К вопросу о возникновении права собственности при реновации жилищного фонда

Ибрагимов Хаджимурад Шамильевич
аспирант, Академия труда и социальных отношений,
churekovaa@inbox.ru

В статье рассматривается вопрос о гражданско-правовой природе возникновения права собственности на жилое помещение, предоставляемое собственнику при реализации программы реновации жилищного фонда. Автор исходит из того, что реновация не может быть полностью сведена ни к классическому изъятию имущества для государственных нужд, ни к договорной мене жилых помещений, поскольку в ней сочетаются публичное основание переселения, компенсационная цель и необходимость сохранения жилищной обеспеченности гражданина. На основе анализа нормативного регулирования, научных подходов и отдельных примеров судебной практики обосновывается необходимость более точного закрепления связи между прекращением права на прежнее помещение и возникновением права на предоставляемый объект.

Особое внимание уделяется критериям равнозначности и равноценности жилого помещения, моменту возникновения права собственности на предоставляемое жилье, а также защите прав лиц, чьи интересы связаны с прежним объектом. Сделан вывод о том, что предложения по изменению законодательства должны вытекать из выявленных правоприменительных проблем: неопределенности потребительских характеристик жилья, ограниченности выбора формы компенсации и риска временного разрыва между прекращением и возникновением вещного права.

Ключевые слова: реновация, право собственности, жилое помещение, равнозначное жилье, равноценное возмещение, компенсация, государственная регистрация, судебная практика.

Введение

Реновация жилищного фонда обычно описывается через градостроительный результат: снос устаревших домов, строительство нового жилья, обновление городской среды и повышение качества проживания. Однако для собственника центральным является не сам градостроительный цикл, а судьба его вещного права. В результате реновации прежний объект недвижимости утрачивает хозяйственное и юридическое значение, право собственности на него прекращается, а взамен должно возникнуть право на другое жилое помещение. Именно эта связка позволяет рассматривать реновацию не только как публичную программу, но и как особый юридический состав, влияющий на возникновение и прекращение права собственности.

Конституционная основа такой постановки вопроса заключается в том, что право частной собственности охраняется законом, а принудительное отчуждение имущества для государственных нужд допускается лишь при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом право на жилище также имеет самостоятельное значение и не сводится к рыночной стоимости квартиры. Поэтому при реновации необходимо оценивать не только факт предоставления нового объекта, но и то, восстанавливает ли он имущественное и жилищное положение собственника.

Специальное регулирование московской программы было сформировано через внесение изменений в Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации» и последующее принятие региональных актов, закрепивших гарантии равнозначного жилого помещения и порядок переселения. В научной литературе справедливо отмечается, что именно соотношение публичной цели реновации и неприкосновенности собственности стало одним из наиболее спорных вопросов данной программы. Цель настоящей статьи состоит в том, чтобы уточнить гражданско-правовое значение возникновения права собственности на предоставляемое помещение и показать, какие элементы такого регулирования требуют дополнительной конкретизации.

Материалы и методы

Исследование выполнено на основе формально-юридического, системного и сравнительно-правового методов. Формально-юридический метод использован для анализа норм Конституции РФ, гражданского законодательства, законодательства о статусе столицы, специальных актов города Москвы и положений о государственной регистрации недвижимости. Системный метод позволил рассмотреть прекращение права на прежнее помещение и возникновение права на новое помещение как взаимосвязанные элементы одного правового процесса. Сравнительно-правовой подход применялся ограниченно: не для переноса зарубежных моделей в российскую систему, а для проверки того, какие гарантии обычно сопровождают публичное вмешательство в жилищную сферу. Эмпирическую основу составили отдельные судебные акты по спорам о равнозначности, размере предоставляемого жилья, форме компенсации и порядке переселения.

Обсуждение результатов

Действующее гражданское законодательство содержит общие основания приобретения и прекращения права собственности. Право собственности может возникать на основании сделок, создания вещи, наследования и иных

юридических фактов, предусмотренных законом, а прекращаться - в том числе вследствие отчуждения имущества, отказа от права, гибели вещи, обращения взыскания или изъятия имущества в предусмотренных законом случаях. Эти конструкции важны, но они не полностью объясняют реновацию. В ней отсутствует классическая свобода договора, характерная для мены или купли-продажи, поскольку собственник оказывается включенным в публично организованную процедуру. Одновременно реновация не совпадает и с обычным изъятием для государственных или муниципальных нужд, поскольку основной формой восстановления выступает не денежное возмещение, а предоставление другого жилого помещения.

Специальные нормы о реновации закрепляют право собственника на равнозначное жилое помещение, а в предусмотренных случаях - на равноценное возмещение. Уже это различие показывает, что законодатель использует две близкие, но не тождественные категории. Равнозначность ориентирована преимущественно на жилищные параметры: количество комнат, жилую и общую площадь, благоустройство, район расположения. Равноценность же предполагает имущественную сопоставимость, то есть возможность компенсировать утрату объекта с учетом его экономической ценности. Проблема состоит в том, что для собственника эти критерии существуют не отдельно, а одновременно: квартира является и имущественным активом, и местом постоянного проживания.

В научной литературе неоднократно указывалось, что формальное закрепление равнозначности не устраняет всех рисков для собственника. Так, Н.В. Акаёмова и М.Н. Чейшвили связывают правовую неопределенность гарантий с проблемами определения волеизъявления, размера денежного возмещения и равноценного объекта. Данная оценка представляется обоснованной, поскольку собственник может формально получить квартиру большей общей площади, но при этом столкнуться с ухудшением транспортной доступности, иной планировкой, ростом расходов на содержание жилья или утратой привычной социальной среды. Следовательно, юридическая модель возникновения права на новое помещение должна учитывать не только регистрацию права, но и качество замещающего предоставления.

Судебная практика показывает, что споры о реновации часто возникают именно в тех точках, где формальные критерии равнозначности не совпадают с ожиданиями граждан. Например, при требовании о предоставлении квартиры большей площади суды исходят из того, что отсутствие статуса нуждающихся в улучшении жилищных условий не позволяет требовать жилое помещение сверх параметров, предусмотренных программой. В одном из дел суд отказал в требовании о предоставлении квартиры большей площади, указав на необходимость предоставления равнозначного помещения по правилам программы, а не улучшения жилищных условий вне установленных оснований. Этот пример показывает, что механизм реновации выполняет не функцию социального улучшения для каждого собственника, а функцию замещения утрачиваемого объекта в пределах нормативных критериев.

Иной аспект проявляется в вопросе денежной компенсации. Если компенсация зависит от согласованного волеизъявления всех собственников, право одного участника общей собственности на выбор денежной формы фактически ограничивается позицией других лиц. Второй кассационный суд общей юрисдикции в деле о компенсации по программе реновации исходил из того, что равноценное денежное возмещение может быть предложено при наличии письменного заявления всех собственников освобождаемого жилого помещения. С точки зрения гражданского права это демонстрирует зависимость реализации индивидуального имущественного интереса от режима общей собственности и подтверждает необходимость более точного регулирования смешанных форм компенсации.

Не менее важен вопрос о моменте возникновения права собственности на новое помещение. В обычном обороте недвижимости право возникает с момента государственной регистрации. При реновации это правило должно применяться с учетом того, что гражданин не приобретает объект в результате свободного рыночного выбора, а получает его взамен прекращаемого права. Поэтому между прекращением права на прежнюю квартиру и регистрацией права на новую не должно быть неопределенного временного разрыва. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости обеспечивает публичную достоверность зарегистрированного права, но сам по себе не решает вопрос о гарантиях гражданина на стадии между подписанием документов, фактическим переселением и регистрацией нового права.

В этой связи компенсационно-замещающий характер реновации следует понимать не как самостоятельный институт, полностью разработанный в действующем праве, а как объяснительную модель, позволяющую связать несколько юридических фактов. Вначале возникает публичное основание включения дома в программу, затем индивидуализируется предоставляемое помещение, после этого оформляются документы о переходе к новому объекту, и только при реальной возможности регистрации права допустимо прекращение права на прежнее жилье. Если один из этих элементов выпадает, собственник оказывается перед риском утраты прежнего объекта без полноценного приобретения нового.

Содержание такого механизма не должно ограничиваться только отношениями между публичным субъектом и собственником. Прежнее жилое помещение может быть обременено ипотекой, в нем могут проживать члены семьи собственника, несовершеннолетние, пожилые граждане, лица, имеющие право пользования. При замещении объекта должны сохраняться не только абстрактное право собственности, но и связанные с ним правовые позиции. Иначе реновация будет формально восстанавливать право собственника, но фактически изменять положение других участников жилищных отношений. Именно поэтому законодательная конструкция должна учитывать судьбу обременений, прав пользования и регистрационных действий в отношении нового объекта.

Отдельного внимания заслуживает соотношение равнозначности и потребительской ценности жилого помещения. М.В. Короткова обращает внимание на то, что выполнение отдельных критериев равнозначности зависит не только от площади, но и от установленных городом стандартов благоустройства и отделки. Однако стандарты отделки и благоустройства, утверждаемые публичным субъектом, не всегда способны учесть индивидуальные параметры прежнего жилья. Для гражданина существенными могут быть этаж, инсоляция, доступность поликлиники, школы, остановок транспорта, возможность ухода за родственниками, привычный маршрут к месту работы. Поэтому потребительская ценность должна рассматриваться хотя бы как дополнительный проверочный критерий, а не как юридически безразличное обстоятельство.

Отсюда вытекает более осторожный и обоснованный подход к законодательным предложениям. Нельзя просто заявить о необходимости создания нового механизма, не показав, какие проблемы он должен устранить. Анализ норм и судебных примеров позволяет выделить три конкретные проблемы. Первая заключается в том, что равнозначность слишком часто воспринимается как набор минимальных формальных параметров. Вторая состоит в

ограниченности выбора формы компенсации, особенно при общей собственности. Третья связана с риском временного и юридического разрыва между прекращением и возникновением права. Именно эти проблемы должны определять содержание предлагаемых изменений.

Представляется целесообразным закрепить в специальном законодательстве правило о предварительной индивидуализации замещающего жилого помещения. Собственник должен знать конкретный объект, его площадь, этаж, адрес, техническое состояние, характеристики отделки и правовой режим до прекращения права на прежнее помещение. Такое правило не превращает реновацию в обычную договорную мену, но усиливает определенность публичной процедуры. Оно также позволит суду проверять не абстрактное обещание предоставить жилье, а конкретное соответствие нового помещения установленным гарантиям.

Также обоснованным является уточнение критериев равнозначности через включение дополнительных потребительских характеристик. Речь должна идти не о предоставлении собственнику права требовать любое желаемое жилье, а о создании минимального стандарта сопоставимости. Такой стандарт может учитывать доступность социальной инфраструктуры, транспортную связанность, отсутствие очевидного ухудшения условий проживания и возможность денежной компенсации при существенном расхождении характеристик. Подобный подход соответствует идее баланса публичных и частных интересов, о необходимости которого пишут исследователи реновационного регулирования.

Наконец, необходимо предусмотреть более гибкую модель компенсации. В случаях, когда предоставляемое помещение формально соответствует минимальным параметрам, но не компенсирует существенную разницу в потребительской или имущественной ценности, собственнику должна быть доступна доплата. При общей собственности следует обсуждать возможность определения доли денежной компенсации для того собственника, который не желает получать жилое помещение, если это не нарушает прав других участников и технически совместимо с программой. Такой подход сложнее административно, но он лучше соответствует гражданско-правовой природе собственности как индивидуального имущественного права.

Результаты исследования

Проведенный анализ показывает, что возникновение права собственности при реновации не следует описывать исключительно через общие основания приобретения права или через категорию изъятия имущества. Более точным является понимание реновации как специального правового процесса, в котором прекращение права на прежний объект допустимо только при обеспеченном и индивидуализированном предоставлении нового жилого помещения либо равноценной компенсации. В таком процессе публичная цель обновления жилищного фонда не отменяет гражданско-правовую необходимость восстановления имущественного и жилищного положения собственника.

Выводы о совершенствовании законодательства должны вытекать из выявленных проблем. Требуется нормативно уточнить связь между прекращением права на прежнее помещение и возникновением права на новое, закрепить предварительную индивидуализацию замещающего объекта, расширить критерии равнозначности с учетом потребительских характеристик и предусмотреть более гибкие формы денежной компенсации. При таком подходе реновация будет восприниматься не как административное прекращение права собственности, а как юридически определенное замещение имущественного и жилищного положения гражданина.

Литература

1. Акаёмова Н.В., Чейшвили М.Н. Пробелы правового регулирования реновации в г. Москве // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. № 4. С. 110-114.

2. Иванов А.П., Игнатьева С.В. Проблемы ограничения принципа неприкосновенности собственности при реновации жилищного фонда // Журнал российского права. 2018. № 1. С. 158-161.

3. Короткова М.В. Правовые аспекты реновации жилищного фонда в городе Москве // Образование и право. 2020. № 3. С. 104-113.

4. Пожидаев В.Е. История принятия и критика закона о реновации жилищного фонда в г. Москве // Право и политика. 2022. № 5. С. 1-7.

On the issue of the emergence of property rights during the renovation of housing stock

Ibragimov Kh.S.
Academy of Labor and Social Relations

The article examines the civil-law nature of the acquisition of ownership of residential premises provided to an owner in the course of housing renovation. The author proceeds from the assumption that renovation cannot be fully reduced either to classical compulsory acquisition for public needs or to a contractual exchange of residential premises, since it combines a public basis for relocation, a compensatory purpose and the need to preserve the owner's housing position. Based on the analysis of legal regulation, academic approaches and selected examples of judicial practice, the article substantiates the need to define more precisely the legal connection between the termination of ownership of the former premises and the acquisition of ownership of the substitute premises.

Special attention is paid to the criteria of equivalence and equal value of the residential premises, the moment of acquisition of ownership of the substitute housing and protection of persons whose interests are connected with the former premises. The article concludes that legislative proposals must follow from identified practical problems: uncertainty of consumer characteristics of housing, limited choice of compensation forms and the risk of a time gap between termination and acquisition of real rights.

Keywords: renovation, ownership, residential premises, equivalent housing, equal compensation, compensation, state registration, judicial practice.

References

1. Akaemova N.V., Cheishvili M.N. Gaps in the legal regulation of renovation in Moscow // Problems of Economics and Legal Practice. 2018. No. 4. pp. 110-114.

2. Ivanov A.P., Ignatieva S.V. Problems of restricting the principle of inviolability of ownership in housing renovation // Journal of Russian Law. 2018. No. 1. pp. 158-161.

3. Korotkova M.V. Legal aspects of renovation of housing stock in the city of Moscow // Education and Law. 2020. No. 3. pp. 104-113.

4. Pozhidaev V.E. History of adoption and criticism of the law on housing stock renovation in Moscow // Law and Politics. 2022. No. 5. pp. 1-7.