

1169 II  
TARTU RIIKLIKU ÕLIKOOLI TOIMETISED  
УЧЕННЫЕ ЗАПИСКИ  
ТАРТУСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА

ALUSTATUD 1893. a.

VIHİK 126 ВЫПУСК

ОСНОВАНЫ в 1893 г.

ÕIGUSTEADUSLIKKE TÕID  
ТРУДЫ ПО ПРАВОВЕДЕНИЮ  
II



TARTU 1962

A-1169  
TARTU RIIKLIKU ÜLIKOOLI TOIMETISED  
УЧЕННЫЕ ЗАПИСКИ  
ТАРТУСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА  
ALUSTATUD 1898. a. VIINIK 126 ВЫПУСК ОСНОВАНЫ в 1893 г.

---

ÕIGUSTEADUSLIKKE TÕID  
ТРУДЫ ПО ПРАВОВЕДЕНИЮ

II

TARTU 1962

Redaktsioonikolleegium:

J. Ananjeva, H. Kadari, E. Laasik (vast. toimetaja),  
J. Mäll, K. Püss, P. Vihalem ja A. Uustal.

Редакционная коллегия:

Ж. К. Ананьева, П. Й. Вихалем, Х. Х. Кадари, Э. Я. Лаасик  
(отв. редактор), К. Ю. Пюсс и А. Т. Уусталь.

P<sub>1</sub>



# ОСНОВЫ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СОЮЗА ССР И СОЮЗНЫХ РЕСПУБЛИК И ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС ЭСТОНСКОЙ ССР

Канд. юрид. наук Ж. К. Ананьева

Кафедра гражданского права и процесса

Утвержденные 8 декабря 1961 г. седьмой сессией Верховного Совета СССР (пятого созыва) Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик представляют собой государственный акт большого политического значения. Они исходят из Ленинских положений о роли и содержании гражданского права, полностью отражают задачи, выдвинутые Программой КПСС в области развития имущественных отношений, а также в области усиления охраны прав и интересов советских граждан и социалистических организаций. В соответствии с Основами будет разработано союзное и республиканское гражданское законодательство, призванное активно содействовать разрешению задач строительства коммунизма.

Основы закрепили те принципиальные положения действующего законодательства, которые отвечают требованиям, выдвигаемым условиями современного исторического развития советского государства, а также зафиксировали ряд новых положений, выдвинутых практикой и получивших теоретическое обоснование в советской юридической науке.

В рамках статьи возможно остановиться на характеристике лишь некоторых из этих положений.

## I

1. Преамбула, а также ст. ст. 1 и 2 Основ определяют предмет и цель гражданского законодательства. Советское гражданское законодательство — сказано здесь — регулирует имущественные отношения, обусловленные использованием товарно-денежной формы в коммунистическом строительстве, и связанные с ними личные неимущественные отношения в целях создания материально-технической базы коммунизма и все более полного удовлетворения материальных и духовных потребностей граждан.

Иные личные неимущественные отношения гражданское законодательство регулирует в случаях, предусмотренных законом. (Один из них предусмотрен и самими Основами в ст. 7-ой).

Определение в законе предмета регулирования, ставшее возможным благодаря многолетней теоретической разработке этого вопроса наукой Советского гражданского права,<sup>1</sup> имеет огромное значение не только с точки зрения теоретической, но и практической. Оно позволит судам и органам арбитража четко ограничивать гражданско-правовые отношения от отношений, регулируемых другими отраслями права, давать правильную юридическую квалификацию рассматриваемых споров и разрешать их в строгом соответствии с нормами материального права. Все это будет содействовать эффективности применения права и дальнейшему укреплению социалистической законности.

Наука советского гражданского права сможет перейти от общей дискуссии по поводу предмета регулирования к более глубокому исследованию отдельных видов гражданско-правовых отношений, а также к комплексному изучению в тесном контакте с другими отраслями правовой науки многочисленных новых имущественных отношений, возникающих в жизни, с тем, чтобы помочь законодателю определить правильный метод их правового регулирования.

Следует также отметить, что лишь на основе теоретически правильных выводов о предмете регулирования советского гражданского права была вскрыта и убедительно показана теоретическая несостоятельность и практическая непригодность предложений о выделении из гражданского права норм, регулирующих отношения между организациями, в самостоятельную отрасль, в так называемое хозяйственное право.

В ходе дискуссии<sup>2</sup> было убедительно показано, что сторонники хозяйственного права, выделяя в качестве предмета регулирования этой отрасли права отношения, складывающиеся в государственном социалистическом хозяйстве, предлагают, с одной стороны, произвольный разрыв однородных по своему характеру отношений, связанных с использованием товарно-денежной формы в коммунистическом строительстве (регулируемых гражданским правом), а также однородных управленческих отношений (регулируемых административным правом), а, с другой стороны, искусственное соединение известной части этих двух разнородных видов отношений в предмет одной отрасли права.

Такое решение вопроса противоречило бы материалистическому пониманию объективного характера системы права, со-

<sup>1</sup> См. Материалы дискуссии о предмете Советского гражданского права. «Советское государство и право», 1955, № 5, стр. 51—62.

<sup>2</sup> См. О. С. Иоффе, Правовое регулирование хозяйственной деятельности в СССР, Изд. ЛГУ, 1960 г. и др.

гласно которому отрасль права нельзя выдумать и создать произвольно по субъективному усмотрению, а она определяется и существование ее обуславливается наличием совокупности однородных общественных отношений, лежащих в ее основе. К сколь серьезным практическим последствиям могло привести забвение этих теоретических положений, отметил Д. С. Полянский в докладе на сессии Верховного Совета СССР, подчеркнув, что с выделением так называемого хозяйственного права «система имущественных отношений в СССР, обусловленная единством всей социалистической экономики, оказалась бы искусственно разобщенной, и тем самым было бы нарушено гармоническое сочетание интересов общества и личности».<sup>3</sup>

Основы исходят из единства правового регулирования имущественных отношений, обусловленных использованием товарно-денежной формы, независимо от состава участников этих отношений.

2. основополагающим для многих норм Основ, особенно его 1-го раздела, является девиз Программы КПСС: «Все во имя человека, для блага человека».

Это можно видеть, обратившись, например, к статье 9, которая в соответствии с современными условиями жизни широко определяет содержание гражданской правоспособности граждан. Согласно этой статье «граждане могут в соответствии с законом иметь имущество в личной собственности, право пользования жилыми помещениями и иным имуществом, наследовать и завещать имущество, избирать род занятий и место жительства, иметь права автора произведения науки, литературы и искусства, открытия, изобретения, рационализаторского предложения, а также иметь иные имущественные и личные неимущественные права».

Значительно расширен круг оснований возникновения гражданских прав и обязанностей. В ст. 4 фиксируется не только перечень конкретных оснований, но и устанавливается, что гражданские права и обязанности могут возникать из таких действий граждан и организаций, которые, хотя и не предусмотрены законом, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. Здесь учтено быстрое развитие и чрезвычайная многообразность имущественных отношений, при которых невозможно дать в законе исчерпывающий перечень оснований их возникновения. Всякий перечень, претендующий на это, превратился бы в тормоз развития имущественных отношений, регулируемых гражданским правом. Гражданское право не может обходиться без аналогии права и аналогии закона.

Четко определяются возможные способы осуществления за-

<sup>3</sup> «Правда» от 9 декабря 1961 г.

щиты гражданских прав судом, арбитражем и третейским судом. Учитывая возрастающую роль общественных организаций трудящихся в развитии коммунистических общественных отношений, кроме того устанавливается, что «защита гражданских прав в порядке, установленном законодательством Союза ССР и союзных республик, осуществляется также товарищескими судами, профсоюзными и иными общественными организациями» (ст. 6).

В интересах лица, право которого нарушено, внесены существенные изменения в институт исковой давности. Статья 16 Основ в качестве общего правила устанавливает, что право на иск возникает со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По действовавшему законодательству в случаях, когда прошел значительный срок между моментом нарушения права и моментом, когда обладатель права об этом узнал, решение вопроса о предоставлении судебной защиты (продление срока ст. 49 ГК) зависело от усмотрения суда. Ст. 17 устанавливает ряд требований, на которые исковая давность не распространяется.

В целях охраны прав и законных интересов граждан, улучшения подбора кадров и повышения их трудовой дисциплины во всех звеньях госаппарата предусмотрено, что государственные учреждения отвечают за вред, причиненный неправильными служебными действиями их должностных лиц в области административного управления (ст. 89). До сих пор их ответственность была ограниченной (ст. 407 ГК).

Расширены права гражданина — стороны в договорах, направленных на обеспечение и обслуживание его потребительских нужд социалистическими организациями за счет общественных фондов. Значительно расширены жилищные права граждан (ст. ст. 42, 43, 55, 61, 63 и др.).

Исключительный интерес с точки зрения охраны прав и свобод личности представляет статья 7 Основ. Впервые в истории развития советского гражданского законодательства закрепляются в союзном законе способы гражданско-правовой защиты чести и достоинства. Этим ликвидируется пробел, имевший место в системе правовых мер охраны чести и достоинства граждан, на необходимость чего неоднократно обращалось внимание в литературе.

Каждый советский гражданин имеет право на объективную общественно-политическую и моральную оценку его личности со стороны общества. Это право должно быть гарантировано от всяких нарушений, независимо от того, вызвано ли заблуждение общественного мнения уголовным, гражданским или иным правонарушением, или же оно произошло в силу случайных обстоятельств.

Использование гражданско-правового способа для защиты

означенных прав будет исключительно эффективным в силу присущего гражданско-правовому принуждению восстановительного характера. Применением его достигается восстановительная цель не только в случае виновного правонарушения, но и в тех случаях, когда умаление вышеназванных личных прав потерпевшего произошло вследствие случайных обстоятельств.

Умаление чести и достоинства находит выражение, как уже сказано, в нарушении правильной общественной оценки личности потерпевшего. Эта оценка всегда может быть восстановлена путем опровержения судом сведений (устранения фактов), вызвавших заблуждение. Совершение действий, направленных на реабилитацию личности, согласно закону будет возлагаться на нарушителя. В необходимых случаях эта обязанность может быть возложена и на третьих лиц.

Закрепляя широкие возможности реального осуществления гражданских прав и принцип их всемерной охраны, Основы вместе с тем исходят из того, что принцип подлинной свободы личности не означает осуществления личных интересов в противоречии с интересами общества, они исходят из принципа сочетания интересов личности и общества, а поэтому устанавливают, что гражданские права охраняются законом, за исключением случаев, когда они осуществляются в противоречии с назначением этих прав в социалистическом обществе в период строительства коммунизма, что при осуществлении прав и исполнении обязанностей граждане и организации должны соблюдать законы, уважать правила социалистического общежития и моральные принципы общества, строящего коммунизм (ст. 5). Этой же цели служит правило, что недействительной является сделка, не соответствующая требованиям закона, и что по ней стороны восстанавливаются в первоначальное положение. В отношении же тех участников недействительной сделки, которая совершена с целью, заведомо противной интересам государства и общества, применяются карательные санкции (ст. 14).

3. Основы выражают закономерности развития общества, движущегося от социализма к коммунизму. Особенно отчетливо можно это видеть в указанных ниже положениях.

Так, в разделе втором закрепляются правовые формы, способствующие укреплению и развитию социалистической собственности и созданию условий, обеспечивающих постепенное сближение кооперативной собственности с собственностью государственной, общенародной, а также развитию этих двух форм собственности в единую общенародную собственность при коммунизме.

В ст. 20 законодательно закрепляется наряду с государственной, колхозной и кооперативной, также и социалистическая собственность общественных организаций. В этом находит выражение неизмеримо возросшее значение общественных организаций и их собственности.

В ст. 21 право собственности государства отграничено от права государственных организаций на оперативное управление закрепленным за ними государственным имуществом. Подчеркивается, что государство является единым собственником всего государственного имущества. Здесь же раскрывается содержание правомочий — права владения, пользования и распоряжения государственной организации на закрепленное за ней государственное имущество.

Для усиления охраны собственности колхозов, кооперативных организаций, их объединений, а также собственности общественных организаций, чрезвычайно важное значение имеют ст. 23 и 24 Основ, законодательно закрепляющие основные объекты права собственности вышеуказанных организаций, а также перечень видов их имущества, на которое не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов.

То же можно сказать в отношении статьи 28, устанавливающей, что не только государственное имущество, но также и имущество колхозов и иных кооперативных и общественных организаций, неправомерно отчужденное каким бы то ни было способом, может быть истребовано соответствующими организациями от всякого приобретателя.

Для создания условий, способствующих сближению кооперативно-колхозной собственности с собственностью государственной, имеет существенное значение статья 11, законодательно закрепляющая межколхозные, государственно-колхозные и иные государственно-кооперативные организации в качестве юридических лиц, а также статья 26 о праве общей собственности вышеуказанных организаций.

Как уже отмечалось в литературе,<sup>5</sup> весьма важным является включение в Основы нормы о колхозном дворе (ст. 27), правовое положение которого до сих пор оставалось фактически нерегулированным.

В регулировании личной собственности граждан Основы исходят из закономерностей ее развития, зафиксированных в Программе КПСС. С одной стороны, учитывая, что личная собственность остается важным источником удовлетворения материальных и культурных потребностей граждан до тех пор, пока сохранится принцип распределения по труду и материальная заинтересованность в результате труда, Основы устанавливают личную собственность граждан на многие предметы личного потребления, сохраняют право наследования личной собственности и расширяют свободу завещания, а также фиксируют принципы и способы ее защиты.

С другой стороны, учитывая, что личная собственность не

---

<sup>5</sup> П. Е. Орловский, Основы гражданского законодательства Союза ССР и Союзных республик, «Советское государство и право», 1962, № 1, стр. 8.

противоречит коммунистическому строительству лишь до тех пор, пока она сохраняет разумные размеры и не превращается в самоцель, Основы ясно подчеркивают потребительский характер права личной собственности и в соответствии с этим определяют пределы осуществления этого права. Согласно статье 25 Основ, в личной собственности граждан может находиться только имущество, предназначенное для удовлетворения их материальных и культурных потребностей, и запрещается использование этого имущества для извлечения нетрудовых доходов.

## II

Основы гражданского законодательства исходят из начал демократического централизма в построении Советского государства, из решений Верховного Совета СССР о расширении прав союзных республик в области законодательства. Они фиксируют лишь основные принципы гражданского законодательства, общие для всего Советского Союза, для всех союзных республик. Статья 3, распределяя законодательную компетенцию между Союзом ССР и союзными республиками, сохраняет за Союзом ССР обеспечение единства всего гражданского законодательства и регулирование лишь имущественных отношений, имеющих общее значение для всего народного хозяйства СССР в целом (поставки, подряд по капитальному строительству, госзакупка сельхозпродукции, перевозка, связь, кредитно-расчетные отношения, государственное страхование, изобретательство, внешняя торговля и другие отношения, регулирование которых отнесено к ведению СССР Конституцией СССР и Основами). Однако и по этим отношениям ряд вопросов может решаться законодательством союзных республик в случаях, указанных в законодательстве СССР.

Руководствуясь Основами, союзные республики разрабатывают свои гражданские кодексы с учетом национальных особенностей и конкретных условий развития народного хозяйства данной республики. Одновременно возникает задача издания общесоюзных, а вслед за ними и республиканских гражданско-правовых актов, не входящих в Основы и кодексы, определение правильного соотношения между ними и их систематизация. Можно сказать, что центр тяжести законодательной работы по гражданскому праву в настоящее время переносится в союзные республики.

Лишь при поверхностном взгляде практическое разрешение вопроса о соотношении союзного и республиканского законодательства может показаться делом несложным. На самом деле построение гражданских кодексов в соответствии с принципами, зафиксированными в Основах, и с максимальным использованием законодательных прав союзной республики, это — работа

чрезвычайно сложная, требующая вдумчивого подхода и коллективных усилий представителей науки и практики, сотрудничества всех союзных республик и координации их усилий со стороны союзных органов.

Остановимся на некоторых проблемах соотношения союзного и республиканского законодательства.

Основы, фиксируя принципиальные положения, относят разрешение конкретных вопросов или к исключительному ведению Союза ССР (ст. ст. 3, 29, 79 и др.), или же к совместному ведению Союза ССР и союзных республик (ст. ст. 6, 7, 16, 31 и др.), или к исключительному ведению союзных республик (ст. ст. 10, 22, 63, 85 и др.). В ряде случаев в Основах употребляется термин «закон» (например, «Законы могут быть предусмотрены» и т. д.) без указания на то, какой закон — Союза или союзной республики — подразумевается.

Из анализа вышеуказанных норм при составлении кодекса вытекает целый ряд вопросов.

По первой группе статей возникает вопрос о том, следует ли в гражданском кодексе лишь воспроизвести отсылку к союзному законодательству вообще, либо сделать отсылку к конкретным актам, или же в кодекс должны быть включены некоторые нормы из означенных актов. Решение этих вопросов было бы значительно облегчено, если бы соответствующие союзные акты, о которых говорится в Основах, были бы изданы, а изданные ранее упорядочены, до принятия кодексов. Это было бы очень важно и в том случае, если считать, что здесь речь идет о законодательстве, не подлежащем кодификации (представляется, что это так), ибо только наличие всего указанного законодательства позволило бы правильно выработать смежные институты, отнесенные к ведению союзной республики. Например, наличие всех союзных актов, регулирующих перевозки, позволило бы составителям кодексов решить вопрос о месте и порядке законодательного регулирования автомобильных перевозок. Сами Основы, относя к ведению Союза регулирование отношений по поставкам, перевозкам и др. (ст. 3), устанавливают, что по этим отношениям законодательством союзных республик могут разрешаться вопросы, отнесенные к их ведению законодательством Союза ССР. С точки зрения установления правильного соотношения между кодифицированным и некодифицированным законодательством республики, было бы важно, чтобы при составлении кодекса было известно, какие конкретные вопросы из вышеуказанных будут отнесены союзным законодательством к ведению союзной республики.

Учитывая колоссальный объем и разносторонность союзного гражданского законодательства, было бы необходимо предоставление в распоряжение составителей кодексов систематизирован-

ных сборников этого законодательства. Несомненно, нужны были бы и систематические сборники республиканского законодательства. Если это в ближайшее время практически трудно осуществимо, то, разумеется, работа по кодификации не может на этом остановиться. Практика показывает, что кодификация возможна и в ранней стадии инкорпорации, она лишь связана с большими трудностями. Однако совершенно справедливо отмечалось,<sup>6</sup> что и в этом случае она должна осуществляться на базе всего отобранного действующего законодательства, регулирующего данные общественные отношения. Представляется, что отбором этого законодательства и должны были бы заниматься Юридические комиссии в союзных республиках.

Наиболее сложной является кодификация законодательства по вопросам, отнесенным Основами к совместному ведению Союза ССР и союзных республик. Поскольку гражданские кодексы не могут быть расширенной копией Основ и ни в коем случае не должны содержать большого количества бланкетных и отсылочных норм, а должны сами непосредственно регулировать конкретные отношения, то очевидно, что здесь кодекс не может опередить издание соответствующего союзного законодательства, которое будет как само регулировать эти отношения, так и определять вопросы, передаваемые в ведение республик.

Следует также отметить, что в том случае, когда соответствующие республиканские акты, издаваемые по этим вопросам, и не должны войти в кодекс, их все же следует выработать одновременно с проектом кодекса. Лишь при этом условии кодификация действительно выполнит свою задачу — задачу приведения всего законодательства республики в единую стройную систему, устранения в нем противоречий, повторений и пробелов.

На первый взгляд кажется, что наименее сложным по сравнению с вышеуказанными является регулирование вопросов, отнесенных Основами к исключительному ведению союзных республик, но это лишь на первый взгляд. В действительности здесь возникает немало сложных проблем, связанных с подчинением этих вопросов единым принципам гражданского права, с единообразным пониманием положений Основ, с определением системы и структуры кодексов и др.

Прежде всего встает вопрос о воспроизводстве в Гражданском кодексе принципов, зафиксированных в Основах. Гражданское право, как единая отрасль советского права, включает в себя как союзное, так и республиканское законодательство. Единство отрасли права достигается единством ее основных принципов. Единство принци-

---

<sup>6</sup> В. Н. Суходрев, Обсуждение вопросов систематизации советского законодательства, «Советское государство и право», 1960, № 8, стр. 93—94.

пов союзного и республиканского законодательства обусловлено единством марксистского мировоззрения (в том числе ее составной части — социалистического правосознания) всех народов, добровольно объединившихся в Союз Советских социалистических республик. Содержанием всех принципов социалистического права являются руководящие идеи правосознания рабочего класса и всего советского народа. Правовая норма является формой выражения принципов права. Единством принципов обеспечивается и единство социалистической законности, единообразное понимание содержания законов при их применении, и, наконец, учет требований основных принципов при создании институтов и норм отрасли права обеспечивает их внутреннюю согласованность, предотвращает противоречия.

С учетом единства и исключительной важности принципов гражданского права сложилось общее мнение, что они должны быть закреплены не только в Основах гражданского законодательства, но и в гражданских кодексах союзных республик. Кодекс должен содержать все основные принципы гражданского права, закрепленные в Основах. Тем более, что многие из них являются общими принципами всего советского права, как-то: социалистический демократизм, социалистическая законность, осуществление субъективных прав и обязанностей в соответствии с интересами общества и др. Исключительно велико также значение таких отраслевых принципов, как принцип плановой и договорной дисциплины, оперативной и имущественной самостоятельности хозяйственных организаций в рамках плана и др.<sup>7</sup>

Только полное уяснение содержания принципов помогает правильно понять сущность и назначение гражданского права, соответственно этому выработать каждый институт и каждую норму кодекса и правильно их применять. О способах воспроизводства в кодексах принципов существуют различные мнения. Высказывались предложения о включении всех принципов отрасли права в общую часть соответствующего кодекса,<sup>8</sup> а также утверждалась необходимость их текстуального воспроизведения.<sup>9</sup>

Если не смешивать два разных понятия — принципы и институт права, то эти предложения представляются неприемлемыми. Принцип отрасли права, как закрепленная в законе основополагающая идея, относящаяся ко всем или значительной

---

<sup>7</sup> См. С. Н. Братусь, Принципы советского гражданского права, «Правоведение», 1960, № 1, стр. 50.

<sup>8</sup> Б. В. Шейндлин, Ленинские принципы советского социалистического права и задачи его кодификации, Сб. «Вопросы кодификации советского права», Изд. ЛГУ, вып. II, 1958, стр. 7.

<sup>9</sup> П. С. Ромашкин, О научных основах кодификации законодательства союзных республик, «Советское государство и право», 1959, № 4, стр. 23.

В. И. Корецкий, Вопросы структуры гражданского законодательства союзной республики, Сб. «Вопросы кодификации гражданского законодательства союзной республики», 1960, стр. 32.

части институтов этой отрасли, не всегда выражен в одной норме права, в гражданском же законодательстве принцип, как правило, выражен в ряде норм или вытекает из смысла целой совокупности норм. Текстуальное воспроизведение принципа Основ в кодексе практически возможно лишь в том случае, когда он выражен в одной норме Основ, в остальных случаях это неосуществимо.

Так, например, принцип оперативной и имущественной самостоятельности хозорганов в пределах плановых заданий уже в самих Основах закрепляется в ряде статей. Такое же положение с принципом договорной дисциплины и многими другими.

По-видимому, речь может идти не о совпадении букв текста, а о воспроизведении в кодексе принципов Основ по содержанию, и здесь, несомненно, недопустимы никакие отступления. Более того, все институты и нормы, к которым относится данный принцип, должны быть полностью подчинены ему (будь то институты, закрепленные в Основах, или же определяемые только в кодексах). С точки зрения соответствия принципам Основ должны быть рассмотрены все проекты кодексов, а при их сопоставлении найдены наилучшие способы выражения основных принципов и рекомендованы всем союзным республикам.

Основы устанавливают не только основные принципы гражданского законодательства, но и основные положения важнейших институтов гражданского права,<sup>10</sup> как-то: юридического лица, права собственности и др. Эти общие положения составляют юридическую основу для единообразного решения коренных вопросов соответствующих институтов в кодексах всех союзных республик. Можно и следует действительно говорить о текстуальном воспроизведении в кодексах норм Основ, фиксирующих эти положения. Все эти институты бесспорно найдут место во всех кодексах, а без норм, установленных в Основах, они немыслимы. Следует подчеркнуть необходимость текстуального воспроизведения норм, а не статей Основ, ибо статьи в последней части случаев содержат не одну, а целый ряд норм, последовательность расположения которых в кодексе неизбежно будет несколько иной, нежели в Основах, ибо многие из них будут дополнены конкретизирующими нормами. Например, статья 33 Основ содержит: общее понятие обязательства, положения об основаниях возникновения обязательств и об их исполнении. Разумеется, в таком виде она не будет воспроизведена в кодексе, а на ее основе очевидно будут разработаны такие самостоятельные главы, как «Понятие и основания воз-

<sup>10</sup> С. Н. Братусь определяет правовой институт как совокупность норм, регулирующих определенную группу общественных отношений внутри того их вида, который является предметом данной отрасли права. См. его статью «Принципы советского права», «Правоведение», 1960, № 1, стр. 48.

никновения обязательств» (включ. ч.ч. II—III ст. 33) и «Исполнение обязательств» (включ. ч.ч. IV—V ст. 33 и часть I ст. 38).

Обеспечение единообразного понимания и толкования принципов и положений Основ при конкретизации их в кодексах приобретает первостепенное значение. Это не значит, что отдельные детали не могут быть разрешены в различных республиках по-разному. Однако общая направленность регулирования должна соответствовать Основам.

Даже самое совершенное изложение норм Основ не исключает возможности их различного понимания. Это можно показать на ряде примеров. 1) Так, ст. 14 Основ устанавливает в качестве общего правила, что недействительность сделок влечет за собой приведение сторон в первоначальное положение, «если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены в законе». Поскольку здесь прямо не сказано, подразумевается ли закон союзный или республиканский, а следующая за этим часть ст. 14 предусматривает «иные последствия» для сделок, совершенных с целью, заведомо противной интересам социалистического государства и общества, то может быть сделан вывод, что республиканское законодательство и не может идти далее этого. Такой вывод, конечно, был бы неправильным, так как остались бы неиспользованными в борьбе с гражданскими правонарушениями эффективные правовые средства, предусмотренные в ст. ст. 149, 150 ГК РСФСР.

2) Основы справедливо ограничились до необходимого минимума основания выселения граждан в административном порядке. Вместе с тем, ст. 63 предоставляет союзным республикам право устанавливать административный порядок выселения из служебных помещений, общежитий и гостиниц. Эта норма сама по себе возражений не вызывает, но в одних республиках понятию «служебное помещение» может быть придано более узкое толкование, а в других это понятие может быть отождествлено с понятием «специальные жилые помещения», содержащимся в ст. 171<sup>а</sup> ГК РСФСР, или же еще более широкое толкование. Если будет допущено такое необоснованное расширение понятия «служебное помещение», это привлечет за собой незаконное ограничение жилищных прав граждан.

3) Ст. 91 Основ предусматривает обязанность причинителя возместить потерпевшему вред в части, превышающей сумму получаемого пособия или назначенной ему после повреждения его здоровья и фактически получаемой им пенсии.

Некоторые юристы склонны толковать эту норму в том смысле, что если потерпевшему отказано в пенсии, то не может быть и возмещения вреда. Такое толкование привело бы в ряде случаев к нарушению законных прав потерпевшего. Бывают случаи, когда потерпевший, полностью теряя профессиональную трудоспособность, все же сохраняет общую, и пенсия ему не

может быть назначена, однако нанесенный ему вред выражается в значительной сумме и оказывает существенное влияние на его материальное положение. Нет никаких оснований освободить от ответственности лицо, виновное в причинении вреда, на том лишь основании, что потерпевшему не была назначена пенсия. По общему смыслу обязательств из причинения вреда возникший вред подлежит возмещению в полном объеме.

Можно было бы привести и другие примеры, где возможно разноречивое толкование положений Основ, которое может привести к нарушению интересов государства или охраняемых законом прав и интересов граждан. Для того, чтобы этого не произошло, работа по подготовке кодексов должна координироваться союзными организациями и составленные проекты подвергаться широкому обсуждению.

Вопрос о соотношении системы Основ гражданского законодательства и гражданских кодексов весьма актуален. По существу здесь два вопроса. Во-первых, вопрос о том, должна ли система кодексов следовать системе Основ и если должна, то в какой мере. Во-вторых, если допустимы отступления от системы Основ, то в какой мере может разнообразиться система кодексов между собой.

При решении вопроса о соотношении системы Основ и системы кодексов надо прежде всего принять во внимание, что республиканское законодательство есть проявление суверенитета союзной республики.

Еще в 1922 году при образовании СССР В. И. Ленин<sup>11</sup> подчеркивал необходимость укрепления суверенитета каждой республики как необходимого условия сплочения и братской дружбы народов и предусматривал в перспективе дальнейшее расширение самостоятельности союзных республик. Партия последовательно проводит эти ленинские указания. Исключительно большая работа в этом отношении проведена после ликвидации культа личности И. Сталина. Широкий круг государственных дел в области управления промышленностью, сельским хозяйством и культурой передан в ведение союзных республик. За последние годы Верховным Советом СССР принят целый ряд законов о расширении прав союзных республик, в том числе и в области законодательства. Расширение законодательной компетенции является закономерным следствием расширения компетенции в области управления народным хозяйством, ибо в осуществлении управления немаловажная роль принадлежит и правовым средствам. Необходимость обширного республиканского законодательства, регулирующего организационно-хозяйственную деятельность, обуславливается на сегодня

---

<sup>11</sup> В. И. Ленин, К вопросу о национальностях или об «автономизации», «Коммунист», 1956, № 9.

не столько национальными особенностями, сколько расширением круга вопросов, отнесенных к ведению союзных республик. Отсюда следует, что законодательство союзной республики не является и не может быть чем-то только производным от законодательства Союза ССР и что гражданский кодекс не может стать лишь расширенной копией Основ гражданского законодательства. В кодексах найдет место ряд институтов, которых нет в Основах, и преобладающая часть институтов Основ получит конкретизацию и дальнейшее развитие.

В силу вышезложенного, а также вследствие различного назначения Основ и гражданских кодексов содержание этих двух актов будет иметь свою специфику, различным окажется также соотношение между одноименными частями Основ и ГК по объему.

Однако было бы глубокой ошибкой делать из этого вывод о том, что система союзного и республиканского гражданского законодательства должны иметь существенные отличия. Такое заключение было бы в противоречии с выводами юридической науки о системе права и системе законодательства, покоящихся на объективных закономерностях развития общества.

В юридической литературе справедливо указывается, что систематизация законодательства не может производиться на произвольной основе, а что ее основой и определяющим началом является система права,<sup>12</sup> что кодификация будет тем совершеннее, чем более она соответствует системе права.<sup>13</sup> Это и естественно, ибо система права, как это общепризнано в юридической науке, имеет объективный характер. То же можно сказать о системе отрасли права. Следовательно, между отраслями права и создаваемыми кодексами не может и не должно быть существенного различия.<sup>14</sup>

Система принятых Основ наиболее близка к системе отрасли гражданского права, а поэтому и система гражданских кодексов должна в основном следовать системе Основ, а стало быть, и система кодексов между собой должна в основном совпадать. Это не означает, что должна (или может) совпадать полностью структура Основ и кодекса.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> С. Н. Братусь. Доклад на научной сессии ВИЮН, посвященной теоретическим вопросам систематизации советского законодательства. См. «Советское государство и право», 1961, стр. 105.

С. С. Алексеев, О материалистическом подходе к системе права, «Правоведение», 1961, № 3, стр. 17.

<sup>13</sup> Л. С. Явич, там же, стр. 106.

<sup>14</sup> Д. М. Генкин, К вопросу о системе советского социалистического права, «Советское государство и право», 1956, № 8, с. 91.

<sup>15</sup> В нашей литературе не дано единого определения понятий — система, структура и схема кодексов. Нередко они отождествляются: говорится об одном, а подразумевается другое. Очевидно, необходимо найти единую точку зрения о содержании понятий, определяемых вышеуказанными терминами.

На наш взгляд структура — это определенная логическая последова-

Следует согласиться с В. И. Корецким<sup>16</sup> в том, что нет объективных препятствий к тому, чтобы были согласованы между союзными республиками структуры кодексов и чтобы в своих основных частях, разделах они были едиными. Вовсе не требуется совпадение всех глав, а тем более норм. Это было бы игнорированием особенностей каждой республики, требующих отражения в законодательстве. Представляется, что В. И. Корецкий или переоценивает значение совпадения структуры, или же отождествляет ее с системой, утверждая, что «единство структуры гражданского кодекса является необходимой предпосылкой для того, чтобы обеспечить однородность их содержания, несмотря на различия, вызываемые местными особенностями».<sup>17</sup> Совпадение структуры, пусть даже полное, само по себе еще не обеспечит единства или однородности содержания. Между отдельными разделами может отсутствовать необходимая внутренняя связь и согласованность, более того, они могут противоречить один другому. Совпадение названий разделов и глав, а также последовательности их расположения само по себе еще не исключает существенных различий в их содержании. Единство содержания обеспечивается не одним этим, а внутренней взаимосвязью всех структурных частей, подчинением их всех требованиям единых принципов.

Структура опубликованных проектов гражданских кодексов союзных республик в основных частях совпадает, отдельные отклонения не носят принципиального характера.

Поскольку это совпадение не является результатом каких-либо предписаний или согласованных решений, оно свидетельствует о том, что во всех республиках господствует единое мнение по этим вопросам. Совпадение основных разделов всех кодексов имеет очень большое значение. Оно способствует созданию единой системы, а также значительно облегчает изучение законодательства всех республик и его правильное применение. Однако это совпадение, как уже указывалось, не может коснуться всех институтов и норм. Различия, обусловленные местными особенностями, неизбежно должны отразиться в структуре. Эти различия не порождают в кодексах новых принципов регулирования и новых разделов, отличных от принципов и разделов Основ. Порождаемые ими институты разместятся в существую-

---

тельность расположения институтов в кодексе (структура главы — расположение норм). Схема — это, очевидно, письменное выражение структуры. Система же представляется понятием более сложным. Она предполагает не только определенную логическую последовательность расположения институтов (структуру), но также их внутреннюю связь и согласованность, обусловленную сущностью регулируемых отношений и подчиненностью единым принципам. По-видимому, это же имеется в виду, когда в литературе употребляется термин «внутренняя структура».

<sup>16</sup> В. И. Корецкий, Цит. работа, стр. 70.

<sup>17</sup> В. И. Корецкий, Там же, стр. 70.

ших разделах структуры Основ и будут подчинены общим принципам.

Отрадно отметить, что все опубликованные проекты выделили в общую часть положения, относящиеся ко всем или большей части институтов, что составители проектов не приняли рекомендаций, направленных на смешение институтов общей и особенной части.<sup>18</sup>

### III

По поводу разрешения в кодексах вопросов, отнесенных к исключительному ведению союзных республик, необходимо сделать несколько замечаний.

Это очень широкий круг вопросов, который союзный закон не препятствует каждой республике разрешать по-своему. Но возникает вопрос, все ли они должны быть решены по-разному. В законодательной, как и в иного рода государственной деятельности, не только союзные, но и все республиканские органы должны исходить из положений Программы КПСС о действии двух взаимосвязанных прогрессивных тенденций в национальном вопросе, выражающихся, с одной стороны, в бурном и всестороннем развитии каждой нации, в расширении прав союзных и автономных республик, в совершенствовании национальной государственности, а, с другой стороны, в том, что под знаменем пролетарского интернационализма идет все большее сближение социалистических наций, усиливается их взаимовлияние и взаимообогащение. Это обязывает нас не игнорировать в гражданском законодательстве национальные особенности, но, вместе с тем, ни в коем случае не допускать их раздувания. Ряд вопросов из вышеуказанных, несомненно, будет решен по-разному с учетом национальных особенностей, особенностей хозяйственного и культурного строительства в данной республике, а также с учетом сложившейся практики, оправдавшей себя ранее. Но вместе с тем, среди вопросов, отнесенных к исключительному ведению союзных республик, имеется немало таких, которые требуют согласованного, единообразного решения во всех кодексах. Приведем некоторые примеры.

1. Ст. 41 Основ устанавливает, что порядок осуществления покупателем прав, возникших из факта продажи ему в розничном торговом предприятии вещи ненадлежащего качества, определяется законодательством союзных республик. Что же полу-

---

<sup>18</sup> См. С. С. Алексеев, О системе Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. Сборник, Свердловск, 1957, стр. 118—119; О. А. Красавчиков, Вопросы системы особенной части ГК РСФСР. Там же, стр. 121—132.

чится, если этот порядок будет абсолютно различным в разных республиках?

У нас тесные связи между трудящимися разных республик, развит туризм, экскурсии, обмен делегациями для обмена опытом работы и др. Эстонцев можно ежедневно встретить в Москве и Ленинграде, ленинградцев и киевлян в Таллине и т. д. В этих поездках граждане, естественно, приобретают для себя какие-то вещи в розничной торговле. Можно себе представить, сколько трудностей возникнет у киевлянина с обменом вещи ненадлежащего качества, купленной в Таллине, если он обнаружит дефекты вещи дома и если правила, регулирующие осуществление прав на Украине и в Эстонии, будут совершенно разные.

Совсем другое дело с регулированием продажи товаров в кредит. Ст. 43 Основ закрепляет лишь общие положения и регулирование конкретных вопросов относит к ведению республики. Здесь нет никакой необходимости в единообразии норм республиканского законодательства, поскольку товары продаются в кредит лишь населению данной местности. Спрос и предложение, обычаи, вкусы и моды — все это может быть учтено при установлении правил в каждой республике. То же самое можно сказать относительно бытового проката вещей (ст. 55 Основ).

2) Согласно ст. 57 Основ предельные ставки платы за пользование жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, устанавливаются республиканским законодательством. Эти ставки должны быть установлены такими, чтобы получаемая квартплата не стала источником нетрудового дохода, но чтобы, вместе с тем, она покрывала ту часть расходов по эксплуатации и амортизации дома, которая падает на сданную в наем часть дома. Означенные фактические расходы могут быть различными уже в силу природных, климатических и иных местных условий. Следовательно, было бы неправильно и несправедливо установление одинаковых ставок во всех республиках.

3) В республиках могла сложиться различная практика применения отдельных институтов, воспроизведенных в Основах. Так, например, в нашей республике предоставление жилого помещения в домах СДТ обязательно оформляется ордером, выдаваемым на основании решения жилищной комиссии, утвержденного постановлением горисполкома. В Основах ничего не сказано об ордере, и возможно, что некоторые республики его не применяют, но это не значит, что ЭССР не может закрепить в ГК существующий порядок, поскольку он не противоречит Основам и в наших условиях оправдывает себя.

4) Основы не определяют предельные размеры жилых домов, возводимых на праве личной собственности, и вообще домов, находящихся в личной собственности граждан. Это будет опреде-

лено республиками. Вряд ли есть необходимость устанавливать единые размеры этих домов по всему Советскому Союзу и определять их абсолютно определенно. Почему, например, все дома должны быть не свыше 60 м<sup>2</sup> независимо от состава семьи, рода занятий владельцев и места возведения дома? Почему бы не предоставить исполкомам местных Советов при заключении договора на застройку земельного участка право определять предельный размер возводимого дома дифференцированно в пределах, установленных законом.

В ЭССР допускалось совместное строительство дома на праве общей (долевой) собственности несколькими гражданами при условии, что доля каждого (а не весь дом) не должна превышать установленного законом предельного размера домов. На наш взгляд этот порядок целесообразно закрепить в ГК ЭССР, в нем нет ничего, противоречащего духу и смыслу Основ. Коллективное строительство требует меньше стройматериалов, при более крупных домах сокращаются городские коммуникации. Самое же главное — коллективное строительство и коллективная эксплуатация построенного дома не влекут за собой развития частнособственнической психологии, а наоборот, способствуют укреплению коллективизма его владельцев.

5) Ст. 22, 23 и 24 Основ, перечисляя имущество государственных, кооперативных и общественных организаций, которое полностью гарантировано от взысканий по претензиям кредиторов, определяют, что изъятия из прочего имущества (за исключением денежных средств) устанавливаются законодательством союзных республик. Думается, что изъятия из имущества государственных предприятий должны были бы устанавливаться всеми республиками одинаковые, ибо разделение имущества госпредприятий на фонды и правовой режим этих фондов являются одинаковыми по всему Советскому Союзу. Совсем иное дело с имуществом колхозов. Здесь, в зависимости от специализации, природных условий и др., один и тот же вид имущества может иметь разное значение (например, дубовые бочки в винодельческом колхозе и в животноводческом), а поэтому и вопрос о вышеуказанных изъятиях в республиканском законодательстве может требовать различного решения.

6) При развитии в ГК института представительства (ст. 15 Основ) надлежало бы согласовать основные нормы о договорном представительстве и о форме доверенности. Они имеют большое значение при развитых у нас межреспубликанских хозяйственных связях, и нет никаких оснований вводить здесь усложняющие эти связи различия.

Это лишь некоторые примеры, свидетельствующие о необходимости глубокого анализа общественных отношений, регулирование которых отнесено к исключительной компетенции союзных республик. На основе анализа характерных черт этих от-

ношений и учета перспектив их развития можно определить, насколько они специфичны для данной республики, в какой мере выражают ее существенные особенности, а в зависимости от этого, определить необходимость и целесообразность их единообразного или различного регулирования в гражданских кодексах разных республик.

Единообразное решение некоторых вопросов всеми союзными республиками (или группой республик, где данные отношения имеют наиболее сходные черты) может быть достигнуто путем совместного обсуждения этих вопросов и проектов гражданских кодексов в целом. Необходимо, чтобы таких обсуждений проводилось больше.

#### IV

Определение объема и содержания гражданского кодекса является вопросом большой важности и сложности.

Кодекс — это единый законодательный акт, содержащий систематическое изложение норм одной отрасли права. Все разделы главы и нормы в нем должны быть изложены не только в определенной последовательности (в соответствии с выработанной схемой), но и в их неразрывной взаимосвязи и внутренней согласованности, подчиненными принципам всего советского социалистического права и его данной отрасли.

Кодекс должен быть научно и практически обоснованным. Это значит, что составители проекта должны знать и использовать выводы юридической науки о специфике общественных отношений, регулируемых гражданским правом, правильно определять направление и перспективы их развития, понимать специфику гражданскоправового метода регулирования и уметь использовать его для наиболее эффективного воздействия на конкретные отношения в направлении выполнения задач, определенных в Основах. Само собою разумеется, что здесь требуется глубокое знание действующего гражданского законодательства и его исторического развития, а также знание судебно-арбитражной практики и владение методом его теоретического анализа.

Перед составителями проекта кодекса прежде всего возникает сложная задача — отобрать из огромной массы различных действующих законодательных актов гражданскоправовые нормы, систематизировать их и определить их место в кодексе или за его пределами; решить, какие институты гражданского права следует включить в кодекс и с какой детализацией в нем разработать. Другими словами, решить вопрос о содержании и объеме кодекса. Лишь после этого можно приступить к переработке кодифицируемого материала.

В практике кодификационной работы можно наблюдать две противоположные тенденции. Одни предлагают расширить рамки кодекса до охвата преобладающей части некодифицированного нормативного материала. Другие, наоборот, считают, что рамки кодекса надо предельно сузить (боязнь количества статей) и превратить кодекс в законодательный акт, содержащий лишь совокупность общих принципиальных положений и некоторые руководящие указания для развития некодифицируемого республиканского гражданского законодательства. При этом прежде всего предлагается полностью изгнать из кодекса все определения.

Первая из означенных тенденций мало распространена и практически мало осуществима, вторая же является наиболее распространенной и, на наш взгляд, наиболее вредной для дела дальнейшего укрепления социалистической законности. Она представляет собой проявление поисков наиболее легкого пути для органов, призванных практически готовить проекты, поэтому хочется высказать против нее некоторые возражения.

1. Кодекс не может быть лишь расширенным воспроизведением Основ гражданского законодательства. Во-первых, в таком акте нет никакой необходимости, ибо основные принципы и наиболее общие положения основных институтов с достаточной полнотой закреплены в Основах. Во-вторых, перед кодексом, как законодательным актом, стоят иные по сравнению с Основами задачи.

Гражданский кодекс должен охватить своим регулированием всю основную массу общественных отношений, относящихся к предмету регулирования гражданского права. Он должен регулировать конкретные отношения с исчерпывающей полнотой и беспробельно.

А. В. Венедиктов<sup>19</sup> в свое время писал о проекте Гражданского кодекса СССР, что в нем должны найти место все основные институты гражданского права и должны быть закреплены основные элементы имущественных отношений; что одним из необходимых условий осуществления будущим кодексом его активной творческой роли является возможно более полный охват им имущественных отношений, регулируемых советским гражданским правом.

Думается, что к кодексам союзных республик эти высказывания относятся тем более.

Нельзя забывать, что кодексом пользуются не только юристы, имеющие для этого специальную подготовку. Любой гражданин или должностное лицо должно найти в Гражданском кодексе ответ на вопросы, возникающие у него в связи с участием

---

<sup>19</sup> См. А. В. Венедиктов, О системе гражданского кодекса СССР, «Советское государство и право», 1954, № 2, стр. 26—40.

в гражданском обороте, а не искать эти ответы в огромной массе некодифицированного законодательства.

2. Если кодекс будет носить декларативный характер и страдать абстрактностью, то вслед за его принятием будет расти масса подзаконных актов (инструкций, приказов, разъяснений и т. п.), которые будут не только дополнять кодекс в силу его элементарной детализации, но и восполнять его пробелы. Сама жизнь, развитие имущественных отношений будет это диктовать, если в кодексе окажутся пробелы. В этой массе нормативного материала большой удельный вес будет принадлежать ведомственным актам, которые предварительно не санкционируются авторитетными органами, редко публикуются, и то небольшими тиражами, нередко издаются с нарушением элементарных требований законодательной техники. Эта масса нормативного материала может оказаться в противоречии (в большей или меньшей мере) с основными положениями кодекса и создать почву для ослабления социалистической законности, для противопоставления узковедомственных интересов интересам граждан и общества в целом.

Нельзя оставлять пробелы в кодексе из-за одной только боязни необходимой детализации, из боязни увеличения количества статей в кодексе. (Если их будет слишком мало в кодексе, то будет чрезмерно много в инструкциях и приказах, и т. п.).

Но, разумеется, каким бы совершенным ни был кодекс, нельзя обойтись без издания подзаконных актов. Надо лишь правильно определить соотношение этих актов с кодексом. Критерии, которыми при этом нужно пользоваться, точно еще не выработаны, однако некоторые весьма существенные указания в литературе высказаны.

Так, А. В. Венедиктов, говоря о том, что в проекте ГК СССР должны найти место все основные институты гражданского права, здесь же подчеркивал: «однако без излишней детализации, чтобы отдельные стороны этих отношений в пределах, установленных кодексом (разрядка моя — Ж. А.), могли подвергаться дополнительной правительственной или ведомственной регламентации, в зависимости от имеющихся хозяйственных условий».<sup>20</sup>

В. М. Чхиквадзе и Д. А. Керимов<sup>21</sup> рекомендуют при кодификации исходить из принципа стабильности советского законодательства. При этом под стабильностью советского законодательства ими понимается не его абсолютное постоянство и неизменяемость, но максимально точное и всестороннее отраже-

<sup>20</sup> А. В. Венедиктов, Цит. статья, стр. 27—28.

<sup>21</sup> В. М. Чхиквадзе и Д. А. Керимов, Роль советской правовой науки в совершенствовании законодательства, Сборник «Вопросы кодификации», Ин-т права АН СССР, 1957, стр. 20, 21.

ние им требований объективных закономерностей и тенденций их развития, а также полное соответствие с политикой Партии. Они предлагают стабильность в качестве критерия при отобрании нормативного материала для кодификации.

Соглашаясь с ними, В. С. Корецкий добавляет: «Принцип стабильности требует включения в гражданский кодекс основных норм, регулирующих те или иные институты. В тех же случаях, когда данный институт требует детализации правового регулирования, последняя должна осуществляться специальными нормативными актами, к которым должен отсылать кодекс и которые могут изменяться с изменением хозяйственных условий».<sup>22</sup>

Представляется, что вышеприведенные предложения могут быть приняты за основу при составлении проекта ГК ЭССР. Конечно, не все «детали», особенно стабильные с точки зрения охраны прав участников гражданских правоотношений, могут быть оставлены за пределами кодекса, тем более, что тогда значительная часть норм ГК стала бы бланкетной. Конкретно эти вопросы надо решать при обстоятельном рассмотрении нормативного материала каждого института. Однако, еще раз хочется подчеркнуть, что республиканские подзаконные акты должны быть естественным дополнением кодекса, а не восполнением его пробелов, как это имеет место в данное время. Поскольку гражданский кодекс, наряду с закреплением принципов Основ, будет состоять в основном из норм, регулирующих поведение тех, кому адресовано их содержание, то представляется, что все основные институты гражданского права, а институты общей части в особенности, должны быть даны в кодексе в развернутом виде. Желательно, чтобы в кодексе было как можно меньше бланкетных и не слишком много отсылочных норм.

3. Вопрос об уместности определений в гражданском кодексе подвергнут сомнению отдельными членами республиканской комиссии, полагающими, что определения — необходимая принадлежность лишь учебной литературы.

Сторонники такого взгляда не учитывают обстоятельства, на которое уже указывалось выше, а именно, что кодекс пишется не для одних только юристов, а для всех граждан и поэтому в нем на первом плане должна быть не краткость, а ясность и доступность для понимания его широкими массами трудящихся.

Стоит обратиться к тексту Основ, и мы увидим, что многие его статьи содержат ряд определений. Это необходимо в целях обеспечения правильного понимания законов. Когда нет точных определений по принципиально важным вопросам, может иметь место разноречивое толкование норм при их применении в практике. Разумеется, нельзя перегружать кодекс ненужными второ-

---

<sup>22</sup> В. С. Корецкий, Цит. статья, стр. 34.

степенными определениями, а, кроме того, определения должны быть выражены в форме норм права, а не научных комментариев.

4. Нельзя необоснованно расширять объем и содержание кодекса за счет включения в него норм, регулирующих имущественные и личные отношения, не относящиеся к предмету гражданского права. Это легко допустить, если не учитывать специфики предмета регулирования. Так, например, Основы, закрепляя основные положения о праве личной собственности, упоминают совместную собственность супругов и колхозного двора. Следует ли из этого, что в ГК надлежит внести главу, детально регуливающую имущественные отношения супругов и членов колхозного двора? По-видимому нет, ибо эти отношения возникли из иных оснований и не являются предметом регулирования гражданского права, а относятся соответственно к области семейного и колхозного права. Их упоминание в Основых не случайно и вполне оправдано, так как здесь они рассматриваются с аспекта видов совместной собственности.

С таким же вопросом мы столкнемся, обратившись к ст. 56 Основ. В ней говорится об участии общественности в распределении жилплощади. Нужно ли в ГК подробно регламентировать порядок этого участия? Думается, что определение этого порядка относится к ведению административного права. Основы закрепляют этот институт лишь в той мере, в какой он относится к предпосылкам заключения договора найма жилого помещения.<sup>23</sup>

Вопросы, связанные с кодификацией гражданского законодательства ЭССР, далеко не исчерпываются вышеизложенными. Данная статья не может ставить себе целью их исчерпывающее изложение, в ней сделана попытка привлечь внимание лишь к некоторым из этих вопросов и тем самым оказать скромное содействие делу усовершенствования законодательства Эстонской ССР.

Март 1962 г.

---

<sup>23</sup> Если было бы решено издать административный кодекс, то и в нем следовало бы закрепить лишь основные положения института участия общественности в распределении жилплощади. Детальное же регулирование участия следует дать в инструкциях, ибо это новый институт, лишь начинающий свое развитие, а поэтому детали будут претерпевать существенные изменения по мере развития. Поэтому включение их в любой кодекс нецелесообразно.

## «NSV LIIDU JA LIIDUVABARIIKIDE TSIVIILSEADUSANDLUSE ALUSED» JA «EESTI NSV TSIVIILKODEKS»

J. Ananjeva

Resümee

Alla kriipsutades NSV Liidu Ülemnõukogu poolt 8. detsembril 1961. a. kinnitatud «NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiviilseadusandluse aluste» erilist tähtsust ja osa nõukogude tsiviilõiguse arengus ja selle õigusharu suurt tähtsust kommunistlike varaliste suhete kujundamisel, iseloomustatakse ja analüüsitakse artikli esimeses osas mõningaid kõige põhilisemaid sätteid «Alustest», näidatakse nende sätete vastavust ülesannetele, mis seisavad Nõukogude riigi ees kommunismi ehitamise perioodil.

Järgmistes osades käsitletakse vabariigi seadlusandluse kodiitseerimisel esilekerkinud küsimusi.

Üksikasjalisemalt analüüsid «NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiviilseadusandluse aluste», tsiviilkoodeksite ja muu tsiviilseadusandluse vahekorra probleemi, rõhutatakse, et NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiviilseadusandluse ühtsus tagatakse tema printsiipide ühtsusega. Seepärast peavad kõik «Alustes» fikseeritud printsiibid leidma väljenduse tsiviilkoodeksites. Nende sõnasõnaline edasiandmine ei ole paljudel juhtudel praktiliselt teostatav ja see polegi niivõrd oluline. Tähtis on vaid see, et nende printsiipide sisu kajastuks tsiviilkoodeksi kõikides osades, igas tema peatükis, et koodeksis ei leiduks ühtki sellega vastuolus olevat normi. Printsiibid tuleb koodeksis konkretiseerida, kohaldada ühiskondlike suhete liikide reguleerimisele. Õiguse printsiipe ei tule ära vaadata õiguse institutidega. Viimaste olemust määravad «Aluste» normid (mitte paragrahvid) tuleb tsiviilkoodeksisse sisse võtta sõna-sõnalt.

Tsiviilseadusandluse ja sotsialistliku seaduslikkuse ühtsuse tagamise seisukohalt on otsustav tähtsus «Aluste» põhiseisukohtade õigel ja ühetaolisel mõistmisel ning tõlgendamisel kõikides liiduvabariikides. Seda tuleb saavutada kodifitseerimise kooskõlastamise ja koordineerimise teel. Eriti hoolikalt tuleks vabariikides kaaluda, milliseid vabariigi ainupädevusse kuuluvaid küsimusi tuleb reguleerida kohalikke iseärasusi arvestades, millised nendest aga vajaksid ühetaolist reguleerimist mitmes või kõikides liiduvabariikides.

Koodeksi süsteemi ja struktuuriküsimuste lahendamisel tuleb lähtuda õiguse teoorias üldtunnustatud seisukohast, et seadusandluse süstematiseerimine ei saa toimuda meelevaldselt, vaid et temale on aluseks objektiivse iseloomuga õigusesüsteem. Sellest

lähtudes tulebki asuda seisukohale, et koodeksite ja õigusharu süsteemis ei saa olla olulisi erinevusi. Õigusharu normide kodi-  
fitseerimine on seda täiuslikum, mida lähedasem on ta õigusharu  
süsteemile. «Aluste» süsteem on maksimaalselt lähendatud õigus-  
haru süsteemile ja seepärast tulekski ta võtta aluseks koodeksi  
süsteemi kujundamisel. See ei tähenda, et kahe erineva eemärgiga  
akti struktuuris kõik peaks ühtima.

Eeltoodust tuleneb ka järeldus, et kõikide liiduvabariikide  
tsiviilkoodeksite süsteem ja struktuur peaksid põhiliselt ühtima.  
Nendes võib esineda erinevaid peatükke ja norme, kuid struktuuri  
osade järjestus peaks olema ühetaoline. Kõrvutades trüki avaldatud  
esialgseid projekte, nähtub, et see on ka täielikult saavutatav.

Tsiviilkoodeksi süsteemi kujundamisel tuleb tagada koodeksi  
ühtsus. Ühtsuse nõue tähendab, et kõik koodeksi osad, peatükid  
ja normid oleksid mitte ainult esitatud nende loogilises järjestu-  
ses, vaid ka nende vastastikusel seotuses, sisemises kooskõlas,  
allutatuna nõukogude õiguse ja antud õigusharu ühtsetele print-  
siipidele.

«Eesti NSV tsiviilkoodeksi» mahu ja sisu määramisel ei tule  
lubada tema ülepaisutamist kodifitseerimisele mittekuuluva  
normatiivse materjaliga. Kuid samaaegselt tuleks otsustavalt  
kõrvale heita igasugused ettepanekud, mis taotlevad deklaratiivse  
iseloomuga liigselt kokkusurutud koodeksi loomist. Sellised ette-  
panekud ei arvesta, et koodeks pole mitte seadusest allpool seis-  
vate aktide koostamise juhend, vaid ühtne seadusandlik akt, mis  
on kutsutud ise vahenditult võimalikult täiuslikult ja lünkadeta  
reguleerima tsiviilõiguse esemesse kuuluvate ühiskondlike suhete  
põhilist massi. Abstraktse deklaratiivse koodeksi loomine tooks  
endaga paratamatult kaasa temast allpool seisvate normatiivsete  
aktide massilise kasvu. See normatiivse materjali hulk, põhiliselt  
ametkondliku iseloomuga, jääb suures osas publitseerimata või  
siis publitseeritakse minimaalses tiraažis; ta koostatakse paljudel  
juhtudel seadusandluse tehnika elementaarsete nõuete rikkumise-  
ga. Seepärast võivad nii mõnedki eespool nimetatud aktidest  
kergesti vastuollu sattuda tsiviilkoodeksiga, andes pinda kitsaste  
ametkonna huvide vastandamiseks üldrahvalikele huvidele, ning  
kahjustada sotsialistlikku seaduslikkust. Seda just sel korral, kui  
tsiviilkoodeksis on olulised lüngad, mida siis paratamatult haka-  
takse täitma eespool nimetatud normatiivsete aktidega. Seadu-  
sest allpool seisvad normatiivsed aktid jäävad küll vajalikeks ka  
edaspidi, kuid mitte tsiviilkoodeksi lünkade täitmiseks, vaid tema  
seisukohtade detailiseerimiseks, nende rakendamise paremaks  
kindlustamiseks.

Praktikas on esitatud ettepanekuid välja heita koodeksist kõik  
määrangud, mida põhjendatakse sellega, et määrangute andmine  
on teooria, mitte aga seaduse andja ülesanne. Nendega ei saa  
mingil juhul nõustuda, sest 1) seaduse rakendaja ei saa lähtuda

teorias esitatud määrangute mitmest variandist, vaid peab lähtuma sellest, mida tunnustab seaduse andja; 2) tsiviilkoodeksi sisu peab olema arusaadav mitte ainult eriala spetsialistidele, vaid kõigile kodanikele ja organisatsioonidele. Ka selleks on määrangud vajalikud. Neid näeme ka «Alustes», mida tulebki võtta antud küsimuse lahendamisel eeskujuks.

Artikkel on kirjutatud vene keeles põhjusel, et selles tõstatatakse rida küsimusi, mis vabariikide tsiviilkoodeksite koostamise käigus vajaksid ühtlast lahendamist kõikides vabariikides ja seepärast võiksid pakkuda huvi nii teistele liiduvabariikidele kui ka kodifitseerimist koordineerivaile NSV Liidu organeile.

Artikli keelest tingituna ei ole selles vaadeldud «Eesti NSV tsiviilkoodeksi» terminoloogia küsimusi, kuigi need on meil eriti aktuaalsed. Vabariigi seadusandlike aktide originaalides, samuti NSV Liidu aktide tõlgetes esineb terminoloogia ebaühtlust, ebaõigete terminite kasutamist jms. Nendest vigadest ei ole vabad ka tsiviilseadusandluse ja tsiviilkohtumenetluse «Aluste» tõlked. See kõneleb eestikeelse ühtse juriidilise terminoloogia väljatöötamise vajadusest, mida tuleks teha veel enne tsiviilkoodeksi ja tsiviilprotsessi koodeksi kehtestamist.

## КОНСТРУКЦИЯ ПРАВА ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЧАСТЬ ЖИЛОГО ДОМА

Х. К. Ринк

Кафедра гражданского права и процесса

### I

Одним из наиболее важных объектов права личной собственности является жилой дом. Право личной собственности граждан на жилой дом закреплено ст. 10 Конституции СССР и ст. 25 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик.

Наряду с единоличным и неразделенным правом личной собственности на жилой дом нередко бывают случаи, когда дом принадлежит одновременно двум или нескольким гражданам на праве общей долевой собственности. Кроме того, постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» разрешает постройку гражданами многоквартирных жилых домов «с сохранением права личной собственности одного застройщика на одну квартиру».

В Эстонской ССР действующий Гражданский кодекс (ст. 61 ГК) предусматривает, что дом может быть собственностью двух или нескольких граждан на основе права общей долевой собственности. Каждый сособственник является при этом собственником идеальной, а не реальной части жилого дома. Права личной собственности на реальную часть дома в виде отдельной квартиры или этажа действующий Гражданский кодекс не предусматривает.

В советской гражданско-правовой литературе право личной собственности на реальную часть дома до 1957 г. общего признания не нашло.<sup>1</sup> Но практическая жизнь уже давно предъявила

<sup>1</sup> Против права собственности на реальную часть дома высказался И. Л. Брауде: Право на строение и сделки по строениям, Госюриздат, 1954, стр. 109—112; См. также Советское гражданское право, т. I, Госюриздат, 1950, стр. 338; Р. О. Халфина, Право личной собственности граждан СССР, Изд-во АН СССР, 1955, стр. 73.

Право собственности на реальную часть дома вполне поддерживала

требование в законодательном порядке решить положительно вопрос о допустимости права собственности на реальную часть дома. Это позволило бы собственникам лучше удовлетворять свои жилищные потребности, а также способствовало бы разрешению жилищного вопроса.

Право собственности на квартиру было признано в законодательном порядке постановлением от 31 июля 1957 г. (п. 24). Общий принцип признания права личной собственности на часть жилого строения в настоящее время закреплён Основами гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, которые действуют с 1 мая 1962 года.

Под правом личной собственности на часть дома, которое предусмотрено в статье 25 Основ, надо понимать как право на идеальную часть, так и право на реальную часть строения.

Что именно нужно понимать под правом личной собственности на идеальную часть дома, на этом мы в настоящей статье подробно не останавливаемся. Отметим только, что право собственности на идеальную часть дома представляет собой право на арифметическую долю в обыкновенной общей долевой собственности.<sup>2</sup> Что касается права личной собственности на реальную часть строения, то мы рассмотрим ниже *de lege ferenda* этот вопрос, как предусмотреть его в будущем Гражданском кодексе Эстонской ССР.

Юридическая конструкция права личной собственности на реальную часть жилого строения может быть решена двояким образом: 1) с выделением реальных частей дома собственникам для вещноправового пользования, или 2) с выделением реальных частей дома каждому собственнику в личную собственность.

## II

Первая конструкция права личной собственности граждан на реальные части дома опирается на обыкновенную долевую собственность. Его юридическая сущность состоит в том, что здесь у собственников сохраняется право долевой собственности на дом в целом, в виде идеальных долей. Принадлежащая каждому

---

М. В. Зимелева в работе: Общая собственность в советском гражданском праве, Ученые записки ВИЮН, вып. 2, 1941, стр. 85—89. См. также В. Ф. Маслов, Вопросы общей собственности на жилой дом, Ученые записки Харьковского юрид. института, вып. 5, 1954, стр. 152 и сл.; Э. Лаасик, Проблема выдела реальной части дома, Ученые записки Тартуского государственного университета, вып. 39, 1955, стр. 124.

<sup>2</sup> Понятие идеальной доли автор настоящей статьи рассмотрел подробнее в статье: Х. Ринк, Конструкция доли общей собственности в советском гражданском праве, Ученые записки Тартуского государственного университета, выпуск 61, 1959, стр. 104—116.

собственнику идеальная доля собственности связана с правом исключительного вещного пользования собственником определенной реальной частью (этажом, квартирой или комнатой) дома.

Установление исключительного права пользования определенными помещениями совершается в этом случае нотариально удостоверенным и зарегистрированным в местном Совете депутатов трудящихся соглашением собственников.

Этот вид права личной собственности на реальную часть строения связан как бы со своеобразным сервитутом, *servitus sui generis*, которого советское право пока не знает.

Обыкновенные соглашения собственников о распределении пользования помещениями дома имеют обязательственно-правовой характер. Они обязательны только для согласующихся лиц и их общих (универсальных) правопреемников, т. е. наследников. Для того, чтобы установить исключительное и продолжительное пользование, обязательственно-правовое пользование превращается здесь нотариальным и зарегистрированным соглашением в вещно-правовое пользование обособленными помещениями, в соответствии с идеальными долями участников общей собственности. Это право вещного пользования действует в пользу каждого сособственника, соответственно ограничивая в то же время права других собственников идеальных долей. Оно переходит к каждому частному (сингулярному) правопреемнику сособственника, т. е. покупателю, одаряемому и т. д. Праву исключительного пользования соответствует здесь обязанность собственника нести все расходы, которые связаны с содержанием в исправном порядке соответствующей реальной части дома. В отношении общих частей здания, которые находятся в пользовании всех сособственников, права и обязанности разделяются между участниками.

Право личной собственности на часть жилого дома с вещно-правовым использованием определенными помещениями как форма, которая опирается на обыкновенную долевую собственность, имеет в связи с тем и некоторые недостатки. Каждый участник собственности может здесь в любое время требовать изменения соглашения порядка пользования помещениями или выдела своей доли из общего имущества. Это приводит к некоторой неустойчивости в удовлетворении жилых потребностей собственников. Предложение об установлении этой формы права личной собственности на реальную часть дома было сделано в то время, когда установление права собственности на реальную часть строения считали неприемлемым.<sup>3</sup> Мы можем назвать эту форму неполным правом личной собственности на реальную часть

<sup>3</sup> См. предложение И. Л. Брауде, Право на строение и сделки по строениям, Госюриздат, 1954, стр. 110.

дома.<sup>4</sup> Оно сближается с полным личным правом на реальную часть жилого строения, но не равняется с ним, как мы увидим в следующем разделе.

### III

При второй конструкции права личной собственности на реальную часть жилого дома разделения права собственности на дом в целом объеме на идеальные доли не совершается. Юридическая конструкция второй формы опирается на индивидуальную, отдельную личную собственность граждан на обособленные помещения дома (этаж, квартиру или комнату) и с этим правом неотделимо связанную идеальную долю в общей собственности на те части строения, которые служат всем собственникам.

Чтобы определить границу между этими дуалистически соединенными сферами прав, будущий Гражданский кодекс должен подробнее перечислить именно объекты общей долевой собственности. Общую собственность по идеальным долям составляют: фундамент, наружные стены, внутренние перегородки между отдельными квартирами, лестничные клетки, дымоходы, магистральные линии проводок всех видов, крыша и все другие части дома, которые служат для общего пользования. Индивидуальной, отдельной личной собственностью являются все те части строения, которые остаются внутри этажа или квартиры.<sup>5</sup>

Особо придется указать в будущем Гражданском кодексе Эстонской ССР, что реальные части или помещения дома могут быть объектом права личной собственности только при соответствии с требованием, чтобы они были обособленными или изолированными от других частей дома. Такими целостными реальными частями могут быть, в первую очередь, этаж или квартира дома со всеми жилыми и подсобными помещениями. Что касается отдельной комнаты, то она может быть объектом права личной собственности только тогда, когда она представляет собой однокомнатную самостоятельную квартиру.

В комплексе личной собственности на реальную часть дома

---

<sup>4</sup> Проф. Д. М. Генкин называет эту форму «половинчатым решением вопроса». См. Д. М. Генкин, *Право собственности в СССР*, Госюриздат, 1961, стр. 164.

<sup>5</sup> См. Д. М. Генкин, *Право собственности в СССР*, Госюриздат, 1961, стр. 155. В. Маслов, *Правовые вопросы индивидуального и коллективного жилищного строительства граждан в городе и в рабочем поселке*, Харьков, 1960, стр. 62—63. В. Ф. Маслов, *Осуществление и защита права личной собственности в СССР*, Госюриздат, 1961, стр. 146—147. Х. Ринк, *Правовые вопросы коллективного жилищного строительства в Эстонской ССР*, Ученые записки Тартуского государственного университета, выпуск 105, 1961, стр. 59—68. Положения о жилищно-строительных коллективах индивидуальных застройщиков (Постановление СМ РСФСР от 9. VI. 1959; Постановление СМ БССР от 11. I. 1960; Постановление СМ УССР от 30. IV. 1958).

может считаться еще самостоятельно используемый гараж, самостоятельная часть подвала или надворной постройки.

Соответствие реальных частей дома этим требованиям должно быть удостоверено органами архитектуры. При необходимости приспособления реальных частей строения к требованиям самостоятельности органы архитектуры могут разрешать собственникам предпринимать соответствующие перестройки.

Таким образом конструированная форма права личной собственности на части дома дает собственнику все правомочия собственника в виде права владения, пользования и распоряжения частью дома. Все расходы, которые связаны с содержанием и управлением этажа или квартиры, несет соответствующий собственник. Общие части строения каждый собственник может использовать как свою вещь, не препятствуя пользованию этими частями и другим собственникам, которые имеют на это аналогичные права. Расходы по содержанию и управлению общими частями строения распределяются между собственниками в соответствии с размером идеальной доли каждого в общей собственности.

Право личной собственности на часть дома при такой форме не ограничивается сроком. Никто из собственников не имеет здесь права требовать отмены распределения реальных частей дома между собственниками или выдела своей части или доли. Это гарантирует собственникам устойчивость удовлетворения их жилищных потребностей. Прекращение права собственности на дом в целом может состояться только при согласии всех собственников.

Принимая во внимание указанный характер этой формы собственности на часть строения, мы можем назвать эту форму полным правом личной собственности на реальную часть дома.

#### IV

После рассмотрения форм конструкции права личной собственности на часть жилого дома, мы приходим к следующим выводам:

1. С точки зрения составления будущего Гражданского кодекса Эстонской ССР придется решить вопрос, нужно ли в кодексе предусмотреть две формы права личной собственности на реальные части дома или только одну из исследованных форм.

Первая форма отрицает окончательное юридическое разделение дома на реальные части и является из-за некоторых недостатков неполным правом личной собственности на часть дома. Так как фактически и при этой форме производится разделение дома на обособленные, самостоятельные помещения, правильнее было бы предвидеть в будущем кодексе полное юридическое

разделение, что именно и имеется при второй форме, которая является поэтому более приемлемой.

2. Принимая во внимание, что право личной собственности на часть дома может возникнуть как в порядке коллективного строительства многоквартирных жилых домов, так и в порядке раздела на реальные части жилых домов, находящихся в общей долевой собственности или в порядке надстройки, пристройки или перестройки дома, — надо в будущем Гражданском кодексе Эстонской ССР предусмотреть отдельно все эти случаи возникновения права личной собственности на реальные части жилых домов.

Март 1962 г.

## ELAMU OSA ISIKLIKU OMANDIÕIGUSE KONSTRUKTSIOON

H. Rink

Resümee

Artikli esimeses osas tõstatatakse küsimus isikliku omandiõiguse konstruktsioonist elamu osale.

«NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiviilseadusandluse alused» § 25 näeb ette, et kodanike isikliku omandiõiguse objektiks võib olla peale elamu ka elamu osa.

Elamu osa kui isikliku omandiõiguse objekti all mõeldakse «Aluste» §-s 25 nii tavalist kaasomandi mõttelist osa kui ka ruumiliselt piiritletud reaalselt osa elamust.

Sellega ühenduses kerkib eriti üles probleem, kuidas juriidiliselt konstrueerida elamute kuulumist reaalsete osade alusel kahele või mitmele kodanikule. Selle küsimuse lahendamine on jäetud liiduvabariikide tsiviilkoodeksite asjaks. Uurides küsimust *de lege ferenda*, nimelt tulevase «Eesti NSV tsiviilkoodeksi» koostamise seisukohalt, võetakse artiklis vaatluse alla kaks võimalikku lahendust: 1) elamust reaalse osa eraldamine omanikele asjaõiguslikuks kasutamiseks ja 2) elamust reaalse osa eraldamine isiklikuks omandiks.

Artikli teises osas vaadeldakse elamu reaalse osa kuulumist kodanikele esimese võimaliku õigusliku konstruktsiooni alusel. See konstruktsioon rajaneb tavalisele kaasomandiõigusele. Tema olemus seisneb selles, et siin säilib omanikel kaasomandiõigus elamule kui tervikule mõttelistes osades, kusjuures igale omanikule kuuluv mõtteline osa on seotud tema kasuks ja teisi kaas-

omanikke piirava asjaõigusliku ainukasutamise õigusega elamu reaalse osa (korruse, korteri) suhtes. Elamu reaalse osa asjaõiguslik kasutusõigus läheneb siin teatud määral nagu erilisele servituudile, *servitus sui generis*, mida kehtiv nõukogude õigus seni ei tunne.

Arvestades selle vormi olemust, võime nimetada teda mitte-täielikuks isiklikuks omandiõiguseks elamu osale.

Artikli kolmandas osas vaadeldakse kodanikele elamu reaalse osa kuulumise võimaluse teist õiguslikku konstruktsiooni. Teine konstruktsioon rajaneb kodanikele eraldatud korruste või korterite üksikisiklikule ehk individuaalsele omandiõigusele ja sellega lahutamata ühendatud kaasomandi mõttelisele osale elamu ühiselt kasutatavate osade suhtes. Selle vormi juures ei toimu omandiõiguse jaotamist kogu elamu kui terviku ulatuses tavalisteks mõttelisteks osadeks, nagu see esines esimese vormi juures. Igale korruse või korteri omanikule kuulub siin esiteks individuaalne jaotamata omandiõigus vastavale reaalsele osale, mitte aga mõttelise osaga seotud asjaõiguslik kasutusõigus. Kõiki omanikke teenindavad elamu ühised osad ja ruumid aga moodustavad omanike kaasomandi. Sellepärast on iga korruse või korteri omaniku individuaalne omandiõigus seotud ühiste ehitusosade kaasomandiõiguse mõttelise osaga.

Elamu reaalseid osi on mõeldav eraldada üksikisiklikuks omandiks ainult sel üldisel tingimusel, et nad moodustaksid omavahel terviku (korrus, korter).

Arvesse võttes teise juriidilise konstruktsiooni olemust, võiksime seda nimetada täielikuks isiklikuks omandiõiguseks elamu reaalsele osale.

Artikli viimases, neljandas osas esitatakse ettepanekud elamu reaalse osa isikliku omandiõiguse vormide kohta tulevases «Eesti NSV tsiviilkoodeksis».

## **РЕГУЛИРОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ КОЛХОЗОВ В ОСНОВАХ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СОЮЗА ССР И СОЮЗНЫХ РЕСПУБЛИК И В ГРАЖДАНСКОМ КОДЕКСЕ ЭСТОНСКОЙ ССР**

Канд. юрид. наук В. П. Кельдер

Кафедра гражданского права и процесса

Принятые недавно Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик полностью отражают развитие экономики социалистического государства, и в них нашли отражение все важнейшие изменения в отношениях социалистического общества. Новое гражданское законодательство, соответствующее своему базису, способствует выполнению задач, стоящих перед строителями коммунистического общества.

Одним из вопросов, нашедших новое решение в гражданском законодательстве, является вопрос регулирования различных имущественных отношений колхозов. В Основах нашло отражение дальнейшее развитие и сближение колхозной и государственной форм собственности. Основные институты гражданского права, регулирующие отношения колхозной собственности, в Основах приближены к институтам, регулирующим отношения государственной собственности. Но наряду с этим Основы отражают и те особенности, которые в настоящее время еще сохранились между двумя формами социалистической собственности. Так, например, ст. 2 Основ устанавливает, что отношения в колхозах, вытекающие из их устава, регулируются не гражданским, а колхозным законодательством. Тем самым дается возможность учитывать особенности отношений, возникающих в колхозах по поводу организации колхозного производства. Гражданским законодательством регулируются в основном имущественные отношения колхозов с другими колхозами или иными кооперативными организациями, государственными учреждениями, предприятиями и организациями, а также с отдельными гражданами. Таким образом гражданским законодательством регулируются в основном все так называемые имущественные

отношения колхозов вовне. В Основы включен также институт государственной заготовки сельскохозяйственной продукции у колхозов, который в колхозно-правовой литературе длительное время считался либо колхозно-правовым, либо гражданско-правовым институтом.

В Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик нашли дальнейшее развитие не только институты, специально регулирующие имущественные отношения колхозов, но и другие институты, регулирующие имущественные отношения вообще, в том числе и имущественные отношения колхозов. Так, например, в Основах по-новому решен вопрос о правовых последствиях сделок, заключенных с целью, заведомо противоречащей интересам социалистического государства и общества. Такое решение вопроса безусловно способствует укреплению договорной дисциплины и в колхозах, где договорные отношения находят все более и более широкое применение.

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик дают главные направления республиканскому гражданскому законодательству, призванному более конкретно регулировать различные имущественные отношения. В части регулирования имущественных отношений колхозов республиканские гражданские кодексы должны учесть указанные в Основах основные направления регулирования этих отношений. Однако при этом гражданские кодексы союзных республик имеют не только возможность, но и обязаны более конкретно регулировать имущественные отношения колхозов. В гражданских кодексах союзных республик должны еще более подробно найти отражение пути дальнейшего сближения колхозной и государственной формы социалистической собственности.

В дальнейшем мы остановимся на некоторых проблемах, которые должны получить дальнейшее развитие и конкретизацию в гражданском кодексе союзных республик. Прежде всего о правовом положении колхозной собственности. В Основах нашли отражение изменения, происшедшие в круге объектов колхозной собственности. В числе объектов колхозной собственности указываются также тракторы, комбайны и прочие машины, которые стали объектами колхозной собственности в результате реорганизации машинно-тракторных станций.

Наряду с собственностью, принадлежащей одному колхозу, Основы предусматривают возможность принадлежности колхозной собственности двум или нескольким колхозам, или государству. Такие виды собственности относятся Основами к общей собственности. Действительно, в настоящее время колхозы объединяют свои средства для строительства школ, интернатов, клубов и других объектов, которые стали общей собственностью нескольких колхозов. Для возведения отдельных зданий как общих не организуются специальные организации, а колхозы

только объединяют свои средства. Но наряду с целью выполнения более длительных заданий, колхозы образуют еще различные межколхозные организации в качестве постоянно действующих предприятий на правах юридического лица. Правда, положения некоторых межколхозных организаций объявляют их общей собственностью колхозов.<sup>1</sup> Но экономисты совершенно справедливо подняли вопрос о том, что межколхозные организации, как юридические лица, сами управляют и распоряжаются собственностью организации, в результате чего субъектами этого имущества являются не колхозы — члены межколхозной организации, а сами организации как юридические лица. Преимущество признания межколхозных организаций субъектами собственности убедительно показывает канд. юрид. наук Х. Шнейдер в своей работе «Межколхозные организации и их правовое положение в Эстонской ССР».<sup>2</sup> Эти преимущества выражаются в том: 1) что признание межколхозных организаций субъектами собственности дает возможность их долгосрочного и краткосрочного кредитования, 2) что при ликвидации организаций имеется возможность передать их имущество другим межколхозным объединениям и 3) что исключается возможность приобретения колхозами-членами организации части того имущества, на которое они не имеют права.

Возникает вопрос, возможно ли признание межколхозных организаций субъектами права колхозной собственности в гражданском кодексе союзных республик и не противоречит ли это действительному экономическому положению межколхозной собственности и Основам гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик? Основы действительно говорят только о форме колхозной собственности, не называя специально межколхозную собственность. Но наряду с этим Основы признают юридическими лицами и межколхозные организации. По признакам, перечисленным в ст. 11 Основ, юридическими лицами признаются организации, которые обладают обособленным имуществом. Следовательно, межколхозные организации, признанные юридическими лицами, должны обладать обособленным имуществом. Отсюда следует, что признание межколхозных организаций самостоятельными субъектами права колхозной собственности в гражданских кодексах союзных республик не противоречит Основам гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. Признание межколхозных организаций субъектами права колхозной собственности полностью

---

<sup>1</sup> См. Примерное положение о межколхозной строительной организации от 21 ноября 1955 г., Законодательные и ведомственные акты по сельскому хозяйству, т. II, Москва, 1958, стр. 179.

<sup>2</sup> См. H. Schneider, Kolhoosidevahelised organisatsioonid ja nende õiguslik seisund Eesti NSV-s, Tallinn, 1960, стр. 46—48.

отвечает и линии Программы Коммунистической партии Союза ССР. В программе партии отмечается, что с ростом производительных сил разовьются межколхозные производственные связи, процесс обобществления хозяйства выйдет за рамки отдельных колхозов.

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик и не ставили своей целью подробное регулирование положения колхозной собственности. Определение межколхозной собственности в гражданском кодексе союзных республик следовало бы дать сразу же после определения колхозной собственности.

Поскольку межколхозные организации признаны Основами юридическими лицами, то их правовое положение определяется как общими нормами о юридических лицах в Основах и гражданских кодексах союзных республик, так и специальными нормами в гражданских кодексах. Обыкновенно реорганизация или ликвидация колхозов или других кооперативных организаций как юридических лиц допускается с разрешения общего собрания этих организаций. Исключение из этого общего правила составляют межколхозные организации, где их реорганизация или ликвидация не относятся к компетенции общих собраний членов колхоза — участников межколхозной организации, а входят в компетенцию высшего органа самой межколхозной организации — собрания уполномоченных межколхозной организации. И эту особенность следовало бы отметить в гражданском кодексе союзной республики.

При определении правового режима государственной собственности как действующее законодательство, так и Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик исходят из деления государственного имущества на основные и оборотные средства. Гражданское и колхозное законодательство до последнего времени не знали такого деления колхозного имущества. Однако ст. 23 Основ предусматривает также деление колхозного имущества на основные и оборотные средства. На это имеется полное основание, поскольку в последнее время в колхозах установлена новая структура колхозных фондов. В соответствии с утвержденным Министерством сельского хозяйства СССР планом бухгалтерского учета в колхозах создаются следующие натуральные фонды: неделимый фонд в основных средствах, фонд собственных оборотных средств и специальные натуральные фонды. Из денежных доходов создаются: фонд капиталовложения и капитального ремонта, фонд собственных денежных оборотных средств и специальные денежные фонды.<sup>3</sup> Как видно из приведенного, бухгалтерским учетом в колхозах также введено деление колхозного имущества на ос-

<sup>3</sup> См. «Учет и финансы в колхозах и совхозах», 1959, № 12, стр. 1—13.

новные и оборотные средства и, кроме того, создаются еще специальные, учитывающие производственные особенности колхозов, фонды. Деление колхозного имущества на основные и оборотные средства в настоящее время еще не нашло отражения в законодательстве. Однако гражданские кодексы обязательно должны учесть изменения, происшедшие в структуре фондов колхозного имущества, и установить деление колхозного имущества на основные и оборотные средства. По существу законодательством здесь только будут зафиксированы происшедшие изменения. Данная норма могла бы содержаться вместе с определением объектов права колхозной собственности. Деление колхозного имущества на основные и оборотные средства имеет потому практическое значение, что на имущество неделимого фонда в основных средствах нельзя обратить взыскание по претензиям кредиторов и оба они подчиняются специальному правовому режиму. Особенностью колхозной собственности является еще и то обстоятельство, что взыскания нельзя обратить на такие оборотные средства, которые необходимы для продолжения колхозного производства, как например на семенные и фуражные фонды.

Что касается части распоряжения колхозным имуществом, то, кроме общего положения, что своим имуществом распоряжается исключительно колхоз, следовало бы еще уточнить порядок распоряжения имуществом следующими основными положениями: 1) имуществом колхоза распоряжается общее собрание (собрание уполномоченных) членов колхоза путем утверждения годового производственно-финансового плана или принятием однократных решений; 2) низовые органы колхоза имеют право распоряжаться колхозным имуществом исключительно в рамках производственно-финансового плана и решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов колхоза.

В Основах даются сроки исковой давности и требования, на которые исковая давность не распространяется. Эти основные положения конкретизируются кодексом союзной республики. Общие сроки исковой давности, установленные гражданским законодательством, распространяются и на имущественные отношения колхозов. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 26 июля 1937 года «О сокращении срока исковой давности по спорам между колхозами и колхозниками по трудодням»<sup>4</sup> был установлен годичный срок давности по требованиям колхозников против колхозов о взыскании доходов по трудодням. Установленное в 1937 г. исключение действует до настоящего момента, и нет оснований для его отмены. Поэтому этот специальный срок исковой давности следовало бы включить в гражданский

---

<sup>4</sup> См. Справочник по законодательству для судебно-прокурорских работников, Госюриздат, 1949, т. II, стр. 217.

кодекс союзной республики, но с учетом происшедших изменений в оплате труда колхозников. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 26 июля 1937 г. было установлено, что годичный срок исковой давности исчисляется с момента фактического распределения доходов в данном колхозе. В 1937 г. такой порядок исчисления срока исковой давности был единственно возможным, так как труд колхозников оплачивался только путем распределения доходов по трудодням в конце хозяйственного года. Размер доходов колхозников выяснялся таким образом только после окончания распределения доходов в колхозах. Однако в настоящее время в оплате труда колхозников произошли большие изменения. После принятия постановления ЦК КПСС и СМ СССР от 6 марта 1956 г. «О ежемесячном авансировании колхозников и дополнительной оплате труда в колхозах»<sup>5</sup> в колхозах практикуется систематическое авансирование колхозников по трудодням. Авансы выплачиваются либо ежемесячно, либо поквартально в зависимости от возможностей. Но при систематическом авансировании колхозник имеет право в определенные сроки получать часть своих трудовых доходов. Размеры авансирования устанавливаются в начале года и зависят от трудового участия колхозников. При ежемесячном авансировании колхозников нет надобности ждать окончательного распределения доходов в колхозе и иски членов колхоза о взыскании аванса должны рассматриваться судами сразу же по истечении срока выплаты аванса. Но практика колхозов в части формы оплаты труда развивалась еще дальше. Многие колхозы перешли с оплаты труда по трудодням на прямую денежную оплату труда. Прямая денежная оплата выплачивается также или ежемесячно, или поквартально, но обязательно в определенно установленные сроки и до окончательного распределения доходов в колхозе. При прямой денежной оплате труда колхозников также нет надобности ждать окончательного распределения доходов в колхозе и суды имеют все данные для рассмотрения иска колхозников о выплате прямой денежной оплаты по истечении установленного колхозом срока.

Но наряду с авансированием и прямой денежной оплатой доходы в колхозах распределяются между своими членами также в конце хозяйственного года, после выяснения окончательных результатов. Распределяемые между членами колхоза доходы при авансировании и прибыли при прямой денежной оплате выясняются только в конце хозяйственного года, и поэтому члены колхоза до этого срока не имеют права требовать своей части прибыли ни судом, ни другим путем. По искам о взыскании доходов, распределяемых между членами колхоза

---

<sup>5</sup> См. Законодательные и ведомственные акты по сельскому хозяйству. Госюриздат, 1957, стр. 341.

в конце хозяйственного года, годичный срок исковой давности следовало бы исчислять с момента распределения доходов в колхозе.

Исходя из этого, в гражданском кодексе союзных республик следовало бы предусмотреть, что по спорам между колхозами и колхозниками о взыскании их трудовых доходов устанавливается годичный срок давности, исчисляемый с момента истечения срока выплаты аванса или прямой денежной оплаты по установленным колхозом срокам и по искам о взыскании окончательных доходов или прибыли с момента фактического распределения доходов в данном колхозе.

Исключительно положительным является включение в Основы первого абзаца ст. 27, определяющего правовое положение имущества колхозного двора. Основы признают имущество колхозного двора принадлежащим его членам на праве совместной собственности. Этим положен конец беспредметным спорам о юридической природе колхозного двора и его собственности. Если же субъектом имущества колхозного двора признать колхозный двор, то необходимо найти ему место в системе субъектов права. Но, как показывает вся литература, найти место колхозного двора в числе субъектов права никому не удалось. Тем более, что с дальнейшим развитием колхозного производства колхозный двор все более и более утрачивает свои особенности.

Признание имущества колхозного двора принадлежащим его членам на праве общей собственности еще не означает, что порядок пользования и распоряжения им не может иметь своих особенностей. Основы предусматривают, что порядок владения, пользования и распоряжения имуществом колхозного двора, а также выдела доли члена двора и раздела двора устанавливается законодательством союзных республик. Возникает вопрос, каким законодательством установить более четкий правовой режим имущества колхозного двора. Возможности здесь различные. По примеру земельного кодекса РСФСР 1922 года соответствующие нормы можно включить в земельные кодексы союзных республик, имеется возможность регулировать эти вопросы уставами колхозов, ничто не говорит и против того, чтобы издать специальный законодательный акт о колхозном дворе, и, наконец, соответствующие нормы могут быть включены также в гражданские кодексы союзных республик.

В настоящее время в сущности нет нормы, регулирующей имущественные отношения в колхозном дворе, поскольку имеющиеся нормы относятся к 1922—1928 годам и фактически полностью устарели. Законодательная регламентация имущественных отношений в колхозном дворе несомненно требуется. Едва ли подходящее место для них в земельных кодексах союзных республик. Земельный кодекс РСФСР 1922 года регулирует земельные отношения в единоличном крестьянском дворе, и

включение норм о разделе и выделе единоличного крестьянского двора в земельный кодекс было вполне обосновано. При разделе и выделе единоличного крестьянского двора первостепенное значение имел раздел земли, а раздел имущества только с ним связывался. Но в колхозном дворе положение совсем иное. Раздел земли не имеет в колхозном дворе никакого значения, и разделу и выдаче подлежит только имущество колхозного двора. Таким образом нормы, регулирующие порядок владения, пользования и распоряжения имуществом колхозного двора, а также выдачи доли члена двора и раздела двора регулируют только имущественные отношения в колхозном дворе. С земельными отношениями они связаны только постольку, поскольку подсобное хозяйство находится на приусадебном участке земли, находящемся в пользовании колхозного двора. Имущественные отношения в колхозном дворе настолько самостоятельны, что для включения их в земельные кодексы союзных республик, регулирующие только земельные отношения, нет никакого основания.

Не совсем подходящее место для норм, регулирующих имущественные отношения в колхозном дворе, и в примерном уставе колхоза. Примерным уставом и уставами конкретных колхозов регулируются производственный процесс в колхозе и отношения между членами колхоза и колхозом. Имущественные отношения в колхозном дворе связаны с колхозом только постольку, поскольку субъекты этих отношений являются членами колхоза.

Более приемлемой возможностью является издание специального законодательного акта о колхозном дворе, но только в том случае, если в гражданский кодекс союзной республики не будут включены нормы о колхозном дворе.

Представляется, что имущественные отношения в колхозном дворе должны регулироваться гражданским кодексом союзной республики. Основами гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик даны рамки действия гражданского законодательства. Основной сферой распространения гражданского законодательства служат именно имущественные отношения между различными субъектами права, в том числе и между гражданами. Спрашивается, почему гражданский кодекс союзной республики не должен регулировать имущественные отношения колхозников, составляющих большое количество граждан? Учитывать особенности имущественных отношений в колхозном дворе и в гражданском кодексе союзной республики вполне возможно. В этом и состоит задача кодификации республиканского гражданского законодательства — соединить и систематизировать все соответствующие нормы и заменить устаревшие нормы новыми.

Но этим одним проблема еще не решена. Возникает вопрос,

насколько подробно следует регулировать имущественные отношения колхозного двора в гражданском кодексе союзной республики? Вопрос заключается в том, что имущественные отношения в колхозном дворе и их нормативное регулирование неразрывно связаны с некоторыми вопросами, не имеющими имущественного характера. Так, например, вопрос о выдаче доли члена колхозного двора непосредственно связан с вопросами о составе колхозного двора, наследование в колхозном дворе зависит от понятия последнего члена колхозного двора и т. д. Решение имущественных вопросов в колхозном дворе зависит от решения таких вопросов, как определение понятия колхозного двора, состав колхозного двора и др. Если гражданские кодексы союзных республик не будут затрагивать вопросов о понятии и составе колхозного двора, то обязательно потребуется дополнительный законодательный акт. Но подобное регулирование связанных между собой вопросов несколькими законодательными актами не самый подходящий путь. Поэтому целесообразнее регулировать весь комплекс вопросов о колхозном дворе в гражданском кодексе союзных республик. Такое решение вопроса не будет противоречить системе гражданского кодекса союзной республики, так как все вопросы связаны с имущественными отношениями в колхозном дворе. По существу все вопросы о колхозном дворе разделяются на вопросы об объекте имущества колхозного двора, о субъекте имущества колхозного двора и на вопросы о владении, пользовании и распоряжении имуществом колхозного двора.

Включением норм о колхозном дворе в гражданские кодексы союзных республик открывается возможность учесть те изменения, которые произошли в колхозном дворе и в его имущественных отношениях. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик дают круг объектов имущества колхозного двора. Но наряду с общим определением возникает и ряд частных вопросов, являющихся предметом регулирования гражданских кодексов союзных республик.

Так, например, Основы устанавливают правило, что в личной собственности гражданина, состоявшего членом колхозного двора, не может находиться имущество, которое в соответствии с уставом колхоза может принадлежать только колхозному двору. Но как поступить в случае, если все же в результате наследования или дарения в собственности члена двора находится имущество, могущее быть только объектом совместной собственности членов двора? Член колхозного двора может такое имущество передать в общую собственность всех членов двора, но представляется несправедливым обязывать члена передавать полученное наследованием или дарением имущество в собственность двора. Более правильным было бы установить принцип, по которому член двора в течение установленного

срока имеет право реализовать имущество и только тогда, когда член колхозного двора в установленные сроки своего имущества не реализовал, оно переходит в собственность двора.

Одной из сложнейших проблем является проблема определения понятия колхозного двора и его состава. Определение понятия колхозного двора обязательно нужно, потому что устанавливаемый гражданским кодексом специальный правовой режим будет распространяться только на отношения в колхозном дворе. Трудность заключается в том, что в настоящее время колхозный двор по своему составу и характеру все больше и больше приближается к семьям рабочих и служащих. В колхозном селении возникли так называемые смешанные семьи, где живут как члены колхоза, так и рабочие и служащие. Иногда даже преобладают рабочие и служащие, а членами колхоза являются только нетрудоспособные члены семьи. В таких случаях возникает вопрос, имеем ли мы налицо колхозный двор или семью рабочего или служащего, подчиняется ли имущество в такой семье правовому режиму имущества колхозного двора или рабочих и служащих. Законодательным путем возможно установить более широкое и более узкое определение понятия колхозного двора. Самым узким определением понятия колхозного двора возможно исключить из числа колхозных дворов все смешанные семьи, т. е. семьи, где, наряду с колхозниками, живут рабочие и служащие. В таком случае колхозным двором признается семейно-трудовое объединение, все трудоспособные члены которого являются членами колхоза.

В качестве другого варианта для решения вопроса можно признать колхозным двором все семейно-трудовые объединения, где хотя бы один член является членом колхоза, а все остальные — рабочими и служащими. В первом варианте мы необоснованно исключили из числа колхозных дворов семейно-трудовые объединения, основное ядро которых состоит из семей колхозников; при втором варианте необоснованно распространили бы правовой режим имущества колхозного двора на имущество рабочих и служащих. Решение вопроса должно учесть как интересы колхозников, так и интересы рабочих и служащих, живущих в колхозном дворе. Дать законодательным путем точные критерии, разграничивающие колхозный двор от семьи рабочего или служащего, представляется невозможным. Но некоторые исходные пункты закон все же должен дать. Кажется, что самым главным при определении колхозного двора являются его основные доходы. Если семейно-трудовое объединение свои основные доходы получает от участия в общественном труде колхоза, то здесь имеется дело с колхозным двором. Если семейно-трудовое объединение получает свои основные доходы в виде заработной платы рабочего или служащего, то несмотря на то, что отдельные его члены являются членами колхоза,

иногда и нетрудоспособными, такое объединение следовало бы признать семьей рабочего или служащего.

Дополнительным критерием к этому является ведение совместного подсобного хозяйства, ибо вместе с семьей колхозника могут жить рабочие и служащие, составляющие самостоятельную семью рабочего или служащего.

В части определения правового режима имущества колхозного двора обязательно следует ввести соответствующие коррективы в институт примачества. По действующему законодательству и сложившейся практике примачи приобретают все права члена колхозного двора, независимо от срока пребывания в колхозном дворе, и в случае смерти всех других членов колхозного двора им, как последним членам колхозного двора, передается все имущество колхозного двора. В свое время наделение примачов такими широкими правами имело свое практическое значение, но в настоящее время институт примачества такой актуальности не имеет. В практике встречается много случаев, когда это право использовалось совершенно случайными элементами с корыстными целями, лишая таким путем законных наследников прав на наследование имущества колхозного двора.

Институт примачества имеет все же некоторое практическое значение, и его следует в дальнейшем также узаконить. Но права примачов следует более четко определить. Например, целесообразно установить определенный срок, по истечении которого примач приобретает все права члена колхозного двора. В разделе о наследовании имущества колхозного двора следовало бы также установить, что в случае смерти последнего члена колхозного двора примач, после определенного срока, наследует наравне с законными наследниками, и только по истечении установленного срока он считается полноправным членом колхозного двора. Если он будет последним членом колхозного двора, то имущество переходит к нему только в том случае, если он проживал в колхозном дворе установленное законом время.

Земельный кодекс РСФСР 1922 года установил 6-летний срок для предъявления иска о требовании раздела или выдачи имущества колхозного двора. В литературе справедливо был поднят вопрос о сокращении срока предъявления иска о разделе или выдаче имущества колхозного двора.<sup>6</sup> Сокращение срока исковой давности является не единственной проблемой; более актуальным и практически важным является момент начала исчисления срока исковой давности. По действующему законодательству и сложившейся практике истечение срока исковой давности начинается не с момента оставления колхозного дво-

---

<sup>6</sup> См. Г. Никитин, *Правоотношения между членами колхозного двора*, «Социалистическая законность», 1958, № 2, стр. 58—59.

ра, даже не с момента прекращения имущественных и трудовых отношений с колхозным двором, а право требовать раздела и выдачи имущества сохраняется еще за лицами, которые в течение 6 лет подряд своим трудом или средствами не участвовали в ведении общего хозяйства двора. Такая норма нужна была в 1922 году, когда необходимо было более длительное время для сохранения связи с колхозным двором, и когда отношения с сельским хозяйством имели более определенный характер. В настоящее время члены колхозного двора, оставившие колхозный двор, обыкновенно особых отношений с колхозным двором не сохраняют, а если эти отношения и сохраняются, то обычно они имеют семейный характер. Кроме того, практически трудно установить требуемую для сохранения права члена колхозного двора степень трудового или имущественного участия в ведении общего хозяйства. Представляется достаточным сохранить за бывшими членами колхозного двора право требовать раздела или выдачи имущества колхозного двора в течение общего срока исковой давности. Если же считается необходимым установить более длительный срок и в принципе это допустимо, то во всяком случае моментом начала исковой давности обязательно следует считать момент фактического выбытия члена двора из состава колхозного двора. Только в отношении временно отсутствующих членов колхозного двора момент исчисления исковой давности следует считать момент, когда член двора обязан был вернуться в колхозный двор (прохождение действительной военной службы и др.).

Необходимые коррективы следовало бы внести в норму, определяющую долю несовершеннолетних детей при разделе и выдаче имущества колхозного двора. Если при определении доли совершеннолетних учитывается их трудовое и материальное участие в создании имущества, то несовершеннолетним присуждается равная доля без учета участия их или их родителей в создании подлежащего разделу имущества. Такая норма была направлена на охрану интересов детей и создала несовершеннолетним членам колхозного двора более выгодное положение по сравнению с несовершеннолетними детьми рабочих и служащих. В настоящее время, когда колхозники получают регулярные трудовые доходы в виде прямой денежной оплаты, когда несовершеннолетние дети обеспечиваются алиментами в тех случаях, когда их родители добровольно не воспитывают своих детей, нет нужды оставлять для несовершеннолетних детей подобного преимущества. Если несовершеннолетние участвовали в увеличении имущества колхозного двора, то их трудовое участие можно учитывать при разделе или выделе имущества колхозного двора.

Март 1962 г.

# KOLHOOSIDE VARALISTE SUHETE REGULEERIMINE «NSV LIIDU JA LIIDUVABARIIKIDE TSIIVIILSEADUSANDLUSE ALUSTES» JA «EESTI NSV TSIIVIILKODEKSIS»

V. Kelder

## Resümee

Äsja vastuvõetud «NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiiviilseadusandluse alustes» leidis täielikku kajastust sotsialistlike ühiskondlike suhete edasine areng. Uus üleliiduline ja vabariiklik tsiiviilseadusandlus aitab lahendada kommunistliku ühiskonna ülesehitamise käigus kerkivaid probleeme.

Kõrvuti üldiste tsiiviilõiguslike instituutidega on «Alustes» uudselt lahendatud ka rida kolhooside varalisi suhteid reguleerivaid tsiiviilõiguse institute. Ka neis muudatustes väljendub kolhoosikorra edasine areng ning kolhoosliku ja riikliku omandi edasine lähenemine. Samaaegselt väljendavad «Alused» ka neid erinevusi, mis veel on säilinud kolhoosliku ja riikliku omandi vahel. Vabariiklikud tsiiviilkoodeksid peavad, lähtudes «Alustes» antud suundadest, veelgi täpsustama kolhoosliku ja üldrahvaliku omandi lähenemise teid, likvideerima enam mittevajalikud erisused kahe omandivormi õiguslikus režiimis, kuid samaaegselt ka üksikasjalikumalt välja tooma need erisused, mis omandivormide erisustest tulenevalt peavad veel säilima nende õiguslikus režiimis.

Artiklis vaadeldaksegi kolhooside varaliste suhete reguleerimise mõningaid probleeme «Eesti NSV tsiiviilkoodeksi» aspektist lähtudes.

1. Kõrvuti kolhoosliku omandi üldise määranguga tuleks vabariiklikes tsiiviilkoodeksites täpsustada ka kolhoosidevahelise omandi õiguslik režiim. Kõrvuti «Alustes» mainitud kolhoosidevahelise kaasomandiga levinevad praktikas üha laialdasemalt kolhoosidevahelised organisatsioonid iseseisvate juriidiliste isikutena. Vabariiklikud tsiiviilkoodeksid peaksid tunnistama kolhoosidevahelised organisatsioonid neile kuuluvate varade suhtes omandiõiguse subjektideks. See vastaks kolhoosidevaheliste organisatsioonide huvidele rohkem kui kaasomandi kontseptsioon. Ka «Alustega» pole selline säte vastuolus, kuna «Alused» tunnistavad kolhoosidevahelised organisatsioonid iseseisvateks juriidilisteks isikuteks.

2. Juriidiliste isikute osas peaksid vabariiklikud tsiiviilkoodeksid sisaldama mõningaid erisähte kolhoosidevahelistest organisatsioonidest, kus teatavasti on mõningaid erisusi. Tuleks fikseerida kolhoosidevaheliste organisatsioonide tekkimise ja lõppemise kord.

3. Analoogiliselt riikliku omandiga peaksid vabariiklikud

tsiviilkoodeksid sisse viima ka kolhoosliku omandi jaotuse põhi- ja käibevahenditeks. Kolhooside praktikas on alates 1960. a. uue fondide struktuuri kehtestamisega selline jaotus juba sisse viidud, kuid seadusandlikku fikseerimist pole see praktika samm seni veel leidnud. Ka «Alustes», kuigi kaudselt, räägitakse kolhooside põhi- ja käibevahenditest. Kolhoosliku omandi jaotusel põhi- ja käibevahenditeks on suur praktiline tähtsus just seetõttu, et põhi- vahenditele ei saa pöörata sissenõudeid ja mõlemad need omandi osad alluvad erinevale õiguslikule režiimile.

4. Erinevalt senisest seadusandlusest võiksid vabariiklikud tsiviilkoodeksid täpsustada ka kolhoosliku omandi käsutamise korda. Ka siin tuleb arvestada kolhooside praktikat. Kolhoosliku omandi käsutamise korra osas võiksid vabariiklikud tsiviilkoodeksid sisaldada järgmised sätted: a) kolhooslikku omandit käsutab üld- või volinike koosolek kas tootmis-finantsplaani kinnitamise või ühekordsete otsuste vastuvõtmise teel; b) kolhoosi alamalseisvad organid võivad käsutada kolhooslikku omandit eranditult tootmis-finantsplaani ja üld-(volinike) koosoleku otsuste raamides.

5. Et pole põhjust muuta 26. juuli 1937. a. KTK ja RKN-i määrusega kehtestatud aastast aegumistähtaega kolhoosnikute töötasu hagides, tuleks ka see eritähtaeg vabariiklikku tsiviilkoodeksis sisse võtta. Kolhooside praktikaga kooskõlastamist vajab aga aegumistähtaja algusmoment ja nimelt järgmiselt: normipäevade alusel saadava avansi nõuetes ja perioodiliselt kindlatel tähtaegadel otsese rahalise tasu nõuetes tuleks tähtaja jooksu arvestada momendist, kui kolhoosis kehtestatud korra kohaselt teostatakse avansside või otsese rahalise tasu maksmist ja kui see kolhoosnikutele on välja makstud; aasta lõpus jaotamisele tulevate tulude ja kasumi nõuetes aga tulude lõpliku jaotamise momendist kolhoosis.

6. Üksikasjalikumalt käsitletakse artiklis kolhoosipere varaliste suhete reguleerimist. Avaldatakse arvamust, et kolhoosipere ja tema vara õiguslik režiim peaks terviklikult sisalduma vabariiklikes tsiviilkoodeksites. Ainult kolhoosipere varaliste suhete reguleerimine vabariiklikus tsiviilkoodeksis, mis ei kutsu esile vastuväiteid, pole võimalik sellega vahetult seotud küsimusi lahendamata, nagu kolhoosipere määratlus ja tema koosseis. Anda aga üksteisega täiesti seotud küsimuste lahendus eri seadusandlikes aktides pole praktiliselt otstarbekohane.

Ka kolhoosipere ja tema vara õiguslik režiim peab kajastama neis toimunud muudatusi. Kolhoosipere määratluse osas tuleb leida lahendus, mis ei lubaks kolhoosiperede hulka kanda segaperesid, kellele annab iseloomu töölise ja teenistuja perekond ning vaid formaalselt mõni pere liige on säilitanud kolhoosniku õigused. Üksikküsimustes kolhoosiperest ja tema vara õiguslikust režiimist tehakse järgmised ettepanekud: a) täpsustada pri-

makkide õigusi ja enne kõike piirata nende õigusi kolhoosipere vara suhtes. Primakkidele võiks anda kolhoosipere liikme õigused vaid peale teatud aja kolhoosiperes elamist ja töötamist ning vaid peale selle aja möödumist pere eelmiste liikmete surma korral võiks lubada temale kogu kolhoosipere vara üleminekut. Seadusega kehtestatud tähtaja piires võiks aga primakki võrdustada seadusjärgsete pärijatega; b) kolhoosipere vara jagamise ja osastamise nõuetes tehakse ettepanek lühendada senist 6-aastast aegumistähtaega ja senise ebamäärase tähtaja algusmomendi asemel arvestada tähtaja jooksu kolhoosiperest faktilise lahkumise momendist; c) tehakse ettepanek muuta printsiip, mille kohaselt kolhoosipere vara jagamisel ja osastamisel alaealistele eraldatakse võrdne osa, arvestamata nende endi või nende vanemate osavõttu selle vara soetamisest. Kolhoosnikute regulaarsete töötasude puhul on alaealised kolhoosipere liikmed, samuti nagu tööliste ja teenistujategi lapsed, vajaduse korral kindlustatud alimentidega ja eriliste eeliste loomiseks kolhoosnikute alaealistele lastele pole põhjust.

# О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ОСНОВАМ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СОЮЗА ССР И СОЮЗНЫХ РЕСПУБЛИК

Канд. юрид. наук Э. Я. Лаасик

Кафедра гражданского права и процесса

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, принятые 8 декабря 1961 г. на седьмой сессии Верховного Совета СССР пятого созыва, являются важным этапом развития советского гражданского законодательства. Они являются базой для разработки и издания новых общесоюзных гражданских законов, а также базой для разработки и издания новых гражданских кодексов союзных республик и иных республиканских законодательных актов в области гражданского права в соответствии с требованиями, предъявляемыми законодательству в период развернутого строительства коммунизма на основе Программы КПСС.

В настоящей статье мы попытаемся проанализировать основные положения о найме жилого помещения в Основах и внести некоторые предложения в Гражданский кодекс Эстонской ССР.

## 1. Порядок предоставления жилых помещений и договор найма жилых помещений

Исходя из требований Программы КПСС о привлечении к разрешению жизненно важных вопросов общественных организаций, а профсоюзных организаций в особенности,<sup>1</sup> в ст. 56 Основ установлено, что «предоставление жилых помещений в домах местных Советов депутатов трудящихся производится исполнительными комитетами местного Совета при участии представителей общественных организаций, а в домах государственных, кооперативных и общественных организаций — по

<sup>1</sup> См. Речь Н. С. Хрущева на Пятом Всемирном Конгрессе профсоюзов 9 декабря 1961 г., «Правда» от 10 декабря 1961 г.

совместному решению администрации и фабричного, заводского, местного комитета профессионального союза, утвержденному исполнительным комитетом Совета депутатов трудящихся».

Надо признать, что ранее действовавший порядок предоставления жилых помещений в домах местного Совета депутатов трудящихся — жилищным управлением, а также в домах государственных, кооперативных и общественных организаций — администрацией, установленный ст. 23 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., уже давно был фактически изменен. Жилые помещения, как правило, почти во всех городах нашей страны предоставлялись исполнительными комитетами Совета депутатов трудящихся. При многих исполнительных комитетах СДТ городов Советского Союза, в том числе и при исполкоме СДТ города Тарту Эстонской ССР, работали как совещательные органы городские квартирные комиссии, состоявшие из депутатов СДТ и представителей общественных организаций. В п. 12 Положения о правах фабричного, заводского, местного комитета профессионального союза, утвержденного указом Президиума Верховного Совета СССР от 15 июля 1958 г., установлено, что распределение жилой площади на предприятии, в учреждении, организации производится по совместному решению администрации и фабричного, заводского, местного комитета.<sup>2</sup>

Таким образом Основами узаконена практика предоставления жилых помещений многих городов Советского Союза с участием в этой работе общественных организаций.

Однако на деле, при применении приведенной части статьи 56 Основ возникает ряд вопросов, которые должны быть разрешены либо в гражданских кодексах союзных республик, либо в иных республиканских подзаконных актах. Необходимо разрешить следующие вопросы: форма и порядок участия представителей общественных организаций и их права при решении вопроса исполнительным комитетом местного Совета о предоставлении гражданам жилых помещений, порядок представления совместных решений администрации и фабрично-заводского, местного комитета профессионального союза о предоставлении жилых помещений их работниками на утверждение в исполкомы и т. д., а также форма документа, свидетельствующего о предоставлении жилого помещения определенному гражданину.

Представляется, что только последний вопрос должен быть разрешен гражданским кодексом Союзных республик, тогда как остальные вопросы подлежат разрешению в республиканских подзаконных актах. Формой документа, свидетельствующего

---

<sup>2</sup> Справочник профсоюзного работника, изд. ВЦСПС, Профиздат, 1960, стр. 243; то же самое говорится в Уставе профессиональных союзов СССР, утвержденном XII съездом профсоюзов СССР 27 марта 1959 г. Там же, стр. 220.

предоставление жилого помещения конкретному гражданину, следовало бы сохранить применяемый в практике ордер, выдаваемый исполнительным комитетом местного Совета или же, по его поручению, жилищным управлением или иным органом на основании решения исполнительного комитета местного Совета депутатов трудящихся, или же администрацией государственной, кооперативной или общественной организации на основании утвержденного исполнительным комитетом местного Совета совместного решения администрации и фабрично-заводского местного комитета профессионального союза.

Установление в Основах нового порядка распределения жилых помещений в домах, принадлежащих местным Советам депутатов трудящихся или государственным, кооперативным или общественным организациям, имеет огромное значение и для судебной практики и практики работы административных органов, а также для теоретической разработки данного вопроса. Как известно, в судебной практике иногда признавались гражданские права по пользованию жилым помещением возникшими как заключением договора найма жилого помещения без ордера на это помещение, т. е. без предоставления жилого помещения в установленном порядке,<sup>3</sup> так и вселением по ордеру в жилое помещение без заключения договора.<sup>4</sup> По этому поводу в юридической литературе шли бесконечные споры на протяжении многих лет.<sup>5</sup> Основанием для возникновения различного понимания этого вопроса послужила недостаточно четкая формулировка ст. 23 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. — предоставление в пользование. В текст статьи 56 Основ выражение «в пользование» не включено. Теперь ясно, что «предоставление» — это означает разрешение вопроса только о том, разрешить ли данному гражданину заключить с домоуправлением договор найма на данное жилое помещение и обязать ли домоуправление заключить с данным гражданином такой договор на данное жилое помещение, причем положительное разрешение этого вопроса само по себе еще не означает возникновения прав на пользование указанным в ордере жилым помещением. В Основах прямо подчеркивается, что «пользование жилым помещением в этих домах оформляется договором найма жилого помещения (разрядка наша — Э. Л.) с соответствующим управлением домом». Тем самым разрешен и вопрос о законности до-

<sup>3</sup> «Судебная практика Верховного суда СССР», 1953, № 4, стр. 39—40.

<sup>4</sup> «Бюллетень Верховного суда СССР», 1959, № 5, стр. 41.

<sup>5</sup> Подробный анализ этого вопроса см. в статье Ю. Басина — Основания возникновения и юридическая характеристика жилищных прав граждан, Ученые записки Казахского государственного университета им. С. М. Кирова, том XLIX, серия юридическая, вып. 6, Алма-Ата, 1960, стр. 346—375; И. И. Ларкин, Об оформлении жилищных правоотношений, «Советское государство и право», 1960, № 9, стр. 72—78, и др.

говора найма жилого помещения, заключенного без соблюдения установленного порядка предоставления жилых помещений. Такие договоры недействительны.

Наряду с этим в Основах устанавливается, что договор найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, заключается нанимателем с собственником дома. Только сам собственник может распоряжаться своим домом.

Чрезвычайно важным является в Основах указание на то, что «наравне с нанимателем жилого помещения члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, приобретают права и обязанности, вытекающие из договора найма». Однако гражданские кодексы союзных республик должны содержать норму, устанавливающую, какие именно члены семьи нанимателя приобретают самостоятельные права на жилое помещение. Как показала многолетняя практика, достигнуть единого мнения по этому вопросу как в судебной практике, так и в юридической литературе невозможно.<sup>6</sup> Представляется целесообразным установить круг лиц, проживающих совместно с нанимателем, которые признаются членами семьи нанимателя, и круг лиц, проживающих совместно с нанимателем, которые в установленном порядке могут быть признаны членами его семьи. Предлагается включить в Гражданский кодекс Эстонской ССР норму примерно в следующей редакции:

«Членами семьи нанимателя признаются его (ее) супруга (супруг), их дети, внуки и др. родственники по нисходящей линии, родители обоих супругов, деды, бабушки и др. родственники по восходящей линии, а также нетрудоспособные граждане, находящиеся на иждивении этих лиц, совместно с ними проживающие.

Другие родственники могут быть признаны членами семьи нанимателя наймодателем, а в случае спора судом, при условии

---

<sup>6</sup> По вопросу о приобретении членами семьи нанимателя самостоятельного права на пользование жилым помещением высказывались многие авторы в журнальных статьях, монографических исследованиях, а также в учебниках для юридических и иных вузов. Укажем только на некоторых авторов: С. Корнеев, Круг лиц, имеющих самостоятельное право на пользование жилым помещением, «Социалистическая законность», 1956, № 7, стр. 19—25; И. Б. Марткович, Круг членов семьи по жилищному праву, Труды Иркутского государственного университета им. А. А. Жданова, том 27, серия юридическая, вып. 4, Иркутск, 1958, стр. 1—52; Ю. К. Толстой, Жилищные права и обязанности граждан СССР, М. 1960, стр. 17; О. С. Иоффе, Советское гражданское право (курс лекций), Отдельные виды обязательств, изд. Ленинградского университета, 1961, стр. 94; В. Ф. Чигир, Круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя жилого помещения, «Вопросы советского гражданского и трудового права», Изд. Белорусского государственного университета, Минск, 1961, стр. 67—91; О. С. Иоффе, Ю. К. Толстой, Основы советского гражданского законодательства, изд. Ленинградского университета, 1962, стр. 125.

проживания их совместно с нанимателем не менее одного года и ведения с ним общего хозяйства».

Исходя из принципов коммунистической морали, мы отрицаем возможность признания членами семьи нанимателя так называемых «фактических» мужей и жен.

Права и обязанности сторон определяются в договоре найма жилого помещения. Хотя в Основах ничего не говорится о форме договора найма жилого помещения, мыслима только письменная форма договора. Для создания единой практики заключения договоров найма жилого помещения между гражданами и различными жилищными органами, целесообразно издать два типовых договора: договор найма жилого помещения в доме местного Совета и договор найма жилого помещения в доме государственной, кооперативной или общественной организации. Письменная форма договора в случае возникновения спора наилучшим образом гарантирует обеим сторонам защиту их интересов.

## 2. Квартирная плата

Исходя из принципиального положения Программы КПСС о постепенном переходе на бесплатное пользование жилыми помещениями во втором десятилетии, в статье 57 Основ подчеркиваются два момента: во-первых, впредь до установления бесплатного пользования жилыми помещениями, наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и, во-вторых, размеры квартирной платы устанавливаются законодательством Союза ССР. Следовательно, бесплатное пользование жилым помещением будет установлено специальным законом, и до тех пор, пока такой закон не издан, каждый наниматель обязан своевременно выполнять свою обязанность по квартирной плате. Квартирная же плата в домах местных Советов депутатов трудящихся, а также в домах государственных, кооперативных и общественных организаций впервые в истории советского гражданского законодательства будет определена по единым ставкам для всего Советского Союза, однако включать эти ставки в гражданские кодексы союзных республик не следует.

Далее, в ст. 57 Основ установлено, что «плата за пользование жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, определяется соглашением сторон, но не может превышать предельных ставок, устанавливаемых для этих домов законодательством союзных республик». При разработке в союзных республиках законодательных актов о предельных ставках квартирной платы для домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, следует учесть, что ранее действовавшие ставки для этих домов были необоснованно низкие, хотя во время их установления они пол-

ностью соответствовали экономическому обороту того времени (в РСФСР закон о квартирной плате с 1928 года, в Эстонской ССР — с 1940 г.). Поэтому многие собственники предпочитают не сдавать в наем жилую площадь, так как они в этом материально не заинтересованы. В настоящее время этот факт не в пользу тех граждан, которые еще не обеспечены жилой площадью из государственного жилого фонда, а поэтому не в интересах государства. Наряду с этим довольно много и таких случаев, когда собственники домов взимают от нанимателя квартирную плату выше предельной ставки, установленной законом, хотя с экономической точки зрения это часто обосновано, потому что нельзя требовать от собственника доплату к расходам по эксплуатации и амортизации дома, падающим соразмерно на часть дома, сданную в наем.

Из вышесказанного вытекает предложение: при определении предельных ставок квартирной платы для домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, оно должно быть всесторонне продумано с экономической точки зрения. Эти ставки должны покрывать расходы собственника по эксплуатации и амортизации дома. Необходимо поднять материальную заинтересованность собственников домов в сдаче излишков жилой площади в наем нуждающимся в жилье. Но при этом нельзя забывать и нанимателей. Нам представляется, что нужно установить санкцию на случаи взимания собственником-наймодателем с нанимателей сверхпредельной ставки квартирной платы. Нет необходимости привлекать за это собственника-наймодателя к уголовной ответственности. Однако было бы очень полезно ввести в Гражданский кодекс Эстонской ССР норму, устанавливающую, что вся квартирная плата по договору найма жилого помещения в случае нарушения предельной ставки взыскивается с собственника-наймодателя в доход государства. Включать предельные ставки квартирной платы в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в гражданские кодексы союзных республик не следует.

### **3. Право нанимателя на возобновление договора**

«Если договор найма жилого помещения в доме местного Совета депутатов трудящихся или в доме государственной, кооперативной или общественной организации заключен на определенный срок», устанавливается в ч. I ст. 58 Основ, — «наниматель по истечении срока договора имеет право на возобновление договора. Это право может быть оспорено наймодателем по суду лишь в случае систематического невыполнения нанимателем своих обязанностей по договору». Следовательно, для того, чтобы суд мог вынести решение о невозобновлении договора, должно быть одновременно налицо не только невы-

полнение обязанностей по договору, но и невыполнение этих обязанностей систематически. Важнейшими обязанностями, предусмотренными договором, являются: пользование помещением исключительно в соответствии с его назначением, содержание в полной исправности и чистоте жилого помещения и оборудования, перечисленного в приемочном акте, внесение квартирной платы за пользование жилым помещением в размере и в сроки, установленные действующим законом, точное выполнение правил пользования и содержания жилого помещения, произведение за свой счет текущего ремонта в установленный домоуправлением срок или по мере необходимости, по собственному усмотрению как жилых помещений, так и мест общего пользования.

Далее в ст. 58 Основ установлено: «Такое же право принадлежит нанимателю жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, за исключением случаев:

когда наниматель проживает в помещении по договору, заключенному на срок не свыше одного года с обязательством освободить помещение по истечении этого срока;

когда судом будет установлено, что помещение необходимо для личного пользования собственника дома и членов его семьи».

Следовательно, нанимателю жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, может быть отказано в возобновлении договора не только в случае систематического невыполнения им своих обязанностей по договору, но и тогда, когда он выполнил все обязанности по договору, но налицо имеются обстоятельства, установленные в вышеприведенной части статьи Основ.<sup>7</sup>

Предоставление собственнику права отказать нанимателю в возобновлении договора найма жилого помещения при условии, если договор заключен на срок не свыше одного года и в нем зафиксирована обязанность освободить помещение по истечении этого срока, является существенным расширением прав собственника. В случае возникновения спора для осуществления своего права он должен доказать на суде, что договор найма был заключен на срок не более одного года и что в договоре была зафиксирована обязанность освободить помещение по истечении этого срока. Необходимо ли это помещение для личного пользования собственника дома и членов его семьи, или же собственник намерен сдать это помещение другому лицу, в судебном разбирательстве предметом обсуждения не может быть. В последнем случае это указание в Основах утратило бы

<sup>7</sup> См. нашу работу «О проблеме возобновления договора найма жилых помещений», Ученые записки Тартуского государственного университета, вып. 105, Труды по правведению, Тарту, 1961, стр. 36—59.

свое прямое значение и слилось бы с другим исключением, установленным в этой же статье Основ. Законодатель считал нужным установить для собственника в таких случаях исключительные права, хотя в ходе обсуждения проекта Основ высказывались сомнения против введения этих правил.

Представляется, что подобным образом, исходя из духа вышеприведенного правила Основ, должно быть урегулировано и выселение нанимателя, если договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, был заключен без указания срока, но с обязательством освободить это помещение по первому требованию собственника-наймодателя, хотя в этом случае нет и речи о возобновлении договора.

Конечно, и в случае, когда договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, заключен на срок не более одного года с обязанностью освободить помещение по истечении этого срока, собственник вправе по истечении срока возобновить договор, т. е. заключить новый договор либо на срок не более одного года, либо свыше одного года, либо без указания срока.

Но если договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, заключен на срок свыше одного года или же, если заключен на срок не более одного года, но в нем не зафиксирована обязанность освободить помещение после истечения этого срока, суд, в случае спора, может отказать нанимателю в возобновлении договора только в том случае, если будет установлено, что наниматель систематически не выполнял своих договорных обязанностей, или же если помещение необходимо для личного пользования собственника и членов его семьи.

Что понимается под необходимостью — это уже дело суда. Сюда, по-видимому, следует отнести отсутствие у собственника дома и членов его семьи жилой площади или же наличие жилой площади, но не соответствующей своим размером составу его семьи. Такое решение вопроса основывается на потребительском характере личной собственности вообще и в частности на том, что имущество, находящееся в личной собственности граждан, предназначено для удовлетворения их материальных и культурных потребностей и не может быть использовано для извлечения нетрудовых доходов (ст. 25 Основ). Самым нормальным положением является такое, когда собственник сам проживает со своими членами семьи в своем доме. Сдача в наем жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, допускается законом только потому, что государство пока еще не может обеспечить всех нуждающихся в жилье жилой площадью за счет государственного жилого фонда, и что сдача такой площади в наем пока необходима в нашем обществе.

Не нашли одобрения в Основах и поэтому не должны быть включены в гражданские кодексы союзных республик такие ограничения собственника-наймодателя, существовавшие в судебной практике более 20 лет<sup>8</sup>, как: разрешение отказать нанимателю в возобновлении договора только в том случае, если с момента заключения договора жилищные или семейные условия собственника дома изменились; принятие во внимание жилищных условий только тех членов семьи собственника, которые в момент предъявления иска совместно с ним проживали; принятие во внимание только явной недостаточности жилой площади собственника и совместно с ним проживающих членов его семьи.

Подобным же образом следовало бы урегулировать и выселение нанимателей из домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в тех случаях, когда договор найма жилого помещения заключен без указания срока и без обязательства освободить помещение по первому требованию собственника-наймодателя. В случае возникновения спора суд должен установить, что помещение необходимо для личного пользования собственника дома и членов его семьи. В республиканских гражданских кодексах следует однако установить срок для предупреждения нанимателя. Этот срок должен быть не менее трех месяцев, как было установлено в ст. 155 ранее действовавшего Гражданского кодекса РСФСР.

Наконец, представляется, что в гражданских кодексах союзных республик следует точно предусмотреть, что в случае отказа нанимателю в возобновлении договора найма жилого помещения на новый срок он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Такая норма необходима еще и для того, чтобы предотвратить неправильное понимание содержания статьи 58 Основ. Не только в судебной практике, но и в теории гражданского права существовало мнение, что в случае отказа нанимателю в возобновлении договора найма жилого помещения, наниматель выселению все-таки не подлежит. При этом делалась ссылка на то, что в ст. 26 ранее действовавшего постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. такое выселение прямо не предусмотрено. При правильном же толковании этой статьи выселение из нее бесспорно вытекало. Кроме того, выселение без предоставления другого помещения в случае невозобновления договора найма жилого помещения прямо предусматривалось п. 11 типового договора найма жилых помещений в домах местного Совета, а также в п. 30 правил пользования и содержания жилого помещения.<sup>9</sup> Критика такого неправильного понимания дана

<sup>8</sup> п. 10 Постановления Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г. — Сборник действующих постановлений Пленума Верховного суда СССР 1958—1940 гг., М., 1961, стр. 37—38.

<sup>9</sup> Жилищные законы, изд. Минкомхоза РСФСР, М., 1958, стр. 340.

М. Нечецким в работе «Очерки советского жилищного права».<sup>10</sup> Поэтому мы предлагаем включить в Гражданский кодекс Эстонской ССР норму примерно следующего содержания: «Если суд откажет нанимателю в возобновлении договора найма жилого помещения на новый срок, наниматель подлежит выселению без предоставления ему другого жилого помещения».

#### 4. Изменение договора найма жилого помещения

Статьей 59 Основ предоставлено союзным республикам право установить в качестве временной меры норму жилой площади с предупреждением, что эта норма не может быть менее девяти квадратных метров на одного человека. Предусматривается также возможность установить для отдельных категорий нанимателей норму дополнительной жилой площади.

В отдельных союзных республиках нормы жилой площади могут быть установлены разные с учетом фактически существующего жилого фонда в данной республике и перспектив жилищного строительства.

Норма жилой площади — это такой предельный ее размер, который может находиться в пользовании гражданина по ставке квартирной платы, установленной законодательством Союза ССР. Такое же «значение» имеет дополнительная норма жилой площади. Если в пользовании гражданина окажется жилой площади свыше установленной нормы, а в соответствующих случаях вместе с дополнительной нормой жилой площади, то такая площадь считается для нанимателя излишней и в отношении ее применяются специальные правила закона.

В ряде союзных республик, в том числе и в Эстонской ССР<sup>11</sup>, был установлен наряду с нормой жилой площади еще так называемый санитарный минимум жилой площади на одного человека (в Эстонской ССР 6 м<sup>2</sup>). Большое практическое и юридическое значение санитарного минимума жилой площади на человека заключается в следующем: 1) посредством нормы и санитарного минимума жилой площади на одного человека выявляются наниматели, которые на данном этапе обеспечены жилой площадью. Квартиры не построены точно на одного, двух, трех, четырех, пять и т. д. человек (9, 18, 27, 36, 45 и т. д. квадратных метров с учетом 9 м<sup>2</sup> на человека). При наличии только одной нормы жилой площади на человека почти у всех нанимателей оказывается либо недостаток, либо излишек жилой площади; 2) санитарный минимум жилой площади (6 м<sup>2</sup>) — это минимальный размер жилой площади на человека, на которую может быть выдан ордер и на его основании заключен самостоятель-

<sup>10</sup> М. Нечецкий, Очерки советского жилищного права, Саратов, 1958, стр. 33.

<sup>11</sup> Ведомости Эстонской ССР, 1944, № 6, ст. 58.

ный договор найма жилого помещения, эта самая малая единица, которая с медицинской точки зрения может приходиться на каждого гражданина; 3) если на каждого члена семьи нанимателя жилой площади в квартире окажется менее 6 м<sup>2</sup>, наниматель принимается горжилуправлением на учет и включается в список лиц, жилищные условия которых должны быть улучшены, и он имеет право требовать этого; 4) наниматель имеет право сдавать в поднаем занимаемую им жилую площадь при условии, если при вселении поднанимателя норма жилой площади на человека не будет ниже шести квадратных метров.

Будет ли санитарный минимум жилой площади в 6 квадратных метров на человека или больше — это дело республики. В конечном счете это зависит от наличия жилого фонда в республике. Нам представляется, что санитарный минимум жилой площади нужен, и в Эстонской ССР следовало бы сохранить ранее существовавший санитарный минимум жилой площади в шесть квадратных метров на человека. На наш взгляд это не противоречит смыслу ст. 59 Основ.

В гражданско-правовой литературе, а также в судебной и административной практике в РСФСР и некоторых других союзных республиках норму жилой площади принято называть жилищно-санитарной нормой. Доц. И. Г. Панайтов называет норму жилой площади даже необходимым минимумом «жилой площади на одного человека, независимо от возраста, при заселении и пользовании жилой площадью».<sup>12</sup> Однако всем известно, что в практике работы жилищных органов указанных республик это правило очень часто не соблюдается и граждане заселяются в помещения, в которых нет 9 квадратных метров на каждого вселяемого. На несколько иную позицию встал проф. О. С. Иоффе, который также называл норму жилой площади жилищно-санитарной нормой. Он пишет, что жилищно-санитарная норма определяет «не самое право, а его границы. Это означает, что семья, проживающая на площади, которая по своим размерам не достигает жилищно-санитарной нормы, не вправе требовать увеличения площади (разрядка наша — Э. Л.), хотя местный Совет может предоставить такой семье новое помещение в целях улучшения ее жилищно-бытовых условий, а при явной недостаточности используемого помещения даже обязан поставить семью на учет и предоставить ей площадь в порядке очередности».<sup>13</sup> Проф. О. С. Иоффе ничего не говорит о недопустимости вселения семьи в помещение, в котором нет жилищно-санитарной нормы (9 кв. м.) на каждого

<sup>12</sup> Учебник советского гражданского права, том II, под ред. Е. П. Орловского, М., 1961, стр. 121.

<sup>13</sup> О. С. Иоффе, Советское гражданское право (курс лекций). Отдельные виды обязательств, под ред. А. К. Юрченко. Изд. Ленинградского университета, 1961, стр. 100.

члена семьи. По-видимому, он полагает, что эта норма при вселении граждан может быть нарушена. Ничего также не говорится о том, со скольких квадратных метров на человека начинается «явная недостаточность».

Как видно из вышеизложенного, трактовка понятия нормы жилой площади в законодательстве Эстонской ССР и РСФСР была неодинаковой. Мы считаем трактовку в законодательстве Эстонской ССР правильной и поэтому предлагаем ее сохранить. Кроме того, это правильно и с точки зрения редакции Основ, в которых говорится о норме жилой площади, а не о жилищно-санитарной норме, и это по нашему мнению не случайно.

В статье 59 Основ устанавливается, что «законодательством союзных республик может быть предусмотрена возможность изъятия по суду излишней (превышающей установленную норму) жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты».

Думается, что если в республике будет установлена норма жилой площади, нужно установить и возможность изъятия излишней жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты. Во всяком случае, в условиях Эстонской ССР это необходимо. Однако, в Основах предусмотрен точный порядок изъятия от нанимателя излишней жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты только в домах местных Советов депутатов трудящихся. Установление же порядка изъятия от нанимателя излишней изолированной комнаты в домах государственных, кооперативных и общественных организаций, а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, отнесено в компетенцию союзной республики.

«Изъятие излишней изолированной комнаты в домах местных Советов депутатов трудящихся», говорится в ч. 3 ст. 59 Основ, «может производиться лишь в том случае, если наниматель сам не заселит освободившееся помещение в течение трех месяцев после письменного предупреждения жилищного органа».

Из вышеизложенного, естественно, вытекает, что если наниматель в течение трех месяцев после соответствующего письменного предупреждения жилищного органа или даже до такого предупреждения<sup>14</sup> заселил образовавшийся у него излишек жи-

---

<sup>14</sup> В таких случаях вопроса об излишках жилой площади вообще не возникает. Наниматель, в соответствии с п. 8 типового договора в доме местного Совета депутатов трудящихся Эстонской ССР имеет право сдавать в поднаем занимаемую им жилую площадь при условии, если при вселении поднанимателя жилой площади не окажется менее шести квадратных метров на одного человека. Ни в одном законодательном акте ни слова не говорится о том, что не допускается сдача в поднаем отдельных изолированных комнат, площадь которых является излишком для нанимателя. Наоборот, в соответствии с Постановлением Совета Министров Эстонской ССР от 11 июля 1949 года № 500 и изданным на основании его приказом министра Коммунального хозяйства Эстонской ССР от 9 августа 1949 г. № 102 излишняя жилая площадь нанимателя в части, предоставляемой поднанимателю, счи-

лой площади в виде отдельной изолированной комнаты по своему усмотрению, то и после этого к нему никаких претензий предъявить нельзя, и указанный излишек изъятию не подлежит, так как после вселения у гражданина его уже нет. Тем самым мы считаем отвергнутой судебную практику,<sup>15</sup> заключающуюся в том, что образовавшиеся излишки жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты изымались по существу и тогда, когда наниматель уже заселил эту площадь, только с тем преимуществом, что эта комната предоставлялась выбранному нанимателем лицу. Между тем, в приведенной части статьи 59 Основ ни слова не говорится о правах вселенного лица. Кем он становится — нанимателем, поднанимателем или временным жильцом, не урегулировано. Говорится только о правах нанимателя и о правах местных Советов депутатов трудящихся в случае неисполнения предупреждения.

По этой причине мы не можем согласиться с мнением проф. С. Н. Братуся, который пишет: «Основы учитывают необходимость заселения излишней изолированной комнаты, образовавшейся в квартире нанимателя, другим нанимателем (разрядка моя — Э. Л.)».<sup>16</sup> Если это так, то это было бы безусловным изъятием излишней изолированной комнаты от нанимателя и в Основах значилось бы: «Если у нанимателя в доме местного Совета депутатов трудящихся образуется излишняя изолированная комната, то эта комната изымается. Заселение этой комнаты производится в течение трех месяцев с момента изъятия лицом, указанным прежним нанимателем, по истечении же этого срока лицом, по усмотрению жилищных органов». Глубокий смысл ч. 3 ст. 59 Основ очевидно заключается не в этом. Поэтому никак нельзя согласиться и с трактовкой данного вопроса Ю. К. Толстым.<sup>17</sup>

По нашему мнению, лицо, вселенное нанимателем в течение трех месяцев после письменного предупреждения жилищного органа или до вручения предупреждения, может стать только поднанимателем, если наниматель сам добровольно не уступил эту комнату в распоряжение жилищных органов. Следует иметь в виду, что наниматель в любое время имеет право расторгнуть договор найма жилого помещения в целом или в части отдельной изолированной комнаты с передачей освободившегося помещения в распоряжение жилищных органов.

---

тается заселенной лишь тогда, когда с поднанимателем заключен письменный договор, один экземпляр которого представлен в домоуправление. Там же прямо указывается, что договор поднайма заключается в свободной форме. См. Сборник жилищного законодательства, Таллин, 1960, стр. 235.

<sup>15</sup> п. 3 Постановления Пленума Верховного суда СССР от 12 дек. 1940 г.

<sup>16</sup> С. Братусь, Об Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, «Советская юстиция», 1962, № 2, стр. 6.

<sup>17</sup> О. С. Иоффе, Ю. К. Толстой, Основы советского гражданского законодательства, изд. Ленинградского университета, 1962, стр. 129.

Наниматель также вправе заселить излишнюю изолированную комнату членом своей семьи, который ранее не проживал вместе с ним. В таком случае даже не возникает вопроса о поднайма, не говоря уже об изменении договора найма на всю квартиру в целом.

Мы должны следовать по пути сохранения отдельных квартир для семьи, а не по пути их раздробления. Изъятие отдельной изолированной комнаты является крайней мерой и направлено только против тех, которые, вопреки прямому указанию закона, хотят пользоваться большей против нормы жилой площадью, чем в настоящее время дозволено.

Вышеизложенная трактовка полностью соответствует задаче, поставленной в Программе КПСС, — обеспечить граждан отдельными квартирами. Это же гласит следующая часть 59 статьи Основ: «Если излишняя изолированная комната образовалась в квартире, предоставленной в пользование одной семье, наниматель вправе либо заселить ее в соответствии с правилами настоящей статьи, либо требовать переселения его в отдельную квартиру меньшего размера». Нанимателю предоставлено на выбор три варианта: либо жить с поднанимателем, либо допустить раздробление квартиры и жить с другим самостоятельным нанимателем в одной квартире, либо требовать переселения его в отдельную квартиру меньшего размера. В последнем случае, до тех пор пока другая отдельная квартира меньшего размера нанимателю не предоставлена, жилищные органы к нему никаких претензий предъявлять не должны.

В таком же духе сформулировано и содержание следующей части ст. 59 Основ: «Законодательством союзных республик могут быть установлены и другие случаи, когда не допускается изъятие излишней изолированной комнаты». Представляется, что в соответствии с этим указанием следует ввести в Гражданский кодекс Эстонской ССР норму о том, что излишняя изолированная комната не может быть изъята также в случае, если в результате этого лица разного пола, за исключением супругов и детей до 10 лет, окажутся вынужденными проживать в одной комнате, либо супруги в разных комнатах.

На это же направлено и содержание последней части ст. 59 Основ, в которой категорически сказано: «Если в квартире, в которой проживает наниматель, освободилась комната, не изолированная от занимаемого им жилого помещения и смежная с ним, эта комната подлежит передаче в его пользование». Этим правилом преследуется цель ликвидации последствий неправильного распределения жилой площади и вселения на жилую площадь в прошлые времена.

Что касается вопроса изъятия излишней изолированной комнаты в домах, принадлежащим государственным, кооперативным и общественным организациям, то в отношении этого сле-

довало бы установить в Гражданском кодексе Эстонской ССР такой же порядок, как и в домах местных Советов депутатов трудящихся (ч. 3 ст. 59 Основ). Это объясняется тем, что интересы нанимателей во всех домах обобщественного фонда должны быть защищены одинаково, за исключением таких исключительных случаев, которые прямо предусматриваются особым законом (ст. 62 Основ). Следует только дополнить, что наниматель обязан выбирать поднанимателя из работников данной организации, а при отсутствии таковых, с согласия администрации вселить постороннее лицо.

Изъятие наймодателем излишней изолированной комнаты от нанимателя в период действия договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, вообще недопустимо. Этот вопрос может быть разрешен только после окончания срока договора и на общих основаниях по правилам возобновления договора на новый срок (ст. 58 Основ).

### **5. Расторжение договора нанимателем. Обмен и сдача в поднаем жилого помещения**

В статье 60 Основ предусматривается право нанимателя в любое время расторгнуть договор и право обмена занимаемого им помещения. При этом указывается, что порядок обмена жилых помещений устанавливается законодательством союзных республик. Нанимателю предоставлено также право «сдавать жилое помещение в поднаем (разрядка моя — Э. Л.) в случаях и в порядке, устанавливаемых законодательством союзных республик».

Остановимся кратко лишь на двух последних вопросах в части урегулирования их в Гражданском кодексе Эстонской ССР.

Представляется, что по поводу обмена жилого помещения в гражданских кодексах союзных республик должны быть разрешены следующие вопросы:

- 1) объект обмена (отдельная квартира, изолированная комната и т. д.);
- 2) согласие членов семьи;
- 3) в каких случаях не допускается обмен и когда в разрешении на обмен может быть отказано;
- 4) порядок защиты интересов обменивающихся;
- 5) с какого момента обмен считать разрешенным.

Другие вопросы могут быть разрешены в инструкции, выданной на основании этих принципиальных правил в кодексе.

Предлагаем предусмотреть в гражданском кодексе Эстонской ССР нормы об обмене жилого помещения примерно в следующей редакции:

«1. Наниматель жилого помещения имеет право обменять занимаемое им помещение.

Обмен жилых помещений в домах государственных, кооперативных и общественных организаций, а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, допускается лишь с согласия наймодателя.

Обмен жилыми помещениями допускается также между нанимателем и членом жилищно-строительного кооператива при условии принятия лица, вселяющегося в дом кооператива, в члены этого кооператива.

2. Объектом обмена может быть отдельная квартира или отдельная изолированная комната, которой наниматель пользуется на основании ордера заключенного договора найма жилого помещения. Только в исключительных случаях может быть допущен обмен части квартиры или комнаты.

3. Для обмена жилого помещения требуется письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи, в том числе и временно отсутствующих, проживающих в обмениваемых помещениях, а в случае обмена части квартиры или комнаты, и сонанимателей.

Для обмена помещения, используемого нанимателем, находящимся под опекой или попечительством, требуется также письменное разрешение органов опеки и попечительства.

4. Обмен жилого помещения не допускается, если в суд предъявлен иск о расторжении договора найма или об изменении его условий (об изъятии излишней изолированной комнаты и т. п.), или если обмен имеет фиктивный или спекулятивный характер.

В разрешении на обмен жилого помещения может быть отказано, если в связи с обменом размер жилой площади окажется ниже установленного законом санитарного минимума жилой площади на человека, или если за меняющим нанимателем числится задолженность по квартирной плате.

В домах государственных, кооперативных и общественных организаций в разрешении на обмен жилого помещения может быть отказано, если по обмену в дом указанных организаций вселится наниматель, не работающий в данной организации.

5. Отказ в выдаче разрешения на обмен жилого помещения в доме местного Совета депутатов трудящихся может быть оспорен заинтересованным лицом в судебном порядке. Отказ на обмен жилого помещения в доме государственной, кооперативной или общественной организации может быть обжалован только в вышестоящий орган в порядке подчиненности.<sup>18</sup> Отказ гражданина, которому дом принадлежит на праве личной собст-

---

<sup>18</sup> Сборник действующих постановлений пленума Верховного суда СССР 1958—1960 гг., М., 1961, стр. 36.

венности или у кого дом находится в арендном пользовании, а также отказ правления (общего собрания) жилищностроительного кооператива в разрешении на обмен жилого помещения оспариванию не подлежит.

6. Обмен жилыми помещениями считается разрешенным с момента получения обменивающимися сторонами обменных ордеров, а гражданские права и обязанности на обменные жилые помещения — возникшими с момента заключения новых договоров найма жилого помещения.

Если одна из сторон после разрешения на обмен (получения обменного ордера) откажется от освобождения обмениваемого жилого помещения и от передачи его другой стороне, заинтересованная сторона вправе требовать в судебном порядке выселения ее из обмениваемого жилого помещения.»

С регулированием договора поднайма вопрос обстоит несколько сложнее. Дело в том, что нет твердой последовательности ни в законодательстве, ни в судебной практике, а также единого мнения в юридической литературе о самом понятии договора поднайма. В п. 4 Постановления Пленума Верховного суда СССР говорится о поднаимателях как о временных жильцах, которые при договоре без указания срока могут быть выселены по иску нанимателя только при условии предупреждения поднаимателя за три месяца. Ни слова не говорится о том, что может быть сдано в поднаем — только определенное жилое помещение или только место для койки. По инструкции НККХ и НКЮ РСФСР № 27 от 27 января 1934 г. «О постоянных пользователях и временных жильцах»<sup>19</sup> лицо, вселенное постоянным пользователем на свою жилую площадь, вносящее ему квартирную плату, считается временным жильцом. Временные жильцы подлежат выселению, если в договоре не указан срок, на который они вселены, в течение одного месяца после предупреждения постоянным пользователем. В п. 8 Типового договора найма жилого помещения как в РСФСР,<sup>20</sup> так и в Эстонской ССР<sup>21</sup> прямо говорится о сдаче в наем жилого помещения (в Эстонской ССР жилой площади) временным жильцам. В п. 34 Инструкции, утвержденной Министерством коммунального хозяйства Эстонской ССР от 1 февраля 1956 г., сделана попытка подразделения лиц, вселенных нанимателем. Подсъемщиком считается лицо, которому съемщик сдал часть жилой площади в поднаем. Временным же жильцом признается лицо, вселяющееся на жилую площадь съемщика не более чем на полтора месяца (гости и другие, временно останавливающиеся, лица).<sup>22</sup> Нет нужды продолжать перечень актов, в которых

<sup>19</sup> Жилищные законы, М., 1958, стр. 356.

<sup>20</sup> Там же, стр. 330.

<sup>21</sup> Сборник жилищного законодательства, Таллин, 1960, стр. 230.

<sup>22</sup> Там же, стр. 219.

разно толкуется понятие «поднаиматель» и «временный жилец».

Представляется, что о поднайме можно говорить только в случае сдачи нанIMATEЛЕМ третьему лицу в наем определенного жилого помещения из состава квартиры или в определенных случаях, например в случае временного выбытия нанIMATEЛЯ, всей квартиры, причем нанIMATEЛЬ остается ответственным перед найМОДАТЕЛЕМ по договору. Сдать так называемую идеальную долю (мысленную долю) из помещения или квартиры в поднаем, по нашему мнению, невозможно. Таким образом объектом поднайма может быть либо отдельная изолированная комната (излишняя или неизлишняя) или комнаты, либо вся квартира. Поэтому в ч. 4 ст. 60 Основ и говорится о сдаче в поднаем именно жилого помещения, а не части жилого помещения.

Граждан, вселенных нанIMATEЛЕМ или гражданином, которому принадлежит дом на праве личной собственности, на свою жилую площадь, занимаемую непосредственно самим нанIMATEЛЕМ (собственником дома) и членами его семьи, поднаIMATEЛЯМИ считать нельзя, потому что нет определенного помещения, сданного в их пользование. Эти лица могут быть названы жильцами на общей площади нанIMATEЛЯ (собственника дома).

Если же граждане вселены нанIMATEЛЕМ или собственником дома либо на свою жилую площадь, непосредственно им самим занимаемую или занимаемую членами его семьи, либо в отдельную изолированную комнату временно, в соответствии с «Положением о паспортах», то такие граждане считаются временными жильцами.

Бесспорно, правовой режим пользования помещением указанных трех категорий пользователей должен быть различным.

ПоднаIMATEЛЬ — постоянный, а не временный жилец, он прописан в помещении постоянно и другого постоянного места жительства не имеет. Самостоятельного права на занимаемое жилое помещение он не имеет и не приобретает, независимо от срока проживания в помещении. Условия пользования помещением определяются его соглашением с нанIMATEЛЕМ (поднаIMATEДЕЛЕМ). Если жилое помещение по своему размеру соответствует составу членов семьи поднаIMATEЛЯ, он считается обеспеченным жилой площадью и на учет нуждающихся в жилье, как правило, не принимается.

Исходя из вышеизложенного, мы предлагаем урегулировать договор поднайма жилого помещения в Гражданском кодексе Эстонской ССР примерно в следующей редакции:

«1. С согласия найМОДАТЕЛЯ, если договором найма жилого помещения не предусмотрено иное, нанIMATEЛЬ, с согласия всех совершеннолетних членов семьи, вправе сдавать часть занимаемой им квартиры в виде отдельной изолированной комнаты (или комнат), а при временном выезде — всю занимаемую им

квартиру в поднаем третьим лицам, оставаясь ответственным перед наймодателем по договору.

2. Сдача жилого помещения в поднаем не допускается, если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади на каждого проживающего окажется менее установленного санитарного минимума жилой площади или если прописка лиц в это помещение запрещена специальным законодательным актом.

Срок договора поднайма не может превышать срока договора найма жилого помещения, а при временном выезде нанимателя — срока, в течение которого за выехавшим сохраняется право на пользование помещением.

3. Порядок пользования жилым помещением, а также подсобными помещениями (кухней, ванной, сараем, подвалом и т. п.) определяется соглашением сторон и оформляется письменным договором.

4. Размер платы за пользование помещением по договору поднайма определяется соглашением сторон, но не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой за это помещение самим нанимателем по договору.

5. Наниматель не имеет права изменять условия договора поднайма, заключенного на определенный срок, если договором не предусмотрено иное.

6. Временно отсутствующие поднаниматели, проживающие в помещении по срочному договору поднайма, пользуются правом сохранения за ними жилых помещений свыше шести месяцев в случаях, предусмотренных правилами статьи . . . [а) отсутствия на месте постоянного жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов и т. п.), либо обучения (ученики, студенты и др.), б) пребывания в лечебном учреждении, в) нахождения под следствием или судом, или осуждения к лишению свободы на срок не более одного года].

7. Поднаниматель не приобретает права требовать возобновления договора поднайма по истечении его срока и по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого помещения.

Если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель обязан предупредить поднанимателя о прекращении договора за три месяца.

8. Договор поднайма прекращается в связи с переездом нанимателя на другую квартиру в порядке обмена или получения квартиры в качестве улучшения жилищных условий нанимателя, в случае утраты нанимателем и членами его семьи права на это жилое помещение, а также со смертью нанимателя при отсутствии членов его семьи. В этом случае выселение поднанимателя производится по требованию наймодателя без предоставления ему другого помещения.»

В несколько ином положении находится гражданин, вселенный нанимателем (собственником дома) на свою площадь, занимаемую непосредственно самим нанимателем (собственником дома) и членами его семьи. Как и поднаниматель, он прописан постоянно и другого постоянного места жительства не имеет, самостоятельного права на жилую площадь не имеет и не приобретает, независимо от срока проживания на площади, и платит квартирную плату. Условия пользования жилой площадью также определяются его соглашением с нанимателем (собственником дома). Однако в его пользование не предоставляется самостоятельное помещение. Ему выделяется условно определенная часть квартиры (место для койки, проходная комната и т. д.). Он не может возражать против вселения нанимателем других лиц на общую площадь, если такое вселение не связано с нарушением установленного законом санитарного минимума. Основанием определения платы за проживание не является конкретное жилое помещение. Такие граждане считаются необеспеченными жилой площадью, и они могут быть приняты на учет нуждающихся в жилье.

Предлагаем урегулировать в Гражданском кодексе Эстонской ССР права и обязанности граждан, вселенных нанимателем (собственником дома) на общую жилую площадь, примерно следующим образом:

«1. С согласия наймодателя, если договором найма жилого помещения не предусмотрено иное, наниматель, с согласия всех совершеннолетних членов семьи, вправе поселять граждан на свою площадь, занимаемую непосредственно самим нанимателем и членами его семьи. Таким же правом пользуются граждане, проживающие в домах, принадлежащих им на праве личной собственности или находящихся в их арендном пользовании.

При вселении на жилую площадь и пользовании жилой площадью соблюдаются правила, установленные статьями... (ст.ст. 2, 3, 6, ч. I ст. 7, 8 договора поднайма).

2. Если гражданин вселен на жилую площадь, занимаемую непосредственно самим нанимателем и членами его семьи, без указания срока, то в случае расторжения соглашения о пользовании общей площадью наниматель обязан за один месяц предупредить вселенного гражданина.

3. Размер платы за проживание на общей площади нанимателя определяется соглашением сторон, но не может превышать равной доли квартирной платы, падающей на каждого проживающего в помещении».

К временным жильцам относятся лица, прибывшие в данную местность на временное проживание, имеющие постоянное местожительство в другой местности. Они прописываются в отдельную изолированную комнату или на общую жилую площадь

нанимателя (собственника дома) временно в соответствии с «Положением о паспортах».

Если временный жилец вселен на срок более полутора месяца, то требуется соблюдение санитарного минимума жилой площади. По окончании срока временный жилец обязан освободить помещение по первому требованию нанимателя (собственника дома) и никакого предупреждения не требуется. Оплата за проживание определяется соглашением сторон, но она не должна стать источником нетрудового дохода для нанимателя (собственника дома).

На основании вышеизложенного мы предлагаем включить в Гражданский кодекс Эстонской ССР примерно следующие правила:

«1. Наниматель, с согласия всех совершеннолетних членов семьи, может разрешить временное проживание в находящемся в его пользовании помещении другим гражданам (временным жильцам) без заключения с ними письменного договора о таком проживании.

Таким же правом пользуются граждане, проживающие в домах, принадлежащих им на праве личной собственности или находящихся в их арендном пользовании.

Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяца допускается только с соблюдением правил статьи... (ст. 2 О договоре поднайма).

2. Плата за проживание определяется соглашением сторон, но она не должна стать источником нетрудового дохода для нанимателя (собственника дома).

3. Временные жильцы обязаны освободить помещение по окончании срока немедленно по первому требованию нанимателя (собственника дома). В случае отказа они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого помещения».

В практике случается, что жилые помещения предоставляют нанимателями или собственниками домов в пользование другим гражданам без оплаты. Однако регулирование вопроса о расторжении договора о безвозмездном пользовании жилым помещением и о выселении граждан из этих помещений по правилам о безвозмездном пользовании имуществом представляется нам нецелесообразным. Поэтому мы предлагаем включить в договор о безвозмездном пользовании имуществом отсылочную норму, примерно следующего содержания: «Расторжение договора о безвозмездном пользовании жилым помещением и выселение граждан из этих помещений регулируется правилами о договоре найма жилого помещения».

## 6. Расторжение договора наймодателем

Прежде чем перейти к анализу ст. 61 Основ, следует отметить, что этой статьей регулируется расторжение договора найма жилого помещения и выселение нанимателя из занимаемого им помещения, независимо от действия срока договора, т. е. как в период действия договора найма жилого помещения, так и по истечении его срока. Иное понимание привело бы к неправильному толкованию содержания института возобновления договора найма жилого помещения и наступающих последствий в случае невозобновления его, к упразднению этого института вообще, так как совместное применение (конкуренция) статей 58 и 61 Основ немыслимо.<sup>23</sup>

Никак нельзя согласиться с мнением Н. Гусева. Он полагает, что «для отказа нанимателю жилого помещения в праве на возобновление договора найма, а, следовательно и для его выселения из занимаемого жилого помещения, должны быть установлены такие обстоятельства, которые в соответствии со ст. 61 Основ могут служить основанием и для досрочного расторжения договора найма».<sup>24</sup> Такое понимание по существу также упраздняет ст. 58 Основ, институт возобновления договора в целом. Ст. 58 Основ в части выселения применима только после окончания срока договора найма жилого помещения и при отсутствии обстоятельств, являющихся основанием для выселения нанимателя на основании ст. 61 Основ.

В ст. 61 Основ узаконен один из важнейших принципов советского жилищного права — принцип всемерной защиты жилищных интересов добросовестных нанимателей.<sup>25</sup> В ч. I этой статьи указывается: «Договор найма жилого помещения не может быть расторгнут и наниматель не может быть выселен из занимаемого им помещения иначе как в судебном порядке (за изъятиями в ст. 63) и по основаниям, установленным законом».

Хотя в ранее действовавшем законодательстве (ст. 32 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.) также предусматривается выселение нанимателей из занимаемых ими помещений с предоставлением им другого помещения, в Основах значительно прочнее защищены интересы добросовестного нанимателя. Если Постановлением ЦИК и СНК СССР от

<sup>23</sup> См. нашу работу «О проблеме возобновления договора найма жилых помещений», Ученые записки Тартуского государственного университета, вып. 105, Тарту, 1961, стр. 43—44. Ср. С. И. Аскназий, И. Л. Брауде, А. И. Пергамент, Советское жилищное право, М., 1956, стр. 131.

<sup>24</sup> Н. Гусев, Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик и некоторые вопросы судебной практики, Бюллетень Верховного Суда СССР, 1962, № 1, стр. 28.

<sup>25</sup> Ю. Г. Б а с и н, Принципы советского жилищного права, Известия высших учебных заведений. Правоведение, 1961, № 4, стр. 84.

17 октября 1937 г. был введен общий принцип, что «во всех остальных случаях выселение жильцов из занимаемых ими помещений может быть допущено в судебном порядке» с предоставлением им другого помещения, то в Основах подчеркивается, что такое выселение может производиться только «по основаниям, установленным законом». Значит, в законодательстве заранее должны быть установлены конкретные случаи, когда допускается выселение с предоставлением другого помещения. Если такой нормы нет, наниматель выселению не подлежит даже с предоставлением другого помещения. В качестве случаев предлагается предусмотреть в Гражданском кодексе Эстонской ССР: 1) если дом, в котором находится жилое помещение, предназначен на слом, 2) если дом или жилое помещение предназначено к капитальной перестройке для других надобностей, вследствие чего жилое помещение не сохраняется в прежнем виде, 3) если наниматели проживают в помещениях, не предназначенных для жилья (в подвалах, бараках, конторских помещениях, на производственной площади, в помещениях, признанных непригодными для жилья и т. д.), 4) если наниматель вселен на основании ордера жилищного органа заключенного договора найма в помещение, принадлежащее другому лицу, 5) если наниматель проживал в доме государственной, кооперативной или общественной организации, с которой прекратил трудовое отношение. При этом особому регулированию в гражданских кодексах союзных республик подлежит порядок предоставления другого помещения как нанимателем в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, так и самим собственникам в случае сноса этих домов в городах, поселках городского типа и других населенных пунктах в связи с отводом земельных участков для государственных и общественных надобностей.<sup>26</sup>

При защите добросовестных нанимателей немаловажным является указание ч. 2 ст. 61 Основ: «Нанимателю, выселяемому по предусмотренным законом основаниям из дома местного Совета депутатов трудящихся или из дома государственной, кооперативной или общественной организации, наймодатель должен предоставить другое благоустроенное жилое помещение».

Важно отметить три момента. Во-первых, обязанность предоставления выселяемому другого помещения во всех случаях возлагается на наймодателя, даже в случаях выселения нанимателей из домов государственных, кооперативных и общественных организаций. Последние должны позаботиться о предоставлении выселяемому другого помещения. Если у этих организаций нет своей свободной жилой площади, то по ходатай-

<sup>26</sup> СП СССР, 1961, № 20, ст. 146; СПР ЭССР, 1962, № 4, ст. 14.

ству администрации этих организаций выселяемым может быть предоставлено жилое помещение в доме местного Совета депутатов трудящихся. Во-вторых, если в ранее действовавшем законодательстве (в ст. 32' Постановления ЦИК и СНК от 17 октября 1937 г.) говорилось о предоставлении выселяемому другого, пригодного для жилья помещения, то по прямому предписанию Основ предоставляемое выселяемому другое помещение должно быть благоустроенным. Введение такого новшества в Основы непосредственно вытекает из требований, установленных Программой КПСС. В-третьих, в случае выселения нанимателя из дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, нельзя возложить на наймодателя обязанность предоставления выселяемому другого, пригодного для жилья, а тем более благоустроенного жилого помещения. Указано то, на что указывалось уже в судебной практике в 1940 г., в вводной части постановления пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 года.

По выселению нанимателей без предоставления им другого помещения в ч. 3 ст. 61 устанавливается: «Если наниматель или члены его семьи систематически разрушают или портят жилое помещение либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных производится без предоставления другого жилого помещения.»

Следует отметить, что содержание этой части ст. 61 Основ несколько не согласуется с заголовком статьи — расторжение договора наймодателем. На вышеуказанных основаниях договор найма жилого помещения во многих случаях вообще не расторгается. Он расторгается единственно только в том случае, если в систематическом разрушении или порче жилых помещений или в систематическом нарушении правил социалистического общежития признаны виновными как наниматель, так и члены его семьи и они все подлежат выселению на этом основании. Если наниматель или кто-либо из совершеннолетних членов его семьи выселен не будет, договор сохраняет силу.

Новое в ч. 3 статьи 61 Основ то, что в случае разрушения или порчи жилого помещения выселению подлежит только виновное лицо. По ранее действовавшему законодательству (п. а ст. 30 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г.), а также судебной практике было достаточно установить только факт систематического разрушения или систематической порчи, и выселению подлежали как наниматель, так и члены его семьи.

То же самое следует сказать о лице, которому предоставляется право предъявить иск о выселении из-за невоз-

возможности совместного проживания. Такое право, как правило, наймодателю не принадлежит. По нашему мнению, право предъявления иска о выселении из-за невозможности совместного проживания принадлежит только лицу, которому проживание сделано невозможным в одной квартире или в одном доме.<sup>27</sup> Особенно важно такое решение вопроса в условиях, когда выселение производится из-за невозможности совместного проживания в одном доме. На этом основании мы предлагаем внести эту статью в Гражданский кодекс под отдельным заголовком и не рассматривать ее как один из случаев расторжения договора наймодателем.

В ч. 4 статьи 61 Основ устанавливается, что «законодательством союзных республик предусматриваются условия расторжения договора найма без предоставления другого жилого помещения также в случае длительного отсутствия нанимателя и членов его семьи; в случаях, когда наниматель владеет на праве личной собственности в том же населенном пункте жилым домом, пригодным для постоянного проживания, и имеет возможность в нем поселиться, а равно в случаях систематического неплатежа квартирной платы нанимателя жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам, на праве личной собственности».

При анализе приведенной части статьи 61 Основ на первый взгляд создается впечатление, что в ней дан исчерпывающий перечень возможных случаев введения в гражданские кодексы союзных республик отдельных составов выселения нанимателя в судебном порядке без предоставления другого помещения, кроме особых случаев выселения из домов предприятий и учреждений, предусмотренных в статье 62 Основ. Однако на самом деле это не так. А как нужно поступать в случаях извлечения нанимателем нетрудового дохода сдачей помещения в поднаем за чрезмерно высокую плату, в случаях, когда наниматель, вселенный в бронированное помещение, не освобождает его добровольно, в случаях, когда в республике считают нецелесообразным внесение в Гражданский кодекс выселения из служебных помещений в административном порядке, в случаях, когда наниматель пользуется помещением не по назначению, в случаях, когда помещение предоставлено гражданину во временное бесплатное пользование подрядчиком на период возведения строения? Как регулировать вопрос о выселении на время капитального ремонта дома? Все эти вопросы, несомненно, должны получить разрешение в гражданских кодексах союзных республик. Поэтому мы склонны считать содержащийся в статье

<sup>27</sup> Эта точка зрения в развернутом виде содержится в нашей статье «О проблеме возобновления договора найма жилых помещений», Ученые записки Тартуского государственного университета, вып. 105, Тарту, 1961, стр. 42—43.

61 Основ перечень возможностей выселения без предоставления другого жилого помещения не исчерпывающим. Нельзя отнести разрешения всех этих вопросов к возобновлению договора.

Наряду с другими ясными основаниями вызывает некоторое сомнение высказанное в части 4 статьи 61 Основ по поводу выселения нанимателя, имеющего жилой дом на праве личной собственности, а именно, что наниматель-собственник должен иметь «возможность в нем поселиться». Что понимается под возможностью поселения? Очевидно, под возможностью поселения понимается обстоятельство, когда дом нанимателя пустует, или в нем имеются свободные жилые помещения. Имеется ли в этом доме для его собственника и совместно с ним проживающих членов его семьи свободная жилая площадь в размере санитарного минимума, установленного для нанимателей в домах местного Совета депутатов трудящихся или в домах государственной, кооперативной, общественной организации, или нет, по нашему мнению значения не имеет. Иное понимание противоречило бы содержанию права личной собственности в социалистическом обществе. Если дом не подходит собственнику по каким-либо причинам для проживания, он может его отчудить для того, чтобы предотвратить выселение из занимаемого им помещения.

Но имеет наниматель-собственник возможность поселиться в своем доме тогда, когда в нем проживает наниматель собственника? В принципе вопрос должен быть разрешен положительно. Иное понимание привело бы нас к нежелательным результатам и вот почему.

Возможны случаи, когда собственник проживает в том же городе в доме местного Совета депутатов трудящихся или в доме государственной, кооперативной или общественной организации и платит за занимаемое им помещение низкую плату, а в это же время получает от своего нанимателя в собственном доме высокую квартирную плату. По этой причине он и не отказывает своему нанимателю в возобновлении договора на новый срок, хотя и имеет к этому основания, предусмотренные законом. Наниматель-собственник и наниматель в его доме не меняют занимаемые ими помещения, и собственник, если он не хочет поселиться в своем доме, всегда сумеет устроить так, что в его доме постоянно будут проживать наниматели. Иначе говоря, анализируемая норма в практике никогда не найдет применения. Исходя из сказанного нельзя считать проживание нанимателя в доме собственника невозможностью поселения его самого в собственный дом, и наниматель-собственник может быть выселен из занимаемого им жилого помещения без предоставления ему другого помещения. Но в этом случае нанимателю-собственнику должно быть предоставлено право выселить нанимателя из собственного дома независимо от срока

заключенного договора, так как выселение его самого из занимаемого им помещения без гарантии выселения нанимателя из его дома будет неправильным. Нанимателя же, проживающего в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, в этом случае нельзя выселить без предоставления другого помещения. Ему должно быть предоставлено наймодателем, выселившим нанимателя-собственника, либо освободившееся в связи с этим выселением помещение, либо по его усмотрению другое благоустроенное помещение.

Для реализации указаний ч. 4 статьи 61 Основ мы предлагаем внести в Гражданский кодекс Эстонской ССР статьи примерно следующего содержания:

«1. Наймодатель вправе требовать по суду расторжения договора найма жилого помещения, независимо от его срока, и выселения нанимателя со всеми проживающими с ним членами его семьи без предоставления выселяемым другого помещения в следующих случаях:

а) если наниматель, временно выбывший вместе с семьей, отсутствует свыше шести месяцев без уважительных причин, кроме случаев, предусмотренных законом. Проживание в помещении от случая к случаю для создания мнимого впечатления возвращения в жилое помещение и исполнение обязанностей по договору не прерывает начала течения срока временного выезда из помещения;

б) если наниматель, его жена или несовершеннолетние дети имеют на праве личной собственности в том же населенном пункте дом, пригодный для постоянного в нем проживания, и имеют возможность в нем поселиться, а также, если кто-нибудь из них получил жилую площадь в качестве члена жилищно-строительного кооператива;

в) если наниматель систематически использует жилое помещение для извлечения нетрудового дохода. При этом, если для извлечения нетрудового дохода использована отдельная изолированная комната, договор подлежит расторжению лишь в этой части и изымается только эта комната;

г) если наниматель в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, систематически не уплачивает квартирную плату.

2. Граждане, временно и без оплаты вселенные подрядной организацией в помещение, находящееся в возводимом ею здании, на период до окончательной отделки и сдачи здания заказчику, выселяются в судебном порядке по иску подрядной организации без предоставления им другого помещения.<sup>28</sup>

3. При выезде нанимателя и членов его семьи на постоян-

<sup>28</sup> Эту статью в ГК Эстонской ССР следует поместить к нормам, регулирующим договор о безвозмездном пользовании имуществом.

ное жительство в другую местность или в другое жилое помещение в той же местности, а также в случае смерти нанимателя при отсутствии других членов семьи договор найма жилого помещения считается расторгнутым с момента выбытия из помещения. Посещение помещения от случая к случаю для создания мнимого впечатления о временном выбытии и исполнении обязанностей по договору не отвергает постоянного выбытия и не превращает постоянное выбытие во временное отсутствие. Если наниматель при выезде вывез из помещения всю домашнюю обстановку, он считается постоянно выбывшим, если он письменно не заявил, что выезжает временно.

Если наниматель в случае постоянного выбытия не вывез из занимаемого им помещения домашнюю обстановку, договор может быть расторгнут в судебном порядке.

В случае постоянного выбытия нанимателя договор найма может быть расторгнут в судебном порядке, если в помещении оставлены только его несовершеннолетние дети».<sup>29</sup>

Кроме случаев расторжения договора найма жилого помещения и выселения нанимателя в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, установленных ст. 61 Основ, Основами (ст. 62) предоставлено право Совету Министров СССР и Советам Министров союзных республик установить списки предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств, из домов которых допускается выселение в судебном порядке без предоставления жилой площади рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения в связи с увольнением по собственному желанию, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Там же приведен список лиц, которые и в этих случаях не подлежат выселению без предоставления другой жилой площади.

По установлении постановлением Совета Министров СССР и постановлением Совета Министров Эстонской ССР списков предприятий и учреждений, из домов которых допускается выселение в судебном порядке без предоставления другой жилой площади, при применении ст. 62 Основ возникает вопрос, в каком порядке подлежат выселению граждане, проживавшие в домах до перехода этих домов предприятиям и учреждениям, т. е. получившие жилое помещение не в связи с трудовым отношением, если они после этого вступили в трудовые отношения с этими организациями, а затем прекратили трудовое отношение в связи с увольнением по собственному желанию, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления.

Нам представляется, что такие граждане подлежат высе-

---

<sup>29</sup> Конечно, имеются в виду случаи, когда дети оставлены с целью фиктивного пользования помещением.

лению без предоставления другого помещения, как и граждане, которые получили жилое помещение в связи с трудовым отношением, потому что в ст. 62 Основ установлен единый порядок выселения для всех рабочих и служащих, уволенных по собственному желанию, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Нет указания на то, что эта статья применяется только в отношении таких рабочих и служащих, которым жилое помещение предоставлено в связи с работой. Если эти граждане вообще не работали в указанных предприятиях или учреждениях, то они бесспорно могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого благоустроенного помещения.

Основами устанавливается возможность выселения граждан в исключительных случаях и в административном порядке. Значится, во-первых, выселение лиц, самоуправно занявших жилое помещение, и, во-вторых, выселение нанимателей из домов, грозящих обвалом. Нанимателям, выселяемым из домов, грозящих обвалом, предоставляется другое благоустроенное помещение.

Выселение граждан из домов, грозящих обвалом, чрезвычайно редкое явление. Если нанимателям, проживающим в таких домах, будет предоставлено другое благоустроенное помещение, то они сами, как правило, переселяются с большим удовольствием в предоставленные помещения и без выселения. Вопрос о выселении возникает только тогда, когда наниматель по каким-либо причинам или вообще не хочет переселиться, или предоставляемое ему помещение, по его мнению, по каким-либо причинам ему не подходит. В практике также может случиться, что дом находится в таком ветхом состоянии, что выселение из него нельзя откладывать, но другого благоустроенного помещения в данный момент нет. В таких случаях нанимателю может быть предоставлено временное помещение, которое будет заменено благоустроенным.

Спорным является вопрос о том, на кого возложить обязанность предоставления другого помещения, если переселяемый проживает в доме, принадлежащем государственной, кооперативной или общественной организации, или же в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности. Государственные, кооперативные и общественные организации могут не иметь свободной благоустроенной ведомственной жилой площади, а на гражданина, которому дом принадлежит на праве личной собственности, вообще невозможно возложить обязанность предоставления выселяемому из его дома другого помещения. Иногда бывает необходимость выселить и самого собственника из собственного дома, грозящего обвалом. Нельзя, например, выселить из дома, грозящего обвалом, только нанимателя и оставить собственника в обваливающемся доме. Он другого жилого помещения не имеет, а местный Совет депутатов

трудящихся, пока дом принадлежит ему все-таки на праве личной собственности, другого жилого помещения на общих основаниях не дает.

Поскольку в Основах говорится о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения именно нанимателям, не делая разницы между ними по домам разных фондов, в гражданских кодексах союзных республик следовало бы установить, что обязанность предоставления нанимателю другого помещения во всех случаях возлагается на местные Советы депутатов трудящихся. Что касается самого собственника, выселяемого, по нашему мнению, также в административном порядке из собственного дома, грозящего обвалом, то и ему надо предоставить жилое помещение.

Основами предусматривается также возможность устанавливать законодательством союзных республик административный порядок выселения из служебных помещений, общежитий и гостиниц. Выселение в административном порядке из общежитий и гостиниц вполне понятно и никаких сомнений не вызывает, также как не вызывает никаких сомнений установленный уже Основами административный порядок выселения лиц, самовольно занявших жилое помещение.

Однако установление административного порядка выселения из служебных помещений представляется нам нецелесообразным по следующим причинам.

По ранее действовавшему законодательству на территории Эстонской ССР (ст. 171<sup>а</sup> ГК РСФСР) выселение из служебных помещений проводилось в судебном порядке без предоставления другого помещения. Едва ли целесообразно изменять этот порядок. Только в некоторых городах Советского Союза было установлено выселение дворников в административном порядке, но ведь служебные помещения предоставляются не только дворникам (ср. п. 25 постановления Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г.).

По ранее действовавшему законодательству и судебной практике не все граждане подлежали выселению из служебных помещений без предоставления другого помещения (ч. 2, п. 25 постановления пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1904 г.).<sup>30</sup> Едва ли будет целесообразно в будущем выселять всех из служебных помещений без предоставления другого помещения. Поэтому мы предлагаем оставить в Гражданском кодексе Эстонской ССР судебный порядок выселения из служебных помещений без предоставления другого жилого помещения, а в некоторых случаях даже с предоставлением другого помещения (ср. ч. 2 ст. 62 Основ).

---

<sup>30</sup> В редакции Постановления пленума Верховного суда СССР от 3 марта 1956 г., № 5(8) II.

Для введения административного порядка выселения в Гражданский кодекс Эстонской ССР мы предлагаем установить примерно следующие правила:

«1. В административном порядке без предоставления другого помещения выселяются:

- а) граждане, самоуправно занявшие жилое помещение;
- б) граждане, проживающие в помещениях гостиниц, сдаваемых посуточно, в случаях, когда истек срок, на который было сдано помещение;
- в) граждане, которым было предоставлено помещение в общежитии в связи с временной или сезонной работой на предприятии или в учреждении или в связи с учебой в учебном заведении, по окончании работы или учебы.

2. Если возникает угроза обвала дома, установленная надлежащими органами, граждане, проживающие в этом доме, выселяются в административном порядке. Нанимателям и проживающим с ними членам семьи местный Совет депутатов трудящихся обязан предоставить другое благоустроенное помещение.

Другое помещение предоставляется также собственнику, если он выселяется в административном порядке из собственного дома, грозящего обвалом».

Таковы те важные вопросы, которые возникают в настоящее время по главе шестой Основ (наем жилого помещения) при разработке соответствующей части Гражданского кодекса союзных республик. Таковы некоторые наши предложения для внесения в Гражданский кодекс Эстонской ССР.

Март 1962 г.

## MÕNEDEST ELURUUMI ÜÜRILEPINGU PROBLEEMIDEST «NSV LIIDU JA LIIDUVABARIIKIDE TSIVIIL- SEADUSANDLUSE ALUSTES»

E. Laasik

Resümee

8. detsembril 1961. a. NSV Liidu Ülemnõukogu viienda koosseisu seitsmendal istungjärgul vastuvõetud «NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiviilseadusandluse alused» on nõukogude tsiviilseadusandluse arenemise tähtsaks etapiks. Nad on uute üleliiduliste tsiviilseaduste väljatöötamise ja väljaandmise aluseks, samuti ka liiduvabariikide uute tsiviilkoodeksite ja muude tsiviilõigusealaste liiduvabariikide seadusandlike aktide väljatöötamise

ja väljaandmise aluseks kooskõlas kommunismi laiahaardelise ehitamise perioodil seadusandlusele esitatavate nõuetega NLKP programmi alusel.

Käesolevas artiklis püüame analüüsida eluruumide üürilepingu põhküsimusi «Alustes» ja teha mõningaid ettepanekuid «Eesti NSV tsiviilkoodeksi» jaoks.

1. Eluruumi kodaniku kasutusse andmine kohaliku nõukogu elamufondi majadest, samuti ka riiklike, kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide majadest tuleks vormistada orderiga, eluruumi kasutamine aga eluruumi kirjaliku üürilepinguga. Samuti tuleks «Eesti NSV tsiviilkoodeksisse» sisse võtta norm, mille kohaselt üürniku perekonnaliikmeteks tunnistatakse tema abikaasa, nende lapsed, lapselapsed ja teised sugulased alanevas liinis, mõlemate abikaasade vanemad, vanavanemad ja teised sugulased ülenevas liinis, samuti ka nende isikute ülalpidamisel olevad teised töövõimetud isikud, kes elavad temaga koos.

Teisi sugulasi võidakse tunnistada üürniku perekonnaliikmeks üürileandja, vaidluse korral aga kohtu poolt tingimusel, kui nad on elanud koos üürnikuga vähemalt ühe aasta ja neil on ühine majapidamine.

2. Üürimäärad kohaliku töörahva saadikute nõukogude majades, samuti ka riiklike, kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide majades määratakse kindlaks üleliidulise seadusandlusega, kuid neid määrasid ei tuleks võtta liiduvabariikide tsiviilkoodeksitesse. Samuti ei tuleks võtta liiduvabariikide tsiviilkoodeksitesse üüri piirmäärasid kodanikule isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades, kuigi need määratakse kindlaks liiduvabariikide eneste poolt. Ühtlasi tuleks liiduvabariikides üüri piirmäärade kindlaksmääramisel kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades kehtestada sellised piirmäärad, et omanik oleks majanduslikult huvitatud eluruumi üürile andmisest teistele kodanikele omas majas, kuna selline üürileandmine on kasulik riigile ja vajalik kodanikele, kel pole elamispinga.

3. Eluruumi üürilepingu uuendamise küsimuse reguleerimise alal tuleks «Eesti NSV tsiviilkoodeksis» kehtestada sõnaselge norm, et juhul, kui üürnikule keeldutakse eluruumi üürilepingu uuendamisest, kuulub ta väljatõstmisele kohtu korras ilma teise eluruumi vastu andmiseta.

4. «Eesti NSV tsiviilkoodeksis» tuleks säilitada kehtivast seadusandlusest elamispinna norm ja elamispinna sanitaarmiinimum, samuti ka lisapinnaõigus teatud kategooria töötajatele. Ülejäägina omaette eraldatud tuba kohaliku nõukogu elamufondi majades võidakse üürnikult ära võtta ainult sel juhul, kui ta kas omal initsiatiivil või elamuorgani vormikohase hoiatuse alusel ei astuda seda tuba kas isikuga, kes on tema perekonnaliige, või allüürnikuga, ega loobu sellest vabatahtlikult üürileandja kasuks.

5. Eluruumi üürnikul on õigus igal ajal lõpetada leping. Eluruumide vahetamise alal tuleks «Eesti NSV tsiviilkoodeksis» lahendada järgmised küsimused:

- a) vahetamise objekt (eraldi korter, omaette tuba jne.);
- b) perekonnaliikmete nõusolek;
- c) millistel juhtudel vahetamist ei lubata ja kunas võidakse vahetamise loa andmisest keelduda;
- d) vahetajate huvide kaitsmise kord;
- e) millisest momendist lugeda vahetamine lubatuks.

Üürniku poolt tema kasutuses olevate ruumide edasiandmise küsimuses kolmandatele isikutele tuleks «Eesti NSV tsiviilkoodeksis» vahet teha järgmiste kolmandate isikute kategooriate vahel: allüürnikud, elanikud üürniku üldpinnal, ajutised elanikud.

Kodanikku, kellele üürnik andis tema kasutuses olevast korterist üürile omaette eraldatud toa või toad, üürniku ajutisel lahkumisel aga terve korteri, jäädes seejuures vastutavaks üürileandja ees lepingu järgi, nimetatakse allüürnikuks.

Kodanikku, kes on majutatud üürniku poolt või kodaniku poolt, kellele kuulub maja isikliku omandiõiguse alusel, üürniku (majaomaniku) enese ja tema perekonnaliikmete poolt asustatud elamispinnale, nimetatakse elanikuks üürniku (majaomaniku) üldpinnal. Kui aga kodanik on majutatud üürniku või majaomaniku poolt kas omale pinnale, mida kasutavad vahetult üürnik (majaomanik) ise ja tema perekonnaliikmed või omaette eraldatud tuppa ajutiselt kooskõlas «Passimäärustikuga», on ta ajutine elanik.

6. Kuna «Aluste» § 61 lg. 1 näeb ette eluruumi üürilepingu lõpetamise ja sellest üürniku väljatõstmise teise eluruumi vastuandmisega ainult seaduses kehtestatud juhtudel, tuleks «Eesti NSV tsiviilkoodeksis» ette näha juhud, mil üürnikku võib välja tõsta kohtu korras koos teise eluruumi vastuandmisega. Selliste juhtudena tuleksid ette näha:

- a) kui maja, milles asub eluruum, kuulub lammutamisele;
- b) kui maja või eluruum on ette nähtud kapitaalselt ümber ehitada teiseks otstarbeks, mille tõttu eluruum ei säili endisel kujul;
- c) kui üürnik elab elamiseks mitteettenähtud ruumis (keldrid, barakid, kontoriruumid, tootmispind, eluruumid, mis on tunnistatud elamiskõlbmatuiks jne.);
- d) kui üürnik on asustatud elamuorganite orderi alusel sõlmitud eluruumi üürilepingu järgi ruumi, mis seaduse järgi kuulub teisele isikule;
- e) kui üürnik elab riikliku, kooperatiivse või ühiskondliku organisatsiooni majas ja on lõpetanud töösuhte selles organisatsioonis.

«Aluste» § 61 lk. 4 antud juhtudel loetelu, et liiduvabariigid võivad kehtestada üürniku eluruumist väljatõstmise kohtu korras ilma teise eluruumi vastuandmiseta üürniku pikaajalisel elamis-

pinnalt äraolekul, üürnikul isikliku omandiõiguse alusel elamis-  
kõlbliku elamu olemasolu puhul samas asulas ja eluruumi eest  
kodanikule isikliku omandiõiguse alusel kuulavas majas üüri-  
mittetasumisel tuleb pidada mitteammendavaks. Sii peaks kuu-  
luma veel rida teisi juhte. Nii tuleks kehtestada «Eesti NSV tsi-  
viilkoodeksis» üürniku väljatõstmise kohtu korras ilma teise  
eluruumi vastuandmiseta ka juhul, kui üürnik süstemaatiliselt  
spekuleerib elamispinnaga, kui kasutab ametikorterit ja on lah-  
kunud teenistusest ja võib olla veel mõned teised juhud.

## О ПОДВЕДОМСТВЕННОСТИ БРАКОРАЗВОДНЫХ ДЕЛ

Э. Э. Салумаа

Кафедра гражданского права и процесса

В интересах дальнейшего укрепления семьи необходимо в процессе разработки нового законодательства найти правильное разрешение весьма существенного, но до сих пор нерешенного вопроса, в ведение какого государственного органа следует передать разрешение дел о расторжении брака.

Высказанные по данному вопросу предложения сводятся в основном к трем: 1) расторжение брака во всех без исключения случаях должно производиться в органах записи актов гражданского состояния;<sup>1</sup> 2) часть дел о разводах должна разрешаться судами, часть же в органах ЗАГС;<sup>2</sup> 3) расторжение брака может производиться только судом.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Н. А. Чечина, Д. М. Чечот, К вопросу о системе гражданского процессуального кодекса РСФСР. Вопросы кодификации советского права, вып. первый, изд. ЛГУ. 1957, стр. 74.

<sup>2</sup> Е. Смоленцев, Подсудность дел о расторжении брака. «Социалистическая законность», 1957, № 3, стр. 61—62; Е. Д. Шешенин, Об изменении законодательства о браке и семье. Вопросы кодификации советского законодательства, Сборник статей, Свердловск, 1957, стр. 164—165; А. Пергамент, К проекту Кодекса законов РСФСР о браке и семье. «Советская юстиция», 1957, № 4, стр. 37—38; С. Салов, О судебном порядке рассмотрения дел о расторжении брака. «Советская юстиция», 1957, № 6, стр. 47; Л. Казанак, Дела о расторжении брака. «Социалистическая законность», 1958, № 7, стр. 37—39; Л. Газиянц, К проекту гражданского процессуального кодекса. «Советская юстиция», 1962, № 2, стр. 17 и др.

<sup>3</sup> Г. Свердлов, Спорный вопрос судебной практики по делам о расторжении брака. «Социалистическая законность», 1953, № 9, стр. 43; его же, К вопросу о кодификации брачно-семейного законодательства. Вопросы кодификации, Сборник статей, М., 1957, стр. 105; его же, О разводе. «Советское государство и право», 1958, № 12, стр. 48—58; И. С. Гуревич, О некоторых вопросах советского семейного права. «Советское государство и право», 1956, № 9, стр. 64; М. Т. Оридорога, Основания расторжения брака. «Советское государство и право», 1957, № 1, стр. 115; ее же, Расторжение брака, М., 1958, стр. 88; В. М. Остроухова, О некоторых недостатках процессуального законодательства по делам о расторжении брака. «Советское государство и право», 1957, № 12, стр. 97—98; М. Г. Масевич, Некоторые вопросы кодификации семейного законодательства. «Советское государство и право»,

Для правильной оценки первого из указанных выше предложений будет нелишним напомнить, что производившийся в свое время в органах ЗАГС развод представлял собой установление соответствующего волеизъявления обоих или одного из супругов и акт регистрации развода. Поскольку здесь отсутствовали необходимые условия для выявления мотивов развода, то сама суть развода фактически сводилась лишь к соглашению между супругами.

Нет сомнения, что расторжение брака в органах ЗАГС в настоящее время свелось бы в основном к тому же самому.

Таким образом, первая из рассматриваемых точек зрения сводится к предложению ликвидировать контроль государства над расторжением брака и установить свободу развода в пределах, существовавших до принятия указа Президиума Верховного Совета СССР от 8 июля 1944 г.

В связи со сказанным неизбежно возникает вопрос, есть ли в настоящее время необходимость в подобном порядке развода, необходимость в свободе развода в пределах, ограниченных одним лишь усмотрением супругов; соответствует ли столь широкая свобода разводов задаче дальнейшего укрепления семьи?

Неограниченная свобода разводов была оправдана в первой фазе развития Советского государства, в период становления новых семейных отношений. Она была одним из необходимых условий осуществления задачи освобождения женщины, создания ей равного с мужчиной положения в семье, без чего немислимо было развитие новой семьи.

Наряду с положительными широкая свобода разводов имела и отрицательные стороны и, прежде всего, злоупотребление ее некоторыми элементами. Для предотвращения этого неограниченная свобода разводов, по мере осуществления ее положительной роли, стала ограничиваться. Некоторые изменения в этом направлении были сделаны уже в 1936 г., существенные же ограничения были установлены указом Президиума Верховного Совета СССР от 8 июля 1944 г.

Ограничение абсолютной свободы разводов было предпринято, как это и вытекает из содержания соответствующих законодательных актов, в целях более эффективной борьбы с легкомысленным отношением к семье и браку.

Авторы рассматриваемой нами точки зрения Н. А. Чечина и Д. М. Чечот аргументируют свое предложение тем, что Указ от 8 июля 1944 г. якобы уже сыграл свою положительную роль и вследствие этого можно в дальнейшем отказаться от судебного

---

1958, № 11, стр. 59; Г. Матвеев, Еще о семейном праве. «Советская юстиция», 1961, № 1, стр. 6—7; И. Котивец, Воспитательное значение судебного процесса о расторжении брака. «Социалистическая законность», 1961, № 4, стр. 46 и др.

порядка разводов в пользу его разрешения в административном порядке.

Положительное действие означенного Указа в процессе укрепления советской семьи бесспорно. Однако судебная практика и жизнь показывают, что легкомысленное отношение к браку и безответственность в выполнении обязанностей по отношению к семье все еще имеют место. Это означает, что еще не разрешены окончательно задачи, поставленные в Указе от 8 июля 1944 г., что надо еще много и настойчиво работать над воспитанием людей. Между тем, расторжение брака в органах ЗАГС не создаст для этого необходимых условий. Вышеизложенные обстоятельства не позволяют согласиться с первым предложением.

Рассмотрим далее второе предложение, согласно которому бракоразводные дела должны быть отнесены к компетенции судебных органов и органов ЗАГС.

Следует отметить, что между сторонниками означенной точки зрения имеются разногласия в вопросе о том, какие именно категории дел надлежит передать органам ЗАГС.

Большое число сторонников привлекает предложение о передаче в ведение ЗАГС расторжения браков в случаях обоюдного согласия супругов.<sup>4</sup> Данное разрешение вопроса признается исключительно целесообразным, если у разводящихся нет несовершеннолетних детей.<sup>5</sup>

Для обоснования этого предложения обычно приводится рассуждение, сводящееся к следующему: «если супруги пришли к выводу, что они не в состоянии и не хотят продолжать совместную жизнь и желают расторгнуть брак, то суд не может их принудить к обратному». Из этого выводится следствие, что судебное рассмотрение дела о разводе в этих случаях было формальностью и пустой тратой времени, что более правильно разрешать эти дела в органах записи актов гражданского состояния.

Подобное рассуждение является неправильным в своей основе. Для того, чтобы обоюдному согласию супругов придать значение абсолютного и бесспорного мотива для развода, за исходное принимается ошибочный взгляд на развод как на соглашение между супругами чисто личного характера, в котором полностью отсутствует момент общественного интереса. С другой стороны, такое рассуждение еще и крайне односторонне, поскольку при разрешении вопроса принимается во внимание только один момент — отношение самих супругов к разводу. Совершенно не обращается внимание на то, какие последствия может повлечь за собой ликвидация публичного развода в суде,

<sup>4</sup> С. Салов, указ. произв., стр. 45; Л. Газиянц, указ. произв., стр. 17.

<sup>5</sup> Е. Шешенин, указ. произв., стр. 164; А. Пергамент, указ. произв., стр. 38; Л. Казанак, указ. произв., стр. 37.

утрата государственного контроля и установление полнейшей свободы для супругов в вопросе о значимости причин разводов.

Кроме того, такая постановка вопроса игнорирует наличие еще сохранившихся буржуазных пережитков в семейных отношениях, необходимость борьбы с ними и содержит связанную с этим явную недооценку воспитательной роли и профилактической деятельности суда.

Рассмотрим подробнее другие аспекты проблемы.

В настоящее время суды, как известно, не удовлетворяют все заявления о разводе. Согласно статистическим данным процент исков, оставшихся без удовлетворения в различных союзных республиках колеблется в пределах 4—13% от всех рассмотренных дел.<sup>6</sup> В числе этих 4—13% значительный удельный вес принадлежит делам, по которым имелось обоюдное согласие супругов на расторжение брака. Брак остается нерасторгнутым обычно потому, что заявление признается недостаточно обоснованным, непродуманным и легкомысленным шагом. Из этого следует, что супруги не всегда правильно сознают значение имеющихся обстоятельств, хотя им всем известно, что суд не допускает развода по незначительным основаниям.

Имеется полное основание для опасений, что если обоюдное согласие супругов будет признано абсолютным и бесспорным мотивом развода, притом (путем передачи разрешения вопроса органам ЗАГС) бесконтрольным, то значительно увеличится количество разводов, производимых по неуважительным причинам, по легкомыслию и т. д.

Нельзя недооценивать и замену публичного судебного рассмотрения дела о разводе производством в органах записи актов гражданского состояния. Об этом свидетельствует исторический опыт. Известно, что до 1927 г. действовал порядок, при котором развод по обоюдному согласию супругов происходил в бюро ЗАГС, а по заявлению только одного из супругов — в суде. При этом суд не мог отказывать в разводе, если было установлено соответствующее желание заявителя. Таким образом по существу имелась неограниченная свобода развода. Начиная с 1 января 1927 г. расторжение брака стало производиться только в бюро ЗАГС. Изменение публичности расторжения брака в условиях неограниченной свободы развода привело к резкому повышению числа разводов. Так например, количество разводов по г. Москве было в 1927 г. в 4,5 раза больше, чем в 1926 г.<sup>7</sup>

Следует отметить, что изменение порядка расторжения брака, произведенное в 1927 г., означало отказ от публичного уста-

<sup>6</sup> М. Г. Масевич, указ. произв., стр. 58; В. М. Остроухова, указ. произв., стр. 97; М. Т. Оридорога, Расторжение брака, стр. 92 и др.

<sup>7</sup> Г. М. Свердлов, О разводе. «Советское государство и право», 1958, № 12, стр. 50.

новления наличия желания одного или обоих супругов к разводу, в рассматриваемом же содержится отказ от публичного выяснения мотивов развода. Таким образом, имеется существенное различие, однако результаты могут быть еще более серьезными.

Предложение об отказе от публичного расторжения брака при наличии взаимного согласия супругов следует рассмотреть еще и с другой точки зрения. В условиях социалистического общества, где ликвидированы социальные причины распада семьи, все же существует ряд факторов, приводящих к случаям распада семьи и расторжению брака. Главными из них являются полученные в наследство от эксплуататорского общества пережитки прошлого, неизжитые предрассудки и неправильные взгляды. С точки зрения активной борьбы с ними требуется, чтобы разрешение вопроса о данном разводе не было единственной целью рассмотрения дела, а безусловно необходимо, чтобы весь процесс о расторжении брака имел воспитательное значение, чтобы он помогал расширению и углублению правильного понимания значения семьи и брака в обществе, строящем коммунизм, и воспитывал бы людей в духе нравственной чистоты, взаимного уважения в семье, в духе всемерной заботы о воспитании детей, как этого требует моральный кодекс строителя коммунизма, зафиксированный в Программе КПСС. Очень важно, чтобы в бракоразводном процессе давалась общественная оценка поведения супругов, когда оно противоречит нормам коммунистической морали. Это необходимо и в том случае, когда семья распалась и развод неизбежен.

При расторжении же брака в органах ЗАГС для этого нет соответствующих условий.

Чрезмерное упрощение развода, к которому неизбежно привело бы применение рассматриваемого предложения, вредно и в том смысле, что оно не только не способствует воспитанию у молодежи серьезного отношения к такому ответственному шагу, как вступление в брак, а скорее наоборот.

Исходя из всего вышеизложенного, мы полагаем, что будет нецелесообразным передача в ведение ЗАГС производства разводов при обоюдном согласии супругов даже в том случае, когда они не имеют детей.

Почти единогласное одобрение получило предложение о передаче в ведение органов ЗАГС дел о разводах в случаях, когда один из супругов: 1) признан в установленном порядке безвестно отсутствующим; 2) без вести пропавшим на фронте; 3) приговорен к лишению свободы на срок выше трех лет и 4) признан хронически душевнобольным.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Е. Смоленцев, указ. произв., стр. 61—62; Е. Шешенин, указ. произв., стр. 164—165; А. Пергамент, указ. произв., стр. 37. Л. Каза-нак, указ. произв., стр. 39; Л. Газиянц, указ. произв., стр. 17; и др.

Хотя п. 16-а Инструкции Министерства юстиции СССР от 27 ноября 1944 г. придал вышеуказанным обстоятельствам лишь значение оснований для рассмотрения вышеуказанных дел в упрощенном порядке, судебная практика стала рассматривать эти обстоятельства в качестве бесспорных оснований к расторжению брака. Проблема в данном случае и заключается в том, можно ли считать вышеуказанные обстоятельства абсолютными и неоспоримыми основаниями к разводу, и если да, то имеются ли у органов ЗАГС достаточные возможности для их установления.

По этому вопросу высказаны некоторые возражения профессором Г. М. Свердловым, который полагает, что признание лишения свободы абсолютным мотивом для развода было бы неправильным, ибо сохранение семьи необходимо в интересах перевоспитания осужденного. Он не считает также бесспорным основанием к разводу хроническую душевную болезнь главным образом потому, что могут быть случаи, когда самый уход от больного может оказаться роковым для течения болезни.<sup>9</sup>

Вышеизложенные аргументы представляются неубедительными, поскольку оба они односторонне учитывают только интересы осужденного или душевнобольного и совершенно забывают интересы другой стороны. В дополнение к этому следует напомнить, что длительное лишение свободы назначается у нас лишь за более тяжкие преступления, и у находящегося на свободе супруга, естественно, должна иметься возможность решить самому, желает ли он продолжать совместную жизнь с лицом, совершившим такое преступление. Что касается хронической душевной болезни, то здесь, возражая Г. М. Свердлову, можно указать на то, что душевная болезнь, согласно действующему законодательству, является условием, препятствующим вступлению в брак.

Не высказано никаких возражений на то, чтобы считать безвестное отсутствие супруга абсолютным основанием к разводу. Да вряд ли такие возражения могут возникнуть, если принять во внимание, что, согласно Основам гражданского судопроизводства СССР и союзных республик, дела о признании граждан безвестно отсутствующими переданы в ведение суда, что полностью обеспечивает достоверное установление данного факта.

В заключение отметим, что установление в органах ЗАГС всех перечисленных выше четырех фактов не представляет никаких трудностей, поскольку они могут быть доказаны неоспоримыми письменными доказательствами.

Учитывая изложенное, следует прийти к выводу, что все дела

---

<sup>9</sup> Г. М. Свердлов, О разводе. «Советское государство и право». 1958, № 12, стр. 53.

o raskorjehhieh braka, za iskluchehhieh perechislenneh chetyreh kategorieh, nahdejhieh ostavieh v vedehhieh suda.

Po voprosu o podsudnosteh my polnostyuh prisoedehhieh k tem, kotoryeh schitayut, chto razreshenieh brakorazvodnykh del po sushchestvu dolzhnyeh zanimayehhieh narodnyeh sudy, kotoryeh uspehshieh spravlyayutsya s razreshenieh cheloga ryada del ne meneh slozhnykh i otvetstvennykh, nezheli dela o razvodaх.

Март 1962 г.

## ABIELULAHUTUSE ASJADE VÖIMKONNAST

E. Salumaa

Resümee

Perekondlike suhete edasise kindlustamise huvides on vajalik, et uus seadusandlus lahendaks õigesti küsimuse sellest, misuguste riigiorganite kompetentsi tuleks abielulahutuse asjade lahendamine anda.

Kõnealuse küsimuse lahendamiseks on tehtud põhiliselt kolmesuguseid ettepanekuid. Nendeks on: 1) abielulahutus peab eranditult toimuma perekonnaseisuaktide büroos; 2) osa abielulahutuse asju tuleb lahendada kohtus, osa aga perekonnaseisuaktide büroos; 3) abielulahutus peab toimuma eranditult kohtus.

Artiklis analüüsitakse üksikasjaliselt kõiki nimetatud ettepanekuid. Tehakse järeldus, et esimene neist on ettepanekuks kehtestada absoluutne, ainult abikaasade tahtest sõltuv lahutusvabadus. Lähtudes sellest, et praegu esineb veel küllaltki sageli kergemeelst abielu sõlmimisel ja lahutamisel, vastutustundetust perekondlike kohustuste suhtes, mis nõuab visa tööd inimeste kasvatamise alal, ja pidades silmas, et lahutus perekonnaseisuaktide büroos ei paku selleks mingisuguseid võimalusi, asutakse seisukohale, et esimene ettepanek ei ole vastuvõetav.

Teise ettepaneku analüüsimisel märgitakse, et autorite vahel on lahkarvamusi asjade kategooriate suhtes, mida tuleks anda perekonnaseisuaktide büroode pädevusse.

Arvukaid pooldajaid on leidnud ettepanek anda lahutus perekonnaseisuaktide büroode pädevusse siis, kui see toimub mõlema abikaasa nõusolekul. Eriti otstarbekaks peetakse küsimuse antud kujul lahendamist sel korral, kui abikaasadel pole lapsi.

Artiklis näidatakse, et äsjamärgitud ettepaneku pooldajad on võtnud lähtealuseks eksliku vaate lahutusele kui kahe abikaasa puht isiklikule, omavahelisele tehingule, mille juures puudub ühis-

kondliku huvi moment. Lisaks sellele on küsimusele lähenemine äärmiselt ühekülgne. Küsimuse lahendamisel arvestatakse ainult üht momenti, abikaasade omapoolset suhtumist lahutusse. Mingsugust tähelepanu ei pöörata sellele, et juhul, kui abikaasade vastastikune nõusolek lahutamiseks muuta lahutus absoluutseks, vaieldamatuks motiiviks ja sel alusel asja perekonnaseisuaktide büroosse lahendada andmise kaudu ka kontrollimisele mittek kuulu vaks motiiviks, siis kõigi eelduste kohaselt suureneb tühistel põhjustel, kergemeelseil jms. kaalutlustel toimuvate lahutuste arv. Lisaks eelnevale ignoreerib ettepanek anda lahutus abikaasade vastastikusel nõusolekul perekonnaseisuaktide büroode kompetentsi kodanlike igandite olemasolu mõningate inimeste teadvuses ja nende vastu aktiivse võitlemise vajadust ning sisaldab eelnevaga tihedalt seotud nõukogude kohtu kasvatusliku ülesande ja profülaktilise tegevuse ilmset alahindamist. Lahutuse lihtsustamine, mida vaadeldava ettepaneku praktiline rakendamine paratamatult kaasa tooks, on kahjulik veel selles mõttes, et see võib soodustada vastutustundetust ja lubamatut kergemeel sust abielude sõlmimisel. Lähtudes märgitud kaalutlustest, asutakse artiklis seisukohale, et ettepanek anda abikaasade vastastikusel nõusolekul toimuvad lahutusasjad (ka siis, kui neil pole lapsi) perekonnaseisuaktide büroode kompetentsi, ei õigusta ennast.

Artiklis asutakse seisukohale, et perekonnaseisuaktide büroode kompetentsi tuleks anda need abielulahutuse asjad, mille suhtes NSV Liidu Kohtu RK 27. novembri 1944. a. juhendi punktiga 16-a on käesoleval ajal ette nähtud lahutuse lihtsustatud kord.

Artiklis asutakse seisukohale, et kohtuorganite pädevusse antud abielulahutuse asjade lahendamisega peaksid tegelema ainult rahvakohtud.

## SISUKORD — ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Ж. К. Ананьева.</b> Основы законодательства Союза ССР и союзных республик и гражданский кодекс Эстонской ССР . . . . .	3
<b>J. Ananjeva.</b> NSV Liidu liiduvabariikide tsiviilseadusandluse alused ja Eesti NSV Tsiviilkoodeks. Resüme . . . . .	26
<b>X. K. Ринк.</b> Конструкция права личной собственности на часть жилого дома . . . . .	29
<b>H. Rink.</b> Elamu osa isikliku omandiõiguse konstruktsioon. Resüme . . . . .	34
<b>B. П. Кельдер.</b> Регулирование имущественных отношений колхозов в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик и в гражданском кодексе Эстонской ССР . . . . .	36
<b>V. Kelder.</b> Kolhooside varaliste suhete reguleerimine NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiviilseadusandluse alustes ja Eesti NSV Tsiviilkoodeksis. Resüme . . . . .	48
<b>Э. Я. Лаасик.</b> О некоторых проблемах найма жилого помещения по Основам гражданского законодательства Союза и союзных республик . . . . .	51
<b>E. Laasik.</b> Mõnedest eluruumi üürilepingu probleemidest NSV Liidu ja liiduvabariikide tsiviilseadusandluse alustes. Resüme . . . . .	81
<b>Э. Э. Салумаа.</b> О подведомственности бракоразводных дел . . . . .	85
<b>E. Salumaа.</b> Abielulahutuse asjade võimkonnast. Resüme . . . . .	89

Тартуский государственный университет  
Тарту, ул. Юликооли, 18

ТРУДЫ ПО ПРАВОВЕДЕНИЮ, II

На русском и эстонском языках

Редактор Э. А. Лаасик

Технический редактор Э. П. Оя

Корректор А. Б. Правдин

Сдано в набор 12/X 1962. Подписано к печати 11/XII 1962. Бумага 60×90, <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Печатных листов 6. Учетно-издательских листов 5,9. Тираж 500 экз. МВ-08726. Заказ № 8347. Типография им. Ханса Хейдеманна, ЭССР, г. Тарту, ул. Юликооли, 17/19. II.

Цена 35 коп.