

4. Криминология / под ред. В. Н. Кудрявцева, В. Е. Эминова. М., 2002. 512 с.
5. Криминология : учебник для вузов / под ред. В. Д. Малкова. Изд-е 2. М.: Юстицинформ, 2006. 524 с.
6. Омигов В. И. Преступность и правонарушения военнослужащих // Человек и закон. 2004. № 10. С. 56–58.
7. Лунеев В. В. Преступность военнослужащих и ее предупреждение. М., 2001. 510 с.
8. Борисенко В. Особенности уголовной ответственности военнослужащих // Российская юстиция. 2000. № 2. С. 40–42.
9. Лунеев В. В. Мотивация преступного поведения. М., 1991. 383 с.
10. Глава Генштаба: «Сегодня в армию призывается не более 13 процентов молодых людей» [Электронный ресурс] // Российская газета. Режим доступа: <http://www.rg.ru/2010/09/22/army-anons.html> (дата обращения: 01.12.2011).
11. Ильичев Г. Реформирование Вооруженных сил: Процесс пошел? Но вопросов по-прежнему больше, чем ответов, особенно по поводу конечных результатов // Военные знания. 2009. № 2. С. 16.
12. Доклад Уполномоченного по правам человека за 2009 год [Электронный ресурс] // Российская газета. Режим доступа: <http://www.rg.ru/2011/05/13/doklad-lukin-dok.html> (дата обращения: 01.12.2011).

## REFERENCES

1. 200 thousands are running away. The number of fugitives is equal to the number of recruits [Electronic resource] // Russian newspaper. Access mode: <http://rg.ru/gazeta/rg/2011/01/21.html> (date of viewing: 01.12.2011).
2. Criminology: textbook / ed. by A. I. Dolgova. M.: Infra-M; Norma, 1997. 784 p.
3. Luneyev V. V. Criminality of XX century. The world, regional and Russian trends: the world criminological analysis. M.: Norma, 1997. 525 p.
4. Criminology / ed. by V. N. Kudryavtsev, V. E. Eminov. M., 2002. 512 p.
5. Criminology: textbook for higher school / ed. by V. D. Malkov. 2 edition. M.: Yustitsinform, 2006. 524 p.
6. Omigov V. I. Criminality and delinquency of the servicemen // Human being and law. 2004. # 10. P. 56–58.
7. Luneyev V. V. Criminality of the servicemen and its prevention. M., 2001. 510 p.
8. Borisenko V. Peculiarities of the criminal responsibility of the servicemen // Russian justice. 2000. # 2. P. 40–42.
9. Luneyev V. V. Motivation of the criminal behavior. M., 1991. 383 p.
10. Head of the headquarter: 'Currently not more than 13 per cent of the young men are called to the army' [Electronic resource] // Russian newspaper. Access mode: <http://www.rg.ru/2010/09/22/army-anons.html> (date of viewing: 01.12.2011).
11. Ilyichev G. Reforming of the Armed forces: Has the process started? There are still more issues than responses, especially regarding the final results // Military knowledge. 2009. # 2. P. 16.
12. Report for 2009 of the Representative in charge for the human rights [Electronic resource] // Russian newspaper. Access mode: <http://www.rg.ru/2011/05/13/doklad-lukin-dok.html> (date of viewing: 01.12.2011).

УДК 347.23  
ББК 67.404.1

Алтенгова Ольга Леонидовна,  
аспирант каф. гражданского права и процесса  
Волгоградского института бизнеса,  
старший преподаватель каф. гражданско-правовых дисциплин  
Волжского института экономики, педагогики и права,  
г. Волжский,  
e-mail: [altengova.79@mail.ru](mailto:altengova.79@mail.ru)

## ЮРИДИЧЕСКИЕ ФАКТЫ КАК ОСНОВАНИЯ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ ОНО НАХОДИТСЯ

### LEGAL FACTS AS THE BASES OF THE FORCED TERMINATION OF THE OWNERSHIP RIGHTS FOR RESIDENTIAL PREMISES DUE TO WITHDRAWAL OF THE LAND PLOT, ON WHICH IT IS LOCATED

*Статья посвящена рассмотрению юридических фактов, совокупность которых является основанием для прекращения права собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд. В работе проанализированы основные законодательные акты, закрепляющие возможность органов государственной власти и органов местного самоуправления принятия решения об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд*

*и всех прочно связанных с этим участком объектов, сделана попытка определить характер соглашения о выкупе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, а также рассмотрены некоторые точки зрения ученых-юристов, работающих в этом направлении. В заключение делается вывод об этапности юридических фактов, совокупность которых является основанием для прекращения права собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится.*

*The article is devoted to examination of the legal facts, the totality of which is the basis for termination of ownership for a dwelling due to withdrawal of the land plot for the state and municipal needs. The article has analyzed the key legal enactments that endorse the possibility for the state and local governments to make decision regarding withdrawal of the land plot for the state and municipal needs, as well as all facilities closely connected with the land plot; the article has attempted to determine the nature of the agreement on procurement of residential premises due to withdrawal of the land plot; several points of view of scientists-lawyers working in this area have been reviewed. The conclusion about the phasing of the legal facts, the totality of which is the basis for termination of the ownership rights for residential premises due to withdrawal of the land plot, on which it is located, has been made at the end of article.*

*Ключевые слова: жилое помещение, изъятие земельного участка, резервирование земли, государственные нужды, муниципальные нужды, право собственности, земельный участок, недвижимое имущество, юридические факты, устойчивое развитие территорий.*

*Keywords: residential premises, withdrawal of land plot, reservation of the land plot, state needs, municipal needs, property right, land plot, real estate, legal facts, stable development of areas.*

Статья 239 Гражданского кодекса РФ определяет правила и порядок принудительного прекращения права собственности на недвижимое имущество в связи с изъятием участка, на котором оно находится. Поскольку жилые помещения являются разновидностью недвижимого имущества, то установленный Гражданским кодексом порядок относится и к ним. Вместе с тем ввиду особой социальной значимости жилых помещений порядок их изъятия в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных и муниципальных нужд устанавливается также нормами Жилищного кодекса РФ (ст. 32) [1, с. 194].

Наличие оснований принудительного прекращения права собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд, предусмотренных ст. 239 ГК РФ и ст. 32 ЖК РФ, создают только возможность реализации такого правоотношения. Для достижения желаемых правовых последствий необходимо юридико-фактические основания, а именно юридические факты, которые приводят в действие нормы права. Юридическими фактами, которые лежат в основе прекращения права собственности на жилое помещение в связи с изъятием участка для государственных или муниципальных нужд, по мнению О. Г. Алексеевой, являются:

- 1) принятие компетентным органом решения об изъятии земельного участка;
- 2) государственная регистрация принятого решения в порядке, установленном законодательством;
- 3) письменное уведомление собственника о предстоящем выкупе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

На наш взгляд, данный юридический состав является неполным и его необходимо дополнить следующими юридическими фактами. Во-первых, принятию компетентным органом решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд должно предшествовать принятие уполномоченным органом власти реше-

ния о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд. Считаем, что данный юридический факт будет отсутствовать только в случае возникновения правоотношения по прекращению прав собственности на жилые помещения дома, признанного в установленном порядке аварийным, т. е. в данном случае необходимым юридическим фактом будет принятие решение о признании дома аварийным. Помимо этого, как справедливо замечает Е. А. Конюх, уполномоченный орган сначала должен принять решение об изъятии земельного участка, а потом уже – об изъятии жилого помещения. Исходя из принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с участком объекты следуют судьбе земельных участков, данные решения должны приниматься по возможности одновременно либо с небольшим разрывом по времени после завершения документального оформления процедуры изъятия земельного участка [2, с. 36].

Во-вторых, в соответствии с п. 4 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ не допускается принятие органами государственной власти и органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами [3].

В-третьих, необходимым юридическим фактом также является заключение соглашения о выкупе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В случае же недостижения соглашения между собственником выкупаемого жилого помещения и органом власти, принявшим решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, данный юридический факт заменяет другой, а именно вступившее в законную силу решение суда о принудительном выкупе жилого помещения.

Таким образом, юридическим составом, лежащим в основе прекращения прав собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, является:

- 1) территориальное планирование, т. е. совершение органами государственной власти и органами местного самоуправления действий по определению на будущее и фиксации в соответствующих документах основных видов совокупного использования объектов, расположенных на соответствующей территории [4];
- 2) принятие решения компетентным органом о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд или принятие решения о признании в установленном законом порядке дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- 3) принятие компетентным органом решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и всех прочно связанных с этим участком объектов;
- 4) государственная регистрация принятого решения в порядке, установленном законодательством;
- 5) письменное уведомление собственника о предстоящем выкупе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 6) заключение соглашения о выкупе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд или вступление в законную

силу решения суда о принудительном выкупе жилого помещения.

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований органы государственной власти и органы местного самоуправления должны определять в документах территориального планирования назначение территорий. Документы территориального планирования подразделяются: 1) на документы территориального планирования Российской Федерации; 2) документы территориального планирования субъектов Российской Федерации; 3) документы территориального планирования муниципальных образований. Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти и органов местного самоуправления при принятии ими решений, в частности решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд [5].

Резервирование земель под некоторые будущие государственные или местные нужды относится к особому виду земельно-планировочных мероприятий. Резервирование позволяет избежать или уменьшить потери, допустимые лишь в исключительных случаях перепланировки территории. Резервирование территорий может происходить при планировании создания водохранилищ, крупных промышленных предприятий, коммунальных объектов, железных и шоссейных дорог, аэропортов, новых населенных пунктов, при проектировании развития открытой и подземной добычи полезных ископаемых [6, с. 297]. Право уполномоченных органов власти резервировать земли для государственных или муниципальных нужд закрепляется ст. 70.1 ЗК РФ.

Цели резервирования совпадают с целями изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, перечень которых содержится в ст. 49 Земельного кодекса РФ. Например, резервирование может осуществляться в целях размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, создания особо охраняемых природных территорий, строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов, что позволяет сделать вывод о том, что резервирование земельных участков следует рассматривать как предпосылку к изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд [7, с. 261].

При этом ст. 56.1 Земельного кодекса РФ устанавливает возможность ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд. Так как все ограничения прав на землю подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», следовательно, мы можем предполагать, что решение уполномоченного органа власти о резервировании земель подлежит обязательной государственной регистрации. Максимальный срок резервирования составляет 7 лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет (п. 3

ст. 70.1 ЗК РФ). Стоит согласиться с мнением Р. Г. Аракеляна, согласно которому правовой режим резервирования земельного участка представляет собой совокупность предусмотренных законом запретов и связываний, адресованных собственнику земельного участка, поэтому режим резервирования земельного участка следует вводить на срок не свыше одного года, после чего земельный участок подлежит изъятию либо прекращается действие режима резервирования [8, с. 7].

Резервирование земель осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд» [9]. В зависимости от того, для чьих нужд осуществляется резервирование, решение о резервировании принимает федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченные на оказание государственных услуг и управление федеральным или муниципальным имуществом соответственно, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

Согласно п. 7 Положения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд [9] решение о резервировании земель, принятое органами государственной власти, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены резервируемые земельные участки. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков. Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования. Таким образом, уже в этот момент лицу, чей земельный участок попал под резервирование, может стать известно о возможном изъятии его имущества для государственных или муниципальных нужд.

Следующим юридическим фактом является принятие уполномоченным органом власти решения об изъятии земельного участка и всех прочно связанных с ним объектов для государственных или муниципальных нужд. Принятое надлежащим образом решение направляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с целью его государственной регистрации. Задача регистрирующего органа – провести проверку законности принятого решения, его соответствия нормам действующего законодательства. В противном случае в регистрации решения должно быть отказано.

Еще одной, не менее важной, задачей регистрирующего органа является защита интересов третьих лиц – возможных приобретателей жилого помещения. Так как принятие решения об изъятии жилого помещения никоим образом не стесняет собственника в осуществлении им своих правомочий и гражданское законодательство не обязывает собственника извещать потенциального приобретателя жилого помещения о предстоящем изъятии, то, как замечает О. Г. Алексеева, представляется обоснованным установление в ЖК РФ нормы о государственной регистрации решения об изъятии жилого помещения [10]. Другими словами, регистрирующий орган будет обязан сообщить потенциальному приобретателю жилого помещения о том, что в отношении этого помещения принято решение о его изъятии.

С данной позицией трудно согласиться. Как показывает практика, жилое помещение, в отношении которого принято решение об изъятии, будет уничтожено либо в силу его аварийного состояния, либо для строительства автомобильных дорог, магистралей, новых домов, других общественно-полезных целей. В связи с этим мы считаем необходимым обязать собственника изымаемого жилого помещения уведомлять потенциальных покупателей такого жилого помещения о предстоящем изъятии. В соответствии со ст. 460 Гражданского кодекса РФ «продавец обязан передать товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц». Из этого следует, что собственник обязан все-таки сообщить потенциальному приобретателю жилого помещения о принятом в отношении этого помещения решении, поскольку решение уже будет зарегистрировано, а именно проведена проверка его законности. Следовательно, на данное жилое помещение зарегистрированы права третьих лиц – уполномоченного органа власти. Вопрос об изъятии является решенным, но остается спорным вопрос о равноценном и своевременном возмещении собственнику изымаемого жилого помещения.

Схожей точки зрения придерживается С. П. Гришаев, по мнению которого решение об изъятии жилого помещения следует рассматривать как обременение жилого помещения. В то же время он указывает, что согласно ст. 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничениями (обременениями) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и др.). Поскольку в силу п. 5 ст. 32 ЖК РФ решение об изъятии не стесняет собственника, следовательно, оно не может рассматриваться как ограничение (обременение) прав собственника. Поэтому считать государственную регистрацию решения об изъятии жилого помещения регистрацией ограничения (обременения) не совсем точно [11].

На основании вышеизложенного, а также в целях избежания правовой неопределенности порядка изъятия жилого помещения для государственных или муниципальных нужд мы считаем необходимым внести дополнения в п. 5 ст. 32 Жилищного кодекса РФ следующего содержания: «при отчуждении жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения собственник обязан уведомить о предстоящем изъятии потенциального приобретателя этого жилого помещения». Тем самым следует законодательно обременить собственника изымаемого жилого помещения обязанностью извещать потенциальных приобретателей о принятом решении об изъятии жилого помещения для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, мнение о том, что на регистрирующий орган возлагается функция по защите интересов третьих лиц – возможных приобретателей жилого помещения, высказанная О. Г. Алексеевой и С. П. Гришаевым, также вызывает сомнения. В соответствии с п. 3 ст. 131 ГК РФ и ст. 7 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрирующий орган обязан предоставлять информацию о произведенной

регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Это означает, что информация об интересующем объекте предоставляется по инициативе третьего лица – возможно-приобретателя жилого помещения. Обязанность регистрирующего органа самостоятельно уведомлять третье лицо, без его обращения, законом не предусмотрена. Таким образом, только в случае подачи соответствующего заявления, документа, удостоверяющего личность, а для юридического лица – документов, подтверждающих его регистрацию и полномочия его представителя, регистрирующий орган будет обязан предоставить интересующую информацию.

Далее следует письменное уведомление собственника о предстоящем изъятии жилого помещения. Так как письменное уведомление собственника имеет целью достижение определенного правового результата, то, как считает О. Г. Алексеева, его следует рассматривать как сделку.

С такой точкой зрения нельзя согласиться. Достижение ожидаемого правового результата может и не наступить, например в случае несогласия собственника жилого помещения с решением органа власти об изъятии жилого помещения или возникновении спора по поводу размера компенсации за изымаемое жилое помещение. Тогда возникшие разногласия будут урегулированы в суде и вступившее в законную силу решение суда будет основанием для возникновения определенного правового результата, о котором говорит О. Г. Алексеева. В связи с этим наиболее верно уведомление собственника о предстоящем изъятии рассматривать как административный акт, одновременно с которым целесообразно направлять собственнику проект соглашения о выкупе жилого помещения, которое и является сделкой.

Уведомление должно быть направлено собственнику в срок не позднее, чем за год до изъятия. Очень важным, по мнению Е. А. Конюх, является вопрос о начальном и конечном периоде исчисления годичного срока для уведомления собственника о предстоящем изъятии жилого помещения. Исчисляться он должен со дня получения лицом уведомления, поскольку именно с этого момента лицо узнает о планируемых органом государственной власти (органом местного самоуправления) мероприятиях и может надлежащим образом реализовать и защитить свои права. Подтверждением данного суждения является указание закона на то, что как выкуп земельного участка, так и выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, арендатора земельного участка, собственника жилого помещения (п. 3 ст. 279 ГК РФ, п. 2 ст. 63 ЗК РФ, ч. 4 ст. 32 ЖК РФ).

В связи с этим нельзя согласиться с мнением Е. А. Конюх о том, что ч. 5 ст. 32 ЖК РФ нарушает конституционные права, устанавливая, что обладатель прав на земельный участок (собственник жилого помещения) с момента государственной регистрации решения об изъятии несет риск отнесения на него при определении выкупной цены затрат и убытков, связанных с произведенными с этого периода вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого в том случае, когда момент государственной регистрации решения об изъятии и момент извещения обладателя прав существенно разорваны во времени, в течение которого лицом произведены улучшения в имуществе. Е. А. Конюх считает это несправедливым, поскольку лицо еще не знает о принятом в отношении его имущества решении [2, с. 37].

Довод об отсутствии у лица сведений о решении, принятом государственным органом (органом местного само-

управления), является, по нашему мнению, спорным. Как отмечалось ранее, государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя) (п. 1 ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») [12].

Решением данной проблемы может стать осуществление процедуры государственной регистрации решения и уведомление собственника о принятом решении одновременно или по возможности близко по времени друг от друга. Кроме того, так как изымаемые дома будут снесены, тогда действительно нет смысла собственнику изымаемого жилого помещения производить улучшения, разве только если лицо узнало о принятом решении до получения уведомления и намеренно произвело улучшения с целью увеличения выкупной цены жилого помещения. Таким образом, мы считаем необходимым уведомлять лицо о принятом в отношении его жилого помещения решении об его изъятии по возможности одновременно с осуществлением государственной регистрации. Момент получения уведомления собственником изымаемого жилого помещения будет началом течения годичного срока.

Стоит согласиться с мнением Р. А. Батурина, который считает, что ст. 32 ЖК РФ имеет внутренние противоречия, связанные с установлением даты начала течения сроков применительно к возможности принудительного изъятия жилого помещения, которые, безусловно, требуют устранения. Законодателю следует определить единую дату начала течения сроков из числа установленных на сегодня в законе и перечисленных ниже:

- с момента направления уведомления о предстоящем изъятии;
- со дня получения собственником соответствующего уведомления;
- со дня государственной регистрации решения об изъятии.

С точки зрения обеспечения защиты права частной собственности как основы стабильности общества и гражданского оборота более предпочтительным представляется расчет всех сроков со дня получения собственником уведомления о предстоящем изъятии [13].

Также является спорным вопрос о том, должно ли направляться уведомление собственнику, приобретшему права на изымаемый объект после регистрации обременения и направления уведомления первоначальному собственнику. С одной стороны, считает Р. А. Батурина, положение о том, что лицу, приобретшему права на объект, известно о наличии решения об изъятии, включается в договор, на основании которого происходит переход права. При отсутствии соответствующего положения в договоре государственная регистрация не осуществляется. С другой стороны, обязанность по уведомлению собственника о принятом решении прямо возложена на уполномоченный государственный (муниципальный) орган [13]. Тогда возникает вопрос, с какого момента начинает в данном случае течь годичный срок уведомления. Представляется невозможным обязывать уполномоченный орган, принявший решение об изъятии, уведомлять об этом каждый раз появляющегося нового собственника. Поскольку годичный срок начинается

течь с момента уведомления собственника, а собственник может в течение этого срока свободно распоряжаться этим жилым помещением, возникает ситуация, связанная с возобновлением течения годичного срока каждый раз, как сменяется собственник. На наш взгляд, как было предложено ранее, следует закрепить за первоначальным собственником, получившим уведомление, обязанность извещать об этом потенциального приобретателя и вносить соответствующее положение в договор об отчуждении такого жилого помещения.

Поэтому мы считаем справедливым предложение Р. А. Батурина о законодательном закреплении факта надлежащего уведомления собственника, которым является факт подписания приобретателем имущества договора, в котором содержится указание на обременение, наложенное на объект на основании решения уполномоченного органа, и факт получения приобретателем недвижимости документа Росреестра, подтверждающего наличие зарегистрированного права, где отражено наличие соответствующего обременения.

Заслуживает внимания предложение И. Малюткиной-Алексеевой о законодательном закреплении, помимо минимального годичного срока, также и максимального срока – три года. Объясняется это тем, что недвижимость подвержена износу и для поддержания жилого дома в надлежащем состоянии требуется косметический, а иногда и капитальный ремонт. Кроме того, вследствие инфляции стоимость недвижимости возрастает. Поэтому целесообразно законодательно установить максимальный срок три года для реализации прав уведомленного, по истечении которого решение об изъятии и уведомление прекращают действие, а лицо получает право проведения любых мероприятий, повышающих стоимость изымаемого жилого помещения [14, с. 26].

Как уже отмечалось ранее, уведомление о предстоящем изъятии направляется собственнику в срок не позднее, чем за один год до изъятия. Данное время предоставляет собственнику возможность принять меры для защиты своих прав и законных интересов, например определиться с выкупной ценой изымаемого жилого помещения, принять меры по поиску другого жилого помещения. Кроме того, собственник изымаемого жилого помещения может обратиться в суд с целью обжаловать принятое решение.

Согласно п. 7 ст. 32 Жилищного кодекса РФ в выкупную цену включаются рыночная стоимость жилого помещения и все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием. Убытки, в свою очередь, подразделяются на реальный ущерб и упущенную выгоду. Примерный перечень убытков, подлежащих включению в состав выкупной цены, содержится в п. 7 ст. 32 ЖК РФ. Это расходы, понесенные собственником в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение.

Также среди расходов, перечисленных в названной статье, указаны убытки, вызванные досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами. В состав таких убытков, помимо реального ущерба (например, уплаты неустойки, возврат ранее уплаченных сумм), также входит и упущенная выгода, т. е. неполученные доходы в связи с прекращением обязательств. Однако в выкупную цену жилого помещения не входят расходы, понесенные

собственником жилого помещения в виде произведенных вложений, значительно увеличивающих его стоимость (например, капитальный ремонт), если они сделаны в период с момента получения собственником уведомления о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению [15].

По мнению Е. В. Седловой, в выкупную цену собственник жилого помещения многоквартирного дома вправе требовать включения стоимости принадлежащей ему доли в общей собственности многоквартирного дома [16]. Г. А. Пысина считает, что собственник вправе требовать выплаты компенсации, если цена предоставленного ему жилья ниже выкупной цены снесенного [17].

Заключение соглашения о выкупе жилого помещения в случае отсутствия разногласий между собственником изымаемого жилого помещения и органом государственной власти (местного самоуправления) является последним юридическим фактом, входящим в юридический состав, лежащий в основе прекращения прав собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По мнению Р. А. Батурина, данное соглашение является разновидностью договора купли-продажи недвижимости. Предметом договора является конкретная разновидность недвижимого имущества – жилое помещение [18]. Согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ [19] жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). В соответствии с п. 1 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната. Существенными условиями договора являются предмет и цена. В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (п. 1 ст. 554 ГК РФ).

Однако объектом прав может выступать не комната или часть жилого дома или квартиры как обособленное недвижимое имущество, а доля в праве собственности. Следовательно, как замечает Р. А. Батурин, для заключения договора об изъятии в отношении отдельных частей дома или квартиры в случае долевой собственности необходимо установить, соответствует ли доля, являющаяся предметом договора об изъятии, конкретной комнате либо обособленной части дома или квартиры. И тогда условие о том, что изымаемая доля представляет собой конкретное жилое помещение, необходимо включать в текст договора и передаточного акта с указанием порядкового номера или литеры и площади такого помещения.

В противном случае, если доля в праве не может быть признана жилым помещением, заключение в отношении такой доли самостоятельного договора об изъятии жилого помещения путем выкупа осуществляться не должно в связи с тем, что отсутствует жилое помещение как объект права и, соответственно, как предмет сделки. В этом случае Р. А. Батурин считает единственно возможным заключение договора на изъятие путем выкупа тех долей, которые в целом составляют жилое помещение. Для этого в соответ-

ствии с п. 1 ст. 32 ЖК РФ требуется согласие всех участников долевой собственности на совершение сделки по выкупу доли, не являющейся отдельным жилым помещением [19]. Исходя из сказанного, Р. А. Батурин усматривает наличие ограничения у собственника доли в праве на заключение договора в отношении принадлежащего ему имущества, а также ограничение прав уполномоченного органа, выражающееся в невозможности исполнить возложенные на него функции в части изъятия жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд [18].

Поэтому, по мнению Р. А. Батурина, предоставление возможности заключения договоров об изъятии не только в отношении жилых помещений, но и в отношении долей в них как самостоятельных объектов прав и гражданского оборота позволит защитить права владельцев относительно небольших долей в праве собственности на жилые помещения в рамках процесса изъятия. Однако нельзя забывать о закрепленном в ст. 250 ГК РФ праве преимущественной покупки при продаже доли в праве общей собственности, согласно которому возможность продать свою долю в праве общей собственности возникает у лица только после письменного отказа купить эту долю другими сосособственниками или если другие сосособственники не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца. На наш взгляд, на отношения по прекращению права собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд вообще не следует распространять правило о преимущественном праве покупки, поскольку:

- во-первых, если изымается часть жилого дома, квартиры, часть квартиры, следовательно, изыматься будет в конечном итоге весь жилой дом;

- во-вторых, наличие срока приобретения в один месяц, установленный п. 2 ст. 250 ГК РФ, будет затягивать процесс изъятия жилого помещения путем выкупа или вообще, как верно замечает Р. А. Батурин, делать его практически невозможным по следующим причинам: место нахождения собственников неизвестно; один или несколько сосособственников умерли, однако процедура вступления в наследство не завершена; право собственности на основании свидетельства о праве на наследство не зарегистрировано (фактическое принятие наследства); сосособственник находится в длительной командировке, на учебе, лечении или отсутствует по иной причине [18].

В силу указанных причин считаем невозможным рассматривать соглашение о выкупе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд как разновидность договора купли-продажи недвижимости. Более точным будет отнесение его к квазиконтрактам, поскольку соглашение о выкупе по некоторым признакам очень схоже с договором купли-продажи недвижимости, однако не является им.

Таким образом, совокупность рассмотренных юридических фактов, образующих сложный состав, является основанием для прекращения права собственности на жилое помещение в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Считаем, что последовательность возникновения данных юридических фактов имеет решающее значение при соблюдении гарантий прав и законных интересов собственников изымаемых жилых помещений, в том числе соблюдения принципа недопустимости произвольного лишения жилища, сформулированного в ст. 1 Жилищного кодекса РФ.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса РФ / под ред. В. П. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. 254 с. (Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации).
2. Конюх Е. А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Журнал российского права. 2006. № 1. С. 30–43.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (принят ГД ФС 22.12.2004, ред. от 21.07.2011) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
4. Боголюбов С. А., Галиновская Е. А., Игнатюк Н. А. Комментарий к Градостроительному кодексу РФ (постатейный). 3 изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2009. 464 с.
5. Ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (принят ГД ФС 22.12.2004, ред. от 21.07.2011) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
6. Земельное право : учебник / под ред. С. А. Боголюбова. М.: ТК Велби; Проспект, 2004. 400 с.
7. Ельников Е. В. Ограничение прав титульных владельцев вследствие резервирования земель для публичных нужд. Частное право: проблемы и тенденции развития : материалы Междунар. науч.-практ. конф. / отв. ред. В. В. Долинская, Н. П. Заикин. М.: Юридические программы, 2009.
8. Аракельян Р. Г. Резервирование и изъятие земельных участков в механизме правового регулирования отношений собственности (гражданско-правовой аспект) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2007.
9. Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд. Утв. Постановлением Правительства РФ от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30 (часть 2). Ст. 3646.
10. Алексеева О. Г. Прекращение права собственности на жилое помещение в связи с изъятием земельного участка // Закон. 2006. № 8. С. 44–45.
11. Гришаев С. П. Права собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // СПС «КонсультантПлюс», 2010.
12. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
13. Батурин Р. А. О порядке и сроках уведомления собственника жилого помещения о предстоящем изъятии // Жилищное право. 2008. № 12.
14. Малюткина-Алексеева И. Усилить гарантии прав граждан при изъятии у них земельных участков // Российская юстиция. 2002. № 12.
15. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ: постановление Пленума Верховного суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 // Бюллетень Верховного суда РФ. 2009. № 9.
16. Седлова Е. В. Обеспечение прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 6.
17. Пысина Г. А. О защите прав собственников жилья // Российская юстиция. 2007. № 2.
18. Батурин Р. А. Вопросы правоприменительной практики при заключении договоров об изъятии жилого помещения путем выкупа // Жилищное право. 2009. № 3.
19. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 18.07.2011) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14
20. Рогачев А. А. Правовое регулирование наложения категорий земель населенных пунктов и земель особо охраняемых природных территорий // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2011. № 3 (16). С. 280–282.

## REFERENCES

1. Occurrence, termination and protection of the property right: the article-by-article comment of chapters 13, 14, 15 and 20 of the Civil code of the Russian Federation / ed. by V. P. Krasheninnikov. M.: Statute, 2009. 254 p. (Comments to the Civil code of the Russian Federation).
2. Konyukh E. A. Provision of the housing and land rights of the proprietor of the residential premises at withdrawal of the land plot for the state or municipal needs // Magazine of the Russian law. 2006. # 1. P. 30–43.
3. The town-planning code of the Russian Federation dated 12/29/2004 # 190-FZ (accepted by the GD FS on 12.22.2004), (revision as of 21.07.2011) // Collection of the RF legislation. 2005. # 1 (part 1). Article 16.
4. Bogolyubov S. A., Galinovsky E. A., Ignatjuk N. A et al. Comments to the Town-planning code of the Russian Federation (article-by-article). 3 ed., revised and amended. M.: Prospekt, 2009. 464 p.
5. Article 9 of the Town-planning code of the Russian Federation dated 12/29/2004 # 190-FZ (accepted by GDFS on 12.22.2004), (revision as of 21.07.2011) // Collection of the RF legislation. 2005. # 1 (part 1). Article 16.
6. The land right: textbook / ed. by S. A. Bogolyubov. M.: TK Velbi; Prospekt, 2004. 400 p.
7. Elnikova E. V. Restriction of the rights of the title owners due to reservation of the land plots for public needs. Private law: issues and development tendencies: Materials of the International scientifically-practical conference / editor-in-chief: V. V. Dolinsky, N. P. Zaikin; M.: Legal programs, 2009.
8. Arakelyan R. G. Reservation and withdrawal of the land plots in the mechanism of legal regulation of relations of the ownership (civil-legal aspect): abstract of dissertation of the candidate of law. Krasnodar, 2007.

9. Provision on the reservation of the land plots for the state or municipal needs. Approved by the order of the RF Government on July, 22, 2008 # 561 “On some issues connected with the reservation of the land plots for the state or municipal needs” // Collection of the RF legislation dated 28.07. 2008. # 30 (part 2). Article 3646.

10. Alekseyeva O. G. Termination of the property right for residential premises due to the land plot withdrawal // Law. 2006. # 8. P.40–47

11. Grishaev S. P. The rights of the owner of residential premises at withdrawal of the land plot for the state or municipal needs // SPS “Consultant Plus”, 2010.

12. On the state registration of the rights to the real estate and transactions with it: federal law, dated July, 21, 1997 # 122-FZ // Collection of the RF legislation. 1997. # 30. Article 3594.

13. Baturin R. A. On the procedure and terms of the notice of the proprietor of residential premises about forthcoming withdrawal // Housing law. 2008. # 12.

14. Maljutkina-Alekseeva I. Enhancement of the guarantees of the rights of citizens at withdrawal of the land plots // Russian justice. 2002. # 12.

15. On some issues arisen in judiciary practice during application of the Housing Code of the Russian Federation: decree of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated July 2, 2009 # 14 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. # 9. 2009.

16. Sedlova E. V. Provision of the rights of the proprietor of residential premises at withdrawal of the land plot for the state or municipal needs // Laws of Russia: experience, analysis, practice. 2009. # 6.

17. Pysina G. A. On protection of the rights of proprietors of residential premises // Russian justice. 2007. # 2.

18. Baturin R. A. Issues of the law enforcement at making agreements on withdrawal of residential premises by means of procurement // Housing law. 2009. # 3.

19. The RF housing code dated 12.29.2004 # 188-FZ (revision as of 7/18/2011) // Collection of the RF legislation dated 1.3.2005, # 1 (part 1). Article 14.

20. Rogachev A. A. Legal regulation of assigning categories to the land plots of residential areas and the land plots of specially protected natural territories // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2011. # 3 (16). P. 280–282.

---

УДК 343.359

ББК 67.408.122

**Перельгин Александр Евгеньевич,**  
адвокат, аспирант каф. уголовного права и процесса  
Елецкого государственного университета им. И. А. Бунина,  
г. Липецк,  
e-mail: per777@mail.ru

## НАЛОГОВЫЕ ПРЕСТУПЛЕНИЯ В ПЕРИОД НОВОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ: РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ ВЗГЛЯД

### TAX CRIMES AT THE PERIOD OF NEW ECONOMIC POLICY: RETROSPECTIVE VIEW

*Статья посвящена проблеме налоговых преступлений в России в двадцатые годы XX столетия в период новой экономической политики. Сравниваются некоторые нормы этого периода с современными нормами, анализируются состав налогового мошенничества. Рассматриваемый период характеризуется временным изменением экономических отношений и возобновлением осуществления налогообложения. Постоянное увеличение количества взимаемых налогов и их размера стали причиной серьезного роста количества налоговых преступлений. В статье приводятся примеры из судебной практики этого периода. Особенный интерес представляют правовые нормы рассматриваемого периода, связанные с преступлениями в сфере налогообложения.*

*This article is about the issue of tax crimes in Russia in twenties of the XX century, at the period of new economic policy. Several norms of that period have been compared with the modern norms; the content of the tax fraud has been analyzed. The period under consideration is characterized by temporary change of the economic relations and restoration of taxation. Constant increase of the amount of charged taxes and their size*

*has become the reason of the serious growth of the number of tax crimes. The examples from the judiciary practice of that period have been provided in the article. The legal norms of the period under consideration connected with the crimes in sphere of taxation are of special interest.*

*Ключевые слова: Россия, налоговые преступления, налоговое мошенничество, новая экономическая политика, налогообложение, наказание, финансовая наука, правоохранительная система, ответственность, прокурор, реформа налоговой системы.*

*Keywords: Russia, tax crimes, tax fraud, new economic policy, taxation, punishment, financial science, law-enforcement system, responsibility, prosecutor, taxation system reform.*

В 1917 г. был начат новый этап преобразований налоговой системы России. Отменялись все налоги, сборы, пошлины и акцизы на всей территории Советской России. В данный период налоговая система в классическом ее понимании перестала существовать [1, с. 11]. А. В. Щепотьев, А. П. Рожок отмечают, что в послереволюционный период, начиная с октября 1917 г. и до окончания военного комму-