

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 11 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 субсидиарно - 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

платы за пользование жилым помещением, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей по договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда и в иных случаях). Необходимо отметить, что отдельные нормы гл. 35 ГК РФ могут применяться исключительно в тех случаях, когда речь идет о договоре найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в частности, это положения п. 1 ст. 682 ГК РФ, предусматривающие возможность ограничения наемной платы максимальным размером, установленным в законе.

Особенности правового регулирования договора найма в государственном и муниципальном жилищном фонде связаны со специфическим субъектным составом данного договора (наймодателем по данному договору является публичное образование или уполномоченное им лицо) и заключаются в особой цели предоставления жилого помещения; определении тех жилых помещений, которые могут быть предоставлены по договору; закреплении процедуры предоставления жилого помещения; специальном порядке установления размера наемной платы и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При предоставлении жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по договору найма основной целью предоставления жилья является удовлетворение жилищной потребности граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и лишь во вторую очередь получение выгоды от использования сданного внаем жилого помещения. Этому можно найти подтверждение в муниципальных правовых актах, регулирующих наем жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

Например, в Омске решением Омского городского Совета от 2 ноября 2005 г. № 295² установлен перечень категорий граждан, имеющих право на льготу (размер которой составляет 50 %) по наемной плате за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальной собственности города Омска, по договору найма. Или правила, установленные в Нижневартовске³, где отдельным категориям гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляются жилые помещения по договорам коммерческого найма с правом выкупа. Плата за предоставленное по договору коммерческого найма с правом выкупа жилого помещения производится гражданами с рассрочкой платежа и в размере от 30 до 50 % фактической стоимости жилья, в зависимости от вида расселяемых жилых помещений: в связи с отселением из ветхого жилья рассрочка предоставляется на срок до 10 лет с оплатой 50 % от фактической стоимости жилого помещения, 50 % составляет доля оплаты из средств окружного бюджета; в связи с отселением из домов с неблагоприятными экологическими характеристиками (фенол) рассрочка предоставляется

на срок до 5 лет с оплатой 30 % от фактической стоимости жилого помещения, 70 % составляет доля оплаты из средств окружного бюджета; в связи с получением жилой площади в соответствии со списками очередности нуждающихся в улучшении жилищных условий рассрочка предоставляется на срок до 15 лет. Кроме этого, при предоставлении жилья по договору коммерческого найма с правом выкупа по причине его ветхости на погашение части стоимости предоставляемого жилья выделяются бюджетные средства в зависимости от срока проживания граждан в ветхом жилье. При проживании более 10 лет - в размере 30 %, более 15 лет - в размере 40 %, более 20 лет - в размере 50 %. При предоставлении жилья в связи с переселением из жилых помещений с неблагоприятными экологическими характеристиками гражданам в зависимости от срока проживания в них выделяются бюджетные средства на погашение части стоимости предоставляемого жилья. При проживании более 10 лет - в размере 10 %, более 15 лет - в размере 20 %, более 20 лет - в размере 30 %.

При предоставлении жилья по договору коммерческого найма с правом выкупа в соответствии со списками очередности, гражданам, не имеющим благоустроенного жилого помещения в виде отдельной квартиры, выделяются бюджетные средства на погашение части стоимости предоставляемого жилья в зависимости от срока ожидания улучшения жилищных условий в списках очередности. При сроке ожидания от 2 до 5 лет - в размере 10 %, более 5 лет - в размере 20 %, более 10 лет - в размере 30 %, более 15 лет - в размере 40 %, более 20 лет - в размере 50 %.

При этом плата за наем жилого помещения вносится отдельно и составляет 0,1 % от рыночной стоимости предоставляемого жилого помещения на день заключения договора; для пенсионеров и инвалидов и групп - 0,01 %.

По договору найма может быть передано не любое жилое помещение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, а лишь определенная часть жилищного фонда. При этом жилые помещения, предназначенные для предоставления по договору найма, должны быть, как правило, включены в фонд коммерческого использования и учтены в особом порядке.

Например, в Екатеринбурге⁴ определена доля муниципального жилищного фонда, предназначенная для предоставления жилых помещений по договору найма. Эта доля составляет 10 % от распределяемого муниципального жилищного фонда.

В Режеве Свердловской области использование жилого помещения, предоставленного по договору найма, допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования⁵.

В Красноярске установлено, что муниципальный жилищный фонд коммерческого использования

представляет собой совокупность жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, предоставляемые физическим лицам на условиях коммерческого найма, купли-продажи, мены, юридическим лицам – в аренду, в собственность⁶. Управление муниципального жилья администрации города ведет реестр жилых помещений, находящихся в фонде коммерческого использования. Включение (исключение) жилых помещений в состав муниципального жилищного фонда производится на основании распоряжения заместителя главы города – директора департамента градостроительства. Муниципальное унитарное предприятие «Городское жилищное агентство» ведет реестр жилых помещений, находящихся в фонде коммерческого использования, и реестр предоставляемых по договорам найма жилых помещений.

Заключению договора найма предшествует процедура предоставления жилого помещения в жилищном фонде коммерческого использования. По результатам этой процедуры принимается административный акт – решение о предоставлении жилого помещения, – который является основанием для заключения договора найма. В отдельных случаях жилое помещение передается нанимателю по передаточному акту, хотя ГК РФ такой процедуры передачи жилого помещения не предусматривает.

Например, в Омской области утвержден Порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда Омской области коммерческого использования⁷, в соответствии с которым жилые помещения предоставляются гражданам, подавшим заявки о предоставлении жилого помещения. К заявке прилагаются документы, подтверждающие платежеспособность гражданина. Заявка рассматривается в месячный срок, и по результатам рассмотрения заявки принимается решение в форме распоряжения Министерства имущественных отношений Омской области о предоставлении жилого помещения или направляется мотивированный отказ в предоставлении жилого помещения. Принятое решение является основанием для заключения договора коммерческого найма. Если последовал отказ по причине отсутствия свободного жилого помещения коммерческого использования, то гражданина ставят на учет.

В Режеве для получения жилого помещения по договору найма граждане должны встать на учет в местной администрации исключительно с целью получения жилого помещения по договору найма. На учет могут быть приняты граждане, нуждающиеся в предоставлении жилища. Основания нуждаемости, порядок постановки (отказа в принятии) на учет – аналогичные основаниям и порядку, установленному для предоставления жилого помещения по договору социального найма. Хотя порядок предоставления жилого помещения по договору найма не определен, но, думается, если

ведется учет граждан, нуждающихся в жилье, то и жилые помещения предоставляются в порядке очередности, исходя из времени постановки на учет. Предоставляется жилое помещение на основании постановления главы города, а затем заключается договор коммерческого найма. Наймодателем по договору является администрация города, нанимателем – гражданин, состоящий на учете. Размер предоставляемого жилого помещения соответствует социальной норме площади жилья.

В Красноярске администрация города в течение 10 дней с момента включения жилого помещения в фонд коммерческого использования публикует в органах печати информацию с предложением заключить договор коммерческого найма жилого помещения, сообщая при этом следующие сведения: место нахождения (адрес) жилого помещения; общую площадь и жилую площадь квартиры; количество комнат; размер платы за наем; срок предоставления жилого помещения внаем; другие сведения. Для рассмотрения вопроса о заключении договора коммерческого найма граждане представляют в управление по учету и распределению муниципального жилья следующие документы: письменное заявление; паспорт; сведения о составе семьи; иные сведения, необходимые для заключения договора. Решение о предоставлении жилого помещения в коммерческий наем оформляется распоряжением заместителя главы города – директора департамента градостроительства, – которое является основанием для заключения договора коммерческого найма. Полномочия наймодателя при предоставлении внаем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет муниципальное жилищно-эксплуатационное предприятие. Передача жилых помещений при заключении договора найма производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением акта приема-передачи.

Особенности установления платы за жилое помещение, которая включает плату за наем и плату за содержание и ремонт жилого помещения, для нанимателей по договору найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда заключаются в том, что установленный наймодателем размер платы должен соответствовать предельным индексам изменения размера платы граждан за жилое помещение⁸. Учитывая это, можно утверждать, что положения п. 1 ст. 682 ГК РФ, предусматривающие ограничение платы, установленной в договоре найма, максимальным размером платы, определенной в законе, касаются исключительно оплаты жилого помещения, предоставленного по договору найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Подводя итог, необходимо отметить, что рассмотренные особенности в правовом регулировании

отношений коммерческого найма в государственном и муниципальном жилищном фондах хотя и не дают оснований для выделения данного договора в отдельный вид, но позволяют отметить, что договор найма в настоящее время может рассматриваться как своеобразная альтернатива договору социального найма жилого помещения, что представляется вполне обоснованным в сложившейся ситуации – при кардинальном изменении законодательства, регулирующего вопросы предоставления социального жилья.

¹ В нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и юридической литературе договор найма именуется договором коммерческого найма.

² См.: Вечерний Омск. – 2005. – 18 нояб.

³ См.: Об утверждении порядка и условий предоставления гражданам жилья, построенного и приобретенного за счет средств бюджета города Нижневартовска, в новой редакции: Постан. главы муниципального образования города Нижневартовска от 9 февраля 2004 г. № 110 11 СПС

«КонсультантПлюс». Версия Регион.

⁴ См.: Об утверждении Положения о передаче жилых помещений муниципального жилищного фонда в пользование по договору коммерческого найма: решение Екатеринбургской городской Думы от 10 декабря 1996 г. № 811 11 СПС «КонсультантПлюс». Версия Регион.

⁵ См.: Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма: утв. Решением Режевской Думы от 21 декабря 2005 г. № 89 11 СПС «КонсультантПлюс». Версия Регион.

⁶ См.: Положение о порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования г. Красноярск: утв. Постановлением Администрации города Красноярск от 1 февраля 2000 г. № 48 (с изм. и доп. от 12.12.2005 г.) 11 СПС «КонсультантПлюс». Версия Регион.

⁷ См.: О порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда Омской области коммерческого использования: Постан. Правительства Омской области от 9 августа 2006 г. № 107-п 11 Омская правда. – 2006. – 23 авг.

⁸ См.: О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон РФ от 26 декабря 2005 г. № 184-ФЗ. Ст. 6 11 Российская газета. – 2005. – 29 дек.

ЛИЧНЫЕ НЕИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА РЕБЕНКА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ ЗАРУБЕЖНЫХ ГОСУДАРСТВ

Н. А. Темникова, преподаватель кафедры гражданского права Омского юридического института, кандидат юридических наук

Формирование в зарубежном законодательстве нового взгляда на ребенка происходило в условиях Первой мировой войны. В 1924 г. Лигой Наций была принята Женевская декларация прав ребенка, предусматривающая необходимость особой охраны прав несовершеннолетних по причине их физической и умственной незрелости.

В 60-70 гг. XX в. произошла реформа национального права в развитых странах, в том числе изменились и нормы, регулировавшие правовой статус ребенка, отношения родителей и детей. Положения о власти родителей над детьми трансформировались в концепцию ответственности родителей за детей¹. В 80-90 гг. XX в. активно развивалось международное сотрудничество в вопросе правовых основ положения ребенка. Был принят ряд важнейших конвенций ООН и европейских конвенций, в том числе и Конвенция ООН о правах ребенка, установившая минимальные стандарты личных неимущественных и имущественных прав ребенка.

В большинстве стран нормы права, регулирую-

ющие отношения родителей и детей, подверглись существенной переработке. В первую очередь это было связано с необходимостью соответствия важнейшим международным актам, имеющим целью признание и защиту прав детей.

Отношения родителей и детей в странах с континентальной системой права традиционно регулируются в рамках гражданских кодексов (Франция, Германия, Италия, Испания, Япония, Швейцария). В большинстве стран Восточной Европы семейные отношения регулируются специальными законами и кодексами (Чехия, Болгария, Украина, Белоруссия, Польша). В некоторых странах общего права приняты законы, являющиеся источником правового регулирования положения ребенка в семье. Например, в Австралии, Великобритании, США действуют специальные законы, закрепляющие положение детей в обществе².

Для определения сущности правоотношения, складывающегося между родителями и ребенком с момента его рождения, в ряде стран по-прежнему