конвенция об охране интересов производителей фонограмм от незаконного воспроизводства их фонограмм (1971 г.), Парижская конвенция по охране промышленной собственности (1883 г.), Мадридское соглашение о международной регистрации знаков (1891 г.), Договор о патентной кооперации (РСТ 1970 г.), Договор о законах по товарным знакам (ТЛТ 1997 г.), Евразийская патентная конвенция (1994 г.) и многие другие.

Немало норм международных конвенций, договоров и соглашений по различным объектам интеллектуальной собственности были воспроизведены в ГК Республики Беларусь и ее законах об авторском и смежных правах и о правах на объекты права промышленной собственности. Ряд положений международно-правовых актов о праве интеллектуальной собственности действует на территории Республики Беларусь в силу их подписания или присоединения к ним.

Статья 15 Закона Республики Беларусь от 23 октября 1991 г. «О порядке заключения, исполнения и денонсации международных договоров Республики Беларусь» (в редакции от 8 июля 1998 г.) прямо предусматривает, что международные договоры Республики

Беларусь подлежат добросовестному исполнению Республикой Беларусь в соответствии с нормами международного права, а общепризнанные принципы международного права и нормы международных договоров Республики Беларусь, вступивших в силу, являются частью действующего на территории Республики Беларусь права. В соответствии с ч. 1 ст. 8 Конституции Республика Беларусь признает приоритет общепризнанных принципов международного права и обеспечивает соответствие им законодательства. При этом не допускается заключение международных договоров, которые противоречат Конституции.

4. О кодификации законодательства об интеллектуальной собственности

Проблема кодификации законодательства об интеллектуальной собственности в странах СНГ возникла в период разработки модельного законодательства для стран СНГ. Первый проект раздела V ГК «Интеллектуальная собственность» был разработан рабочей группой Исследовательского центра Института частного права под руководством В.А. Дозорцева с участием ученых России, Украины, Казахстана, Беларуси и в 1995 г. обсужден в Лейденском университете (Голландия) в рамках подготовки модельного Гражданского кодекса для стран Содружества Независимых Государств. В обсуждении проекта участвовали ученые зарубежных государств и представили ВОИС и ВТО, которые были против включения в модель ГК раздела V «Исключительные права». После длительной острой дискуссии все же было принято решение включить в модель ГК указанный раздел, правда, с оговоркой, что в него войдут только основные положения исключительных прав (интеллектуальной собственности), а остальные нормы права интеллектуальной собственности будут содержаться в отдельных законах.

На седьмом пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств 17 февраля 1996 г. была принята часть третья Гражданского кодекса (раздел V «Интеллектуальная собственность») в качестве модели (рекомендательный законодательный акт для стран СНГ). В нем 7 глав, в которых 112 статей.

Раздел V ГК Республики Беларусь «Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность)» соответствует принципиальным положениям модели Гражданского кодекса для стран СНГ. В нем, однако, учтены некоторые замечания представителей ВТО и ВОИС, высказанные

при обсуждении проекта раздела V модели Гражданского кодекса для стран СНГ. В частности, относительно сокращения количества статей в нем. В разделе V ГК Республики Беларусь только 52 статьи.

ГК Республики Беларусь, как известно, действует с 1 июля 1999 г. Практика показывает, что наличие в нем раздела V, вопреки мнению, согласно которому это может вызвать ряд трудностей при рассмотрении споров об использовании норм права об исключительных правах, к подобному не привело.

Разделы об исключительных правах (интеллектуальной собственности) имеются в ГК и в ряде других стран СНГ [20]. Судя по печати, и в этих странах присутствие в ГК разделов об интеллектуальной собственности не создало проблем.

В ГК РФ нет раздела об исключительных правах (интеллектуальной собственности), хотя в разделе 1 «Общие положения» в ряде статей они названы. Так, в ст. 2 определены отношения, регулируемые гражданским законодательством. В их числе речь идет об отношениях, определяющих правовое положение участников гражданского оборота, порядке осуществления прав на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальной собственности). В ст. 8 об основаниях возникновения гражданских прав и обязанностей наряду с другими основаниями их возникновения названо и такое, как результат создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности. В подразделе 3 «Объекты гражданских прав» в ст. 128 ГК РФ как виды объектов гражданских прав указаны «результаты интеллектуальной деятельности», в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность), а в ст. 138 ГК «Интеллектуальная собственность» установлено, что «использование результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации, которые являются объектом исключительных прав, может осуществляться третьими лицами только с согласия правообладателя».

При наличии в ГК РФ названных статей необходимость включения в него раздела об исключительных правах (интеллектуальной собственности) не должна вызывать сомнений.

Первая попытка включить в ГК названный раздел предпринималась при подготовке второй части ГК РФ. Был подготовлен и опубликован соответствующий проект. Из-за разногласий ученых и практиков по содержанию проекта вторая часть ГК РФ была принята без раздела об исключительных правах (интеллектуальной собственности) [21]. После принятия в 1996 г. второй части

ГК РФ снова попытались подготовить новый проект этого раздела и принять его с частью третьей ГК РФ. Был подготовлен новый проект раздела ГК об исключительных правах (интеллектуальной собственности) [22; 23; 24] и несколько неофициальных проектов (в том числе профессором А.Л. Сергеевым) [25, с. 3]. Длительное обсуждение этих документов не дало результатов, и третья часть ГК РФ, принятая в 2001 г., не содержит указанного раздела. Но деятельность по включению в ГК РФ раздела «Интеллектуальная собственность» продолжается.

Как сообщает Э.П. Гаврилов [25, с. 2], в марте текущего года появились сведения о том, что для внесения в Государственную Думу Российской Федерации подготовлен очередной проект части четвертой ГК, посвященный интеллектуальной собственности (электронный адрес в Интернете – <http://www.law.copyright.ru/lawprojjets.html>).

В этом проекте термины «исключительное право» и «интеллектуальная собственность» уже не используются и заменены новыми: полными – «права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации» (так назван раздел VII этого проекта) и сокращенным – «интеллектуальные права» [25, с. 4]. В число этих прав включены: исключительное право, личные неимущественные права и некоторые иные права, такие как право следования и право доступа [25, с. 4]. Напомню, что ст. 128 и ст. 138 ГК РФ используют термины «исключительные права» и «интеллектуальная собственность» как синонимы. Выше уже прослеживались в историческом плане становление и упрочение этих терминов, проникновение их в законодательство многих государств и международно-правовые акты.

Встает вопрос: имеется ли необходимость отказаться от терминологии ст. 128 и ст. 138 ГК РФ и ввести в законодательство новую, предлагаемую очередным проектом раздела об исключительных правах (интеллектуальной собственности) ГК РФ? Ответ на этот вопрос затрагивает и законодательство Республики Беларусь в связи с предстоящей его гармонизацией с законодательством Российской Федерации и в процессе создания Союзного государства суверенных государств России и Беларуси. Представляется правильным дать отрицательный ответ на поставленный вопрос.

Термины «интеллектуальная собственность», «промышленная собственность», «права интеллектуальной собственности», «право промышленной собственности» прочно вошли в юридическую литературу и в законодательство во всем мире, содержание этих терминов общеизвестно, не вызывает сомнений.

Функционирует Всемирная организация интеллектуальной собственности (ВОИС). Действует международная конвенция – Парижская конвенция по охране промышленной собственности (1883 г.). Термин «интеллектуальная собственность» использован в Соглашении о торговых аспектах прав интеллектуальной собственности – ТРИПС (аббревиатура от англ. *Agreement on Trade – Related Aspects of Intellectual Property Rights*). Это соглашение является приложением к Соглашению, учреждающему Всемирную торговую организацию, принятому в результате переговоров 15 апреля 1994 г. в Марракеше. Соглашение ТРИПС вступило в силу с 1 января 1995 г., оно обязательно для всех стран – членов Всемирной торговой организации. Российская Федерация и Республика Беларусь принимают меры к вступлению во Всемирную торговую организацию. Одним из условий вступления в эту организацию является соблюдение требований ТРИПС. Предложенная в проекте четвертой части ГК РФ новая терминология может стать одним из препятствий для вступления в ВТО.

Рассматриваемый проект содержит статьи, которые воспроизводят нормы действующих в РФ законов, в частности «Об авторском праве и смежных правах», «О правовой охране программ для электронных вычислительных машин и баз данных», «О правовой охране топологий интегральных микросхем», «Патентный закон Российской Федерации», «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров». В случае принятия этого проекта законы, которые он поглощает, должны прекратить свое действие.

Предложенное наполнение раздела части четвертой ГК РФ нормами права противоречит общей концепции построения других разделов ГК РФ. Достаточно сослаться на главу 40 раздела IV ГК РФ. В ней содержится 16 статей (785–800). В то же время действуют Устав железнодорожного транспорта РФ, Кодекс торгового мореплавания РФ, Кодекс внутреннего водного транспорта РФ, Воздушный кодекс РФ. Можно провести сравнение с главой 4 «Юридические лица» ГК РФ, в которую, если следовать идее рассматриваемого проекта, пришлось бы включить множество статей, содержащихся в федеральных законах РФ: от 26 декабря 1995 г. «Об акционерных обществах», от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью», от 8 мая 1996 г. «О производственных кооперативах» и др. Такие примеры можно продолжить.

Изложенное позволяет сделать вывод, что очередная попытка включения в ГК РФ раздела об исключительных правах (интеллектуальной собственности) вызывает принципиальные возражения

по структуре предлагаемого раздела и наполнению его нормами права в количестве 337 статей (1225–1561).

Список литературы

1. Гаврилов, Э.П. Второй проект четвертой части ГК: первое впечатление // Патенты и лицензии. 2005. № 4. С. 4.
2. Табашников, И.Г. Литературная, музыкальная и художественная собственность. СПб., 1878. Т. 1.
3. Пиленко, А.А. Право изобретателя. М., 2001 (классика российской цивилистики).
4. Флейшиц, Е.А. Личные права в гражданском праве Союза ССР и капиталистических стран // Ученые труды ВИЮН. Вып. VI. М., 1941.
5. Папова, I.A. Аб сутнасці выключнага права аўтара на творы навукі, літаратуры і мастацтва // Весці Акадэміі навук Беларусі. Серыя гуманітарных навук. 1994. № 4. С. 16–24.
6. Шершеневич, Г.Ф. Авторское право на литературные произведения. Казань, 1891.
7. Прудон, П.Ж. Литературные майораты. Разбор проекта закона, имеющего целью установить бессрочную монополию в пользу авторов, изобретателей и художников / пер. с фран. СПб., 1865. С. 175–186.
8. Богуславский, М.М. Патентные вопросы в международных отношениях. М., 1962. С. 71, 72.
9. Еременко, В.И. Гражданский кодекс Российской Федерации и интеллектуальная собственность // Государство и право. 2003. № 1. С. 36.
10. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995. С. 254, 255.
11. Городов, О.А. Патентное право: учеб. пособ. М., 2005. С. 54.
12. Гражданское право: в 2 ч. Ч. 2: учебник / под общ. ред. проф. В.Ф. Чигира. Минск, 2002. Гл. 62 (автор главы И.В. Попова). С. 792.

13. Мамаев, В.Н. Интеллектуальная собственность: прошлое и настоящее // *Общественные науки и современность*. 1996. № 4. С. 42.
14. Гальперин, Л.Б., Михайлов, Л.А. Интеллектуальная собственность: сущность и правовая природа // *Советское государство и право*. 1991. № 12. С. 37–42.
15. Городов, О. «Собственность» и «интеллектуальная собственность» // *Интеллектуальная собственность*. 1994. № 9–10. С. 3–9.
16. Суханов, Е.А. Объекты права собственности // *Закон*. 1995. № 4. С. 94–98.
17. Семилетов, С.И. Информация как особый нематериальный объект права // *Государство и право*. 2000. № 6. С. 71.
18. Дозорцев, В.А. На рынке идей // *Закон*. 1993. № 2. С. 38–41.
19. Сенников, Н.Л. Право интеллектуальной промышленной собственности в контексте норм Гражданского кодекса // *Российская юстиция*. 2006. № 2. С. 2–5.
20. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть). Комментарии. 2-е изд., испр. и доп., с использованием судебной практики / Отв. ред.: М.К. Сулейменов и Ю.Г. Басин. Алматы. 2003. Ст. 961–1037. С. 637–719; Гражданский кодекс Украины. Харьков, 2003. Ст. 418–508. С. 147–174.
21. Ананьева, Е.В. Проект закона «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ “Об авторском праве и смежных правах”» // *Современное право*. 2003. № 1. С. 30.
22. Дозорцев, В.А. Система законодательства об интеллектуальных правах // *Юридический мир*. 2001. № 9. С. 4–13; № 11. С. 4–20.
23. Гаврилов, Э.П. Проект части III Гражданского кодекса Российской Федерации грозит катастрофой // *Патенты и лицензии*. 2000. № 10. С. 13–18.
24. Гаврилов, Э.П. Сомнительные нормы нового проекта // *Патенты и лицензии*. 2002. № 10. С. 95–101.
25. Гаврилов, Э.П. Второй проект четвертой части ГК: первое впечатление // *Патенты и лицензии*. 2006. № 4. С. 2–7.

Библиографический список трудов В.Ф. Чигира, опубликованных в настоящем издании

Монографии

1. Договор подряда по капитальному строительству / В.Ф. Чигир. – Минск : Изд-во Белорус. гос. ун-та, 1958. – 203 с.
2. Советское жилищное право / В.Ф. Чигир. – Минск : Выш. шк., 1986. – 205 с.
3. Сроки. Исковая давность / В.Ф. Чигир. – Минск : Амалфея, 2005. – 128 с.

Статьи

1. Развитие юридической науки / В.Ф. Чигир, В.Г. Тихиня // Весн. БДУ. Сер. III. – 1981. – № 3. – С. 33–36.
2. К вопросу о понятии правоотношения / В.Ф. Чигир // Вопросы совет. государства и права. – Минск : Изд-во Белорус. гос. ун-та, 1968. – С. 167–175.
3. Собственность и право собственности. Их сущность. Дискуссия о понятиях «собственность» и «право собственности» / В.Ф. Чигир // Судовы весн. – 2005. – № 3. – С. 36–39.
4. К вопросу об охране и защите прав на объекты интеллектуальной собственности / В.Ф. Чигир // Юстиция Беларусі. – 2006. – № 6. – С. 35–40.
5. Законодательство об исключительных правах (интеллектуальной собственности) и вопросы его кодификации / В.Ф. Чигир // Судовы весн. – 2006. – № 3. – С. 52–55.

Научное издание

Серия «Наследие права»

Василий Федорович Чигир

ИЗБРАННЫЕ ТРУДЫ

Ответственный за выпуск

Д.В. Домогацкий

Редакторы:

Е.П. Соболева, Л.Ф. Остроумова, Н.В. Сенчило

Компьютерная верстка

И.В. Волчецкая

*Благодарим издательства «Амалфея» и «Право и экономика»
за содействие в подготовке книги к выпуску*

Подписано в печать 29.08.2014. Формат 60x90/16. Бумага офсетная.
Печать офсетная. Усл. печ. л. 35. Уч.-изд. л. 33,5. Тираж 300 экз. Заказ 699.

Издание выпущено по заказу ООО «ЮрСпектр».

Издательское унитарное предприятие
«Редакция журнала “Промышленно-торговое право”».
Свидетельство о государственной регистрации издателя,
изготовителя, распространителя
печатных изданий № 1/232 от 24.03.2014.
1-й Загородный пер., 20, каб. 7, г. Минск, 220073.

ООО «Юстмаж»
Свидетельство о государственной регистрации издателя,
изготовителя, распространителя
печатных изданий № 2/86 от 19.03.2014.
Ул. Калиновского, 6, Г 4/к, комн. 201, г. Минск, 220103.