

## ЖИЛИЩНЫЕ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ МОСКВЕ

В.М. Дорош, магистрант

Московская международная высшая школа бизнеса «МИРБИС»  
(Россия, г. Москва)

DOI: 10.24411/2500-1000-2020-11447

***Аннотация.** В настоящей статье рассматривается процесс включения в реновацию многоквартирных домов, а также процесс принятия собственниками такого решения. Краеугольным камнем является соотношение конституционных ценностей с принятием решения об участии в программе реновации жилищного фонда в городе Москва, а, следовательно, в реализации конституционных прав – прав собственности и неприкосновенности жилища. В статье анализируются основополагающие нормативно-правовые документы, являющиеся нормативной базой осуществления реновации.*

***Ключевые слова:** реновация в Москве, жилой фонд, свобода договора, программа реновации.*

Инициированные в последние несколько лет властями программы реновации жилищного фонда актуализировали многочисленные научные дискуссии по проблемам защиты гражданских прав на жилище в свете проводимых реформ. По целевой направленности реновация городского фонда жилищных застроек (прежде всего столицы и крупных городов страны) призвана решить проблему приведения этого фонда в соответствие с современными требованиями экосистемы и эргономики городской среды, т.е. создания и развития более комфортных условий проживания горожан. В связи с тем, что значительное число жителей городов проживает в коммунальных квартирах, общежитиях и аварийных домах, то необеспеченность комфортной жилой площадью этой категории граждан представляет большую социальную проблему, требующую своего разрешения. Рассмотрим понятие реновации жилищного фонда в отечественной правовой теории.

Термин «реновация», в широком смысле, можно определить как процесс модернизации, реконструкции или восстановления старых и исторических зданий, обновление жилого фонда, как правило, мегаполисов и городов средней и малой численности, с целью приведения жилого фонда в соответствие с современными условиями

и требованиями комфорта, инфраструктуры городского пространства и среды. Так, П.И. Журило определяет реновацию жилищного фонда как частичный или полный снос жилищного фонда с последующей подготовкой территории (участка) для нового строительства на высвобождаемой территории [1].

В.В. Гушин указывает, что под реновацией жилищного фонда в г. Москве понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда в г. Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в г. Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства [2].

Право на жилище провозглашено в ст. 40 Конституции Российской Федерации. Жилище – достаточно емкое и широкое понятие. Конституционные признаки жилища вытекают из ч. 1 ст. 27, ч. 2 и 3 ст. 40 Конституции РФ, а также связанными с ней нормами гражданского и жилищного законодательства РФ: жилище должно обладать определенными физическими характеристиками т.е. оно должно быть признанным жилым помещением; жилище должно характеризоваться определенным

местом расположения. Оба эти элемента (жилье и его место расположение), будучи тесно связанными между собой, составляют единое благо. Соответственно, право на жилище в гражданском праве определяется как возможность иметь это благо, пользоваться им и требовать устранения всяческих препятствий в этом.

Таким образом, право на жилище в гражданском праве выражается в различных вещных правах на жилые помещения и включает гражданско-правовые правомочия по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением. Гражданско-правовое содержание права на жилище предполагает для гражданина РФ свободу в выборе жилого помещения для постоянного или преимущественного проживания, которое является для него основным, куда он после непродолжительного либо длительного отсутствия намеревается вернуться и обладает правом пользования, которое служит предварительным условием его регистрации по месту жительства. Следует отметить, что жилое помещение может быть расположено на любой территории.

Выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное вне территории населенных пунктов, граждане должны осознанно принимать те возможные неудобства, которые являются следствием проживания на таких территориях. По мнению Т.М. Дауди, отсутствие у территории статуса населенного пункта не возлагает на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина [3].

Если обратиться к международному праву, то можно отметить, что впервые право на жилище было закреплено в ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, которая гласит, что каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержа-

ния здоровья и благосостояния его самого и его семьи. Показательным является тот факт, что эта идея была поддержана позже в ст. 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах. В современном мире трактовка жилища значительно углубилась и функционально расширилась (особенно в контексте, к примеру, столь популярных в последние годы концепций «умных городов» и «умных домов»). Поэтому в настоящее время этому праву придается особое социальное значение. Жилище – это социальное благо, имущество, объект, на который направлены притязания человека.

Интерес (как в теоретическом, так и в прикладном аспектах) представляет анализ взаимосвязи конституционного права на жилище с иными гражданскими правами, так как выявление таких взаимосвязей позволяет определить значимость и ценность каждого из этих закрепленных в ГК РФ и ЖК РФ прав. Что касается г. Москвы, то в рамках проводимой реновации жилищного фонда был принят ряд законодательных актов (наряду с внесением изменений в действующие нормативные акты), положивший начало программе обновления жилого фонда.

Анализ законодательства показывает, что реновация направлена на защиту прав и законных интересов граждан, предполагает обеспечение заложенного в законе принципа равнозначности и равноценности обмениваемых жилых помещений. Однако, многие замечания, высказываемые в ходе дискуссии по поводу реновации, до сих пор обсуждаются в обществе, порождая многочисленные споры и требуя нахождения оптимальных нормативно-правовых решений в области правового регулирования реновационных отношений. Рассмотрим существующую практику осуществления и защиты жилищных прав физических лиц на примере реновации в г. Москве.

Следует отметить, что реформирование реновационных правоотношений в столице проходило достаточно резонансно, порождая массу протестных мнений, по сути разделив общественное мнение на два ла-

геря – ее сторонников и противников. В Московский городской суд поступил ряд заявлений, в которых граждане пытались оспорить законность реновации. Это нашло свое отражение и в многочисленных публикациях, в попытках теоретического осмысления проблемы реализации права на жилище в аспекте как конституционных, так и гражданских прав гражданина РФ.

Противоречие возникает между стремлением населения улучшить свои жилищные условия, с одной стороны, и отсутствием гарантий удобного расположения будущего жилья, соответствующей социальной и транспортной инфраструктуры, – с другой; несовпадение интересов ответственных за реализацию реновации органов управления, с одной стороны, и недоверием многих будущих переселенцев заверениям органов власти относительно получения адекватных условиям жизни жилья, – с другой. Соответственно, проводимое реформирование, породило не только общественный резонанс, но даже и инициировало ряд судебных исков, обострив в многочисленных дискуссиях по реновации проблему защиты гражданских прав при ее проведении. При этом ключевой проблемой обращения в суд граждан стала проблема неприкосновенности собственности.

Анализ судебной практики в области защиты гражданских прав в связи с реноваций, позволяет разделить такие споры на следующие виды: спор о законности реновации вообще; споры относительно включения или исключения из программы реновации отдельных видов жилой постройки. При этом, при формировании и реализации программы реновации ключевым аспектом является наделение собственников недвижимости правом определять судьбу своего имущества. Следует отметить, что споры о включении в программу реновации или исключения из нее преимущественно разрешались не в пользу собственников. Таким образом, программа реновации приводит к необходимости принятия судами таких решений, которые бы учитывали мнения большинства собственников. И хотя нормативно-правовая база предусматривает гарантии собствен-

никам жилья, она, в тоже время, не исключает того факта, что осуществление реновации целиком и полностью экономический проект, ставящий во главу угла не нужды граждан, а экономическую целесообразность и выгоду.

Обобщая анализ особенностей гражданско-правового регулирования осуществления и защиты жилищных прав физических лиц при осуществлении реновации можно сделать следующие выводы:

– в ситуации выбора собственника равнозначного жилья не проработан законодателем механизм определения категории «равнозначное жилое помещение» (которое, помимо площади, предполагает учет таких показателей, как жилое помещение плохого качества, с худшим расположением и неразвитой инфраструктурой микрорайона, время ожидания переселения и др.);

– в ситуации выбора равноценного возмещения нет законодательно определенной методики оценки стоимости жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, что порождает риски занижения этой стоимости (физический и функциональный износ);

– в ситуации вывода дома, подлежащего реновации, из эксплуатации не определен перечень прав выселяемых граждан, что порождает риски их нарушения в процессе выселения.

История реализации программы реновации показала, что с точки зрения права, единственный способ реализовать масштабный проект, каким является реновация жилищного фонда, это начать с изменения федерального законодательства и принятия единого федерального закона, который бы регулировал процесс реновации жилищного фонда на всей территории страны.

Статья 421 ГК РФ устанавливает один из базовых принципов гражданского права Российской Федерации – свободу договора. Закрепление свободы договора в качестве одного из основных начал гражданского права, подкрепляет идею свободного и независимого общества.

Известный отечественный правовед С.С. Алексеев назвал свободу договора одним из важнейших демократических завоеваний России [4]. Появление частной собственности неразрывно связано с договорными правоотношениями, определяющими статус этой собственности, а также возможность ее передвижения от одного лица к другому. Участие в программе реновации подразумевает, в конечном итоге обмен одного объекта недвижимости на другой, но этому предшествует большой временной промежуток, включающий множество юридически значимых действий. На наш взгляд, в процессе реновации в городе Москве принцип свободы договора, как и неприкосновенности имущества был, так или иначе нарушен, что является ключевой проблемой в настоящем исследовании.

Рассматривая переход прав собственности на имущество стоит выделить как минимум два этапа, составляющих часть процесса перехода прав на недвижимое имущество. Все эти этапы объединяет единое желание (либо, выражаясь категориями уголовного права – умысел) на осуществление реновации, и делятся они на:

1. Этап учета мнения населения по вопросу реновации;

2. Этап включения/исключения жилого дома из проекта реновации; Для рассмотрения первого этапа, определяющего готовность граждан (собственников и нанимателей жилых помещений) необходимо обратиться к постановлению Правительства Москвы № 245-ПП от 02.05.2017 «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве» (постановление Правительства Москвы № 245-ПП) – нормативно-правовому акту города Москвы. Учет мнения населения –

признак демократического общества, опирающийся на свободные выборы, общественные слушания и референдум.

Статья 44 ЖК РФ определяет, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Представляется, что определение возможности распоряжаться имуществом – исключительная прерогатива собственника такого имущества. В это же время постановление Правительства Москвы № 245-ПП, как было указано ранее, в обход конституционных принципов определяет, что судьба имущества определяется решением лиц, хоть и опосредованно связанных с имуществом, но не имеющих на него никаких имущественных прав. В этом случае возникает вопрос, обоснованности, с точки зрения духа права, о законности такого способа принятия решений о распоряжении имуществом.

Помимо самого материального основания, которое может и подразумевает совместные действия собственников во всеобщее благо, должно быть и процессуальное выражение, определяющее справедливое принятие решения по вынесенному вопросу.

Таким образом, при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве полностью реализуются жилищные и имущественные права физических и юридических лиц: право на жилье, право на предоставление помещения равнозначного и т.д.

#### **Библиографический список**

1. Закон г. Москвы от 17.05.2017 г. №14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» // СПС Консультант Плюс.
2. Алексеев С.С. Философия права: учебник. – М.: НОРМА, 2019. – 480 с.
3. Гуцин В.В. Договор мены и договор социального найма в системе реновации жилищного фонда // Образование и право. – 2020. – № 1. – С. 131-136.

4. Дауди Т.М. Реализация жилищных и имущественных прав граждан на жилое помещение при реновации жилищных фондов // Вестник экономической безопасности. – 2019. – №2. – С. 47-54.

## **HOUSING AND PROPERTY RIGHTS OF INDIVIDUALS AND LEGAL ENTITIES IN THE PROCESS OF RENOVATION OF THE HOUSING STOCK IN THE CITY OF MOSCOW**

**V.M. Dorosh**, *Graduate Student*

**Moscow International Higher School of Business «MIRBIS»  
(Russia, Moscow)**

**Abstract.** *This article discusses the process of inclusion in the renovation of apartment buildings, as well as the process of making such a decision by the owners. The cornerstone is the correlation of constitutional values with the decision to participate in the program of renovation of the housing stock in the city of Moscow, and, consequently, in the implementation of constitutional rights – property rights and inviolability of housing. The article analyzes the fundamental regulatory documents that are the regulatory framework for the implementation of renovation.*

**Keywords:** *renovation in Moscow, housing, freedom of contract, renovation program.*