

В соответствии с подп. 2 абз. 3 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданско-правовые обязанности могут возникать из актов государственных органов и органов местного самоуправления, но они не могут нарушать федеральное законодательство. Федеральным законом не предусмотрена возможность возложения актом государственного органа (органа местного самоуправления) обязанности по уплате разницы в стоимости изымаемого и предоставляемого жилого помещения. Поэтому такая обязанность не может быть возложена на частное лицо помимо его воли. Ст. 155 ГК РФ, гласит что односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку, то есть по соглашению с собственником жилого помещения. В случае, когда дом подлежит сносу, жилое помещение выбывает у собственника не по его воле, поэтому обязанность компенсировать разницу у него отсутствует.

Термин «равноценное» применяется только при заключении договоров мены.

В соответствии с ЖК РФ при определении размера конкретного жилого помещения, предоставляемого выселяемым гражданам в связи со сносом жилого дома (как и по другим основаниям, предусмотренным п. 1-4 ст. 85 ЖК РФ), единственным критерием является равнозначность этого жилого помещения по общей площади ранее занимаемому.

Таким образом, выселение по данным основаниям не предусматривает одновременного улучшения жилищных условий (как было раньше), поскольку право на такое улучшение за счет государственных (муниципальных) средств имеют лишь малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях - (ст. 49 ЖК РФ).

Закон гарантирует равнозначность нового жилого помещения ранее занимаемому. Предоставление равнозначных по общей площади жилых помещений в виде отдельных квартир, очевидно, предполагает и равнозначность в количестве комнат в квартире по сравнению с ранее имевшимися (ст. 89 ЖК РФ).