

рованное жилое помещение. Данное жилое помещение находится в собственности четырех граждан: несовершеннолетнего опекаемого, его матери, лишенной родительских прав решением Советского районного суда города Омска, бабушки и дяди, которые отказались от установления опеки над ребенком. Согласно акту обследования, отчуждаемое жилое помещение находится в антисанитарном состоянии, требует капитального ремонта. Задолженность по оплате коммунальных услуг, согласно копии лицевого счета, составляет 19 тысяч рублей. Рыночная стоимость доли несовершеннолетнего в жилом помещении составляет примерно 250 тысяч рублей. При этом необходимо учесть, что продать данную долю самостоятельно, без других собственников, практически невозможно, т.к. никто не пожелает приобрести половину комнаты. В результате сделки несовершеннолетнему опекаемому приобретено отдельное жилое помещение - комната площадью 11,8 кв. м, которая, согласно техническому паспорту, является пригодной для проживания (в комнате сделан косметический ремонт, жилой дом не признан аварийным или ветхим). Рыночная стоимость приобретенного объекта составляет примерно 300 тысяч рублей. У опекуна появилась реальная

возможность сдавать данное жилое помещение внаем и получать доход, что указывает на улучшение имущественных прав ребенка и соответствие данной сделки имущественным интересам ребенка. Соответствие данной сделки жилищным интересам подопечного заключается в том, что ребенок стал единоличным собственником отдельной комнаты. Опекун имеет реальную возможность следить за своевременной оплатой коммунальных услуг, содержанием жилого помещения в надлежащем санитарном и техническом состоянии. После прекращения попечительства подопечный сможет проживать в своем собственном жилье, а не у лишенной родительских прав матери, к тому же злоупотребляющей алкоголем.

С учетом вышеизложенного по данному делу можно сделать единственный объективный, квалифицированный вывод: разрешение управления образования об отчуждении 1/4 доли жилого помещения, принадлежащей опекаемому Богдану Святославовичу Кирову, с одновременным приобретением в его собственность отдельной комнаты на подселении не нарушает жилищных и имущественных прав несовершеннолетнего и в полной мере соответствует его интересам.

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПЕРЕДАЧИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В ПРОЦЕССЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ВЫБОРОВ

М. А. Дианов, заместитель министра государственного-правового развития Омской области

В процессе подготовки и проведения выборов довольно часто возникают необходимость использования недвижимого имущества и, соответственно, вопросы, связанные с надлежащим оформлением такого использования в процессе организации деятельности избирательных комиссий, избирательной кампании кандидата, избирательного объединения. В одних случаях данные вопросы разрешаются на основе публично-правовых норм, в других - в соответствии с нормами гражданского законодательства.

В настоящей работе рассматриваются вопросы использования недвижимости в процессе подготовки и проведения выборов и связанные с этим вопросы оформления такого использования.

Следует отметить, что избирательное законодательство практически не содержит термина «недвижимое имущество», повсеместно заменяя его

понятием «помещение», реже «здание, строение». Вместе с тем отсутствие такого уточнения может негативно сказаться на вопросах предоставления помещений. Ведь требований к ним, в том числе к их нахождению в составе недвижимого имущества, избирательным законодательством практически не предъявляются - устанавливаются лишь цели использования таких помещений субъектами избирательного процесса, в частности, для:

- осуществления избирательными комиссиями своей деятельности, в том числе для хранения избирательной документации (п.п. 16, 17 ст. 20 Закона «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации») (далее - Закон);

- осуществления деятельности, способствующей выдвижению списков кандидатов и (или)

избранию кандидатов (пп. «б» п. 5 ст. 40 Закона);
 - размещения агитационных печатных материалов - листовок, плакатов и других материалов (п. 4 ст. 49, п. 8 ст. 54 Закона)¹;
 - проведения агитационных публичных мероприятий в форме собраний (п. 3 ст. 53 Закона);
 - организации процесса голосования и подсчета голосов избирателей участковыми избирательными комиссиями (п. 1 ст. 61 Закона).

Помещения в процессе проведения выборов могут предоставляться избирательным комиссиям как органам, осуществляющим подготовку и проведение выборов, и кандидатам, избирательным объединениям, выдвинувшим списки кандидатов (далее - избирательные объединения).

Основных субъектов предоставления помещений в процессе проведения выборов с учетом назначения их использования можно разделить на следующие группы:

1. В рамках оказания содействия избирательным комиссиям в реализации их полномочий:

1.1. Государственные органы, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения;

1.2. Организации, в уставном (складочном) капитале которых доля (вклад) Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и (или) муниципальных образований превышает 30 % на день официального опубликования (публикации) решения о назначении выборов.

В указанных случаях помещения предоставляются на основании акта государственного органа, органа местного самоуправления о выделении помещения соответствующей избирательной комиссии;

- договора о безвозмездном пользовании помещением, заключенного между организацией, в уставном (складочном) капитале которой государственная или муниципальная доля превышает 30 % на начало избирательной кампании (ссудодателем), и соответствующей избирательной комиссией (ссудополучателем).

Заметим, что субъектами предоставления помещений избирательным комиссиям не являются государственные или муниципальные унитарные предприятия (далее - предприятия).

2. В рамках обеспечения избирательной кампании кандидата, избирательного объединения, выдвинувшего список кандидатов:

2.1. Собственники, владельцы помещений, находящиеся:

2.1.1. В государственной или муниципальной собственности, в том числе предприятия;

2.1.2. В собственности граждан и организаций (частной собственности). При предоставлении помещений из государственной (муниципальной) собственности в зависимости от целей использования:

- принимается решение о предоставлении поме-

щения - при предоставлении помещений для проведения агитационных публичных мероприятий в форме собраний (в случае выделения помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в которых располагаются государственные органы (органы местного самоуправления);

- заключается договор безвозмездного пользования - при предоставлении помещений для проведения агитационных публичных мероприятий в форме собраний, которые находятся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) предприятия, оперативном управлении государственного (муниципального) учреждения².

При предоставлении помещений, находящихся в государственной, муниципальной или частной собственности, между собственником (владельцем) и кандидатом, избирательным объединением может быть заключен договор:

- аренды - при предоставлении помещений для проведения агитационных публичных мероприятий в форме собраний³, при предоставлении помещений для осуществления иной деятельности, способствующей выдвижению и (или) избранию кандидатов, списков кандидатов (под избирательный штаб, общественную приемную и т.п.);

- об оказании услуг - при предоставлении возможности размещения агитационных материалов на зданиях, сооружениях, в помещениях (в этом случае заключение договора аренды невозможно)⁴.

На объектах недвижимого имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, размещение агитационных материалов осуществляется на основании разрешения уполномоченного государственного органа (органа местного самоуправления), данного на основании обращения кандидата, избирательного объединения.

Арендодателем, ссудодателем при предоставлении помещений, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, выступают:

- органы, уполномоченные законом или собственником (ст.ст. 608, 690 Гражданского кодекса Российской Федерации) (далее - ГК);

- владельцы таких помещений (в частности, предприятия, а также государственные (муниципальные) учреждения при передаче недвижимого имущества, приобретенного ими на доходы, полученные в результате разрешенной предпринимательской деятельности). При этом право предоставления недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении (оперативном управлении) предприятия, принадлежит соответствующему предприятию при условии получения согласия от собственника в лице его уполномоченного органа (ст.ст. 295, 297 ГК)⁵.

Помещения, находящиеся в частной собственности, во всех случаях их использования кандидатами, избирательными объединениями должны предоставляться на платной основе за счет средств

избирательного фонда. Исключение составляет случай, предусмотренный п. 6 ст. 59 Закона. В соответствии с указанным законоположением избирательное объединение вправе для целей своей избирательной кампании использовать без оплаты из средств своего избирательного фонда недвижимое имущество, находящееся в его пользовании (в том числе на правах аренды) на начало избирательной кампании.

Нарушение этого правила влечет административную ответственность по ст. 5.19 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Использование помещений, предоставленных по договору кандидатам, избирательным объединениям, оплата которых производится из избирательного фонда, возможно с момента выдвижения кандидата (списка кандидатов) по день голосования (п. 11 ст. 59 Закона).

В практике зачастую возникают вопросы о возможности использования кандидатами помещений, находящихся во временном владении и пользовании соответствующего кандидата на день его выдвижения, на основании ранее заключенного договора. Полагаем, что это не противоречит правилам финансирования избирательной кампании при условии оплаты использования таких помещений на время избирательной кампании кандидата из избирательного фонда кандидата, для чего необходимо заключение дополнительного соглашения.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о необходимости уточнения положений избирательного законодательства, регулирующего вопросы распоряжения недвижимым имуществом, с целью разрешения

возможных коллизий при использовании недвижимого имущества в период проведения выборов.

Указанное право не принадлежит предприятию, признанному несостоятельным, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с момента открытия конкурсного производства совершение сделок, влекущих за собой передачу имущества должника третьим лицам в пользование, допускается исключительно в порядке, установленном гл. V вышеуказанного закона, однако такой порядок не урегулирован. То же относится и к иным организациям.

¹ В данных нормах речь идет также о зданиях, сооружениях и иных объектах, на которых размещаются (вывешиваются, расклеиваются) агитационные печатные материалы.

² На практике при выделении помещений в таких случаях никакие документы (решения, распоряжения или договоры) вообще не оформляются, что нельзя признать правильным.

³ Возможно также заключение договора, сочетающего в себе договор аренды и договор оказания услуг, при предоставлении, помимо помещения для встреч с избирателями, также иных услуг - в частности, услуг технического и обслуживающего персонала.

⁴ См.: Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: п. 1 Информ. письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 г. № 66 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ См.: Бештанько А.В. Комментарий к федеральному законодательству об обеспечении гарантий прав граждан на получение и распространение информации о выборах и референдуме. - Омск, 2005.

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

С. Э. Маслей, старший преподаватель кафедры гражданского права Омского государственного университета им. Ф. М. Достоевского, кандидат юридических наук, доцент

Правовое регулирование договора найма¹ жилого помещения осуществляется нормами гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), а также отдельными положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Жилищное законодательство к

договору найма жилого помещения применяется в случаях, прямо предусмотренных ГК РФ (например, п. 1 ст. 673, п. 3 ст. 682, п. 3 ст. 687 ГК РФ), и subsidiarily - при отсутствии регулирования отдельных вопросов нормами гражданского законодательства (например, определение категорий граждан, которым могут быть предоставлены жилые помещения по договору найма, установление порядка предоставления жилых помещений, определение размера