

УДК 347.451.4

*Р.М. Замуравкіна, асистент
Національна юридическа академія України
імені Ярослава Мудрого, г. Харків*

**РОЛЬ ДОГОВОРНО-ПРАВОВИХ ФОРМ
ОСУЩЕСТВЛЕННЯ ЖИЛИЩНИХ ПРАВ
В УСЛОВИЯХ СТАНОВЛЕНИЯ
РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ**

Договор (договорное правоотношение) является формой удовлетворения жилищной потребности человека в любом обществе независимо от его социально-экономического устройства. Однако с переходом к экономической системе, основанной на рыночных отношениях, он приобретает особую значимость. Именно договор становится тем правовым средством, с помощью которого можно наиболее эффективно распределять и перераспределять жилые помещения на рынке жилья. А это значит, что договорные отношения все в большей степени будут представлять для человека интерес.

Отдельные типы договорных обязательств в жилищной сфере были предметом исследования отечественных учёных-правоведов [1; 5]. Однако комплексному изучению договоров, материальным объектом которых является жилье, посвящена только ра-

бота Е.А. Мичурина «Договоры с жильем» [10]. Вместе с тем, изданная еще в 2001 г., она не отражает всех проблем, стоящих в настоящее время перед гражданским и жилищным законодательством. Цель данной статьи – определить роль договора в удовлетворении жилищной потребности в современных социально-экономических условиях и наметить основные направления развития вышеобозначенного законодательства.

Сегодня основная часть граждан удовлетворяют жилищную потребность посредством отношений собственности. Эффективное функционирование рынка жилья возможно только при достаточно большом количестве собственников, которые свободно владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащими им жилыми помещениями и которым предоставлены равные условия осуществления и защиты своих прав.

Стать собственником жилья можно по разным правовым основаниям. Но если на ранних стадиях становления рыночных отношений, когда только начал формироваться слой собственников жилых помещений, основанием возникновения права собственности на жилье являлись прежде всего его выкуп в домах государственного или общественного жилищного фонда [12; 15] и пришедшая ему на смену приватизация государственного жилищного фонда [11], а также признание на основании положения закона, носящего императивный характер, собственниками жилья всех членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов [13; 14], то по мере формирования рынка жилья роль договорно-правовых оснований возникновения права собственности все больше возрастает.

Среди договоров, опосредующих приобретение жилья в собственность есть те, которые уже стали традиционными для гражданского законодательства и получили правовое регулирование еще в ранее действовавшем Гражданском кодексе УССР 1964 г. (далее – ГК 1964 г.) [2; 1963. – № 30. – Ст. 468]: это купля-продажа, мена, пожизненное содержание (уход) и дарение. Из них особенно выделяется

купля-продажа как самая универсальная форма товарно-денежного обмена. Именно договор купли-продажи жилых помещений является наиболее распространенным в условиях рыночной экономики. Основная часть граждан Украины, решив стать собственником жилья, будет его покупать.

В то же время в ныне действующем Гражданском кодексе Украины 2004 г. (далее – ГК) [3; 2003. – №№ 40 – 44. – Ст. 356] правовую регламентацию получили и новые договорные отношения, направленные на передачу жилья в собственность. Это прежде всего договор ренты (гл. 56 ГК), который отсутствовал в гражданском законодательстве советского времени в силу причин идеологического порядка, не допускавших никакого ростовщичества и ведущих непримиримую борьбу с так называемыми нетрудовыми доходами. В ГК 1964 г. содержался только близкий к ренте и даже зачастую рассматривающийся как ее разновидность договор пожизненного содержания (гл. 33 Гражданского кодекса Российской Федерации [4]). Последний был основан на идеологических принципах социалистической эпохи и предусматривал возможность отчуждения индивидуальных жилых домов только нетрудоспособными

гражданами другим гражданам, берущим на себя обязанности пожизненного содержания нетрудоспособных. Отсутствие в ныне действующем ГК каких-либо ограничений для участников (сторон) договора ренты и договора пожизненного содержания, расширяет возможность использования данных обязательств в целях приобретения жилья в собственность.

К новеллам отечественного гражданского законодательства относится и наследственный договор (гл. 90 ГК). Это единственный договор, обеспечивающий переход на договорных началах права собственности на жилое помещение физического лица после его смерти.

Последним из новых договорно-правовых оснований возникновения права собственности на жилье является брачный договор. Впервые он получил законодательное закрепление еще в Кодексе о браке и семье Украинской ССР 1969 г. [2; 1967. – № 26. – Ст. 204]. Впоследствии этот договор получил свое развитие в Семейном кодексе Украины 2002 г. [3; 2002. – № 21 – 22. – Ст. 135].

В настоящее время наследственный и брачный договоры еще не получили достаточно широкое распространение. Тем не менее их нельзя

сбрасывать со счетов. Сегодня брачный договор, как правило, заключается при вступлении в брак с гражданином (гражданкой) иностранного государства. Число таких браков растет. Из анализа нотариальной практики следует, что и наследственный договор перестает быть такой уж редкостью.

С переходом к рыночной экономике определенное развитие получают жилищные правоотношения. Увеличение числа собственников жилья приводит к тому, что возрастает и число лиц, которые будут пользоваться жилыми помещениями собственника в силу наличия с ним брачно-семейных отношений. По-прежнему кто-то будет пользоваться жильем как член ЖСК. Вещно-правовое по своей природе право пользования жилым помещением может возникать и в силу завещательного отказа или договора пожизненного содержания (ухода). Но основной правовой формой удовлетворения потребности в жилье посредством жилищных правоотношений остается договор найма (аренды) жилья. Не потеряв своего лидирующего положения, отношения найма тем не менее претерпевают значительные изменения.

Общеизвестно, что в советское время основная часть граждан удовлетворяли жилищ-

ную потребность посредством получения жилья в пользование на условиях найма в домах государственного жилищного фонда. Этот договор обладал рядом особенностей, свидетельствующих о значительной приниженности как правообразующей функции договора, так и его регулятивной ценности. Предоставление такого жилья государством осуществлялось в распределительно-нормированном порядке в пределах организационных отношений, когда договор найма жилого помещения в лучшем случае только оформлял и конкретизировал уже возникшие на основании актов административно-правового характера (решения компетентного органа и ордера на жилое помещение) правоотношения пользования жильем. Более того, императивность норм жилищного законодательства, регулирующих наём жилья в домах государственного жилищного фонда, и наличие Типового договора приводили к тому, что заключение договора имело формальный характер или он не заключался совсем.

Все попытки исследователей включить договор найма жилья наряду с административно-правовыми актами в сложный правообразующий состав, порождающий право пользования конкретным жилым помещени-

ем (административно-договорная концепция) [см: 6, с. 63; 9, с. 221; 17, с. 27], или доказать, что предшествующие договору такие акты только порождают у лица право требовать заключения с ним договора найма жилого помещения, а основная правообразующая функция принадлежит именно договору (договорная концепция) [см: 7, с. 125; 8, с. 179, 180; 18, с. 37], не соответствовали положению законодательства и не подтверждались практикой. Определив в ст. 58 Жилищного кодекса УССР (далее – ЖК) [2; 1983. – Прилож. № 28. – Ст. 573] в качестве единственного основания для вселения в жилое помещение ордер, законодатель тем самым признал административно-правовую природу права пользования жилым помещением в домах государственного жилищного фонда. Ведь, как справедливо отметил Ю.К. Толстой, невозможно вселиться в жилое помещение на законном основании, не имея на него права [16, с. 93].

По мере становления рыночных отношений в жилищной сфере наём жилья в публичных жилищных фондах (государственном и коммунальном) становится не основной (как ранее) а исключительной формой удовлетворения жилищной потребности гражданам. Это обусловлено, с одной

стороны, общим уменьшением объемов вышеобозначенных фондов (в связи с сокращением строительства жилья за счет государственных и коммунальных средств, в силу проходимых в стране приватизационных процессов), с другой (и это главное) – социальной направленностью жилищной политики государства и обеспечением жильем только наименее социально защищенных категорий граждан. Поэтому его предоставление в публичных жилищных фондах будет осуществляться только в распределительном порядке, а заключению договора найма будут предшествовать организационные отношения, опосредующие постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и выделение гражданину конкретного жилого помещения.

Как следует из положений проекта нового Жилищного кодекса Украины, готовящегося к рассмотрению во втором чтении в Верховной Раде Украины (регистрационный номером 2307-д от 04.09.2009 г.) [19], который рассчитан на регулирование распределительных жилищных отношений уже в условиях рыночной экономики, венцом организационных отношений будет принятие компетентным органом реше-

ния о предоставлении гражданину жилья. Однако такое решение будет являться только основанием для заключения соответствующего договора между собственником жилья или уполномоченным им органом и гражданином. Непосредственным основанием для вселения в жилое помещение будет сам договор (ст. 72 проекта ЖК).

Таким образом, тенденция развития современного законодательства такова, что в отношениях найма жилья в публичных жилищных фондах основная правообразующая функция отдается именно договору. Только после его заключения у гражданина будет возникать право пользования конкретным жилым помещением. Надо сказать, что при этом возрастает роль договора и как регулятора общественных отношений. Заключая договор найма жилого помещения в домах государственного или коммунального жилищного фонда, стороны могут отступить от отдельных положений актов жилищного законодательства и урегулировать свои отношения по собственному усмотрению.

Следует отметить, что в советское время использование жилья на условиях найма в домах (квартирах), принадлежащих гражданам на праве соб-

ственности, или в домах ЖСК (по терминологии того времени – в индивидуальном жилищном фонде) не получило достаточно широкого распространения. А поскольку советское жилищное законодательство исходило из исключительно потребительского назначения жилья и устанавливало определенные пределы в его количестве и размерах, то собственник жилья или член ЖСК использовал жилое помещение для удовлетворения в основном собственной и членов своей семьи потребности в нем.

С переходом к рыночной экономике на смену индивидуальному жилищному фонду приходит частный, в котором жилые помещения на праве собственности принадлежат физическим и юридическим лицам (частного права). Постепенное увеличение его объемов, снятие всех существовавших ранее в законодательстве ограничений, закрепление за собственником права использовать принадлежащее ему жильё для предпринимательской деятельности – все это приводит к тому, что предоставление жилых помещений в пользование на условиях найма становится одним из видов предпринимательской деятельности, и довольно прибыльным при достаточно остром дефиците жилья. Такая коммерциализация дого-

вора найма жилья в частном жилищном фонде делает его одной из наиболее распространённых форм удовлетворения жилищных потребностей.

Повышение роли договорных отношений в удовлетворении жилищной потребности требует от законодателя их тщательной правовой регламентации. В настоящее время самым острым остается вопрос об источниках правового регулирования обозначенных обязательств. Дело в том, что отношения жилищной сферы регламентируется сразу двумя базовыми нормативными актами – ГК и ЖК. Если новый ГК (2004 г.) уже вступил в действие, то новый ЖК еще находится на стадии доработки. Сейчас идет процесс экспертной оценки его проекта со стороны ученых и практиков, и важно именно на этой стадии провести четкое разграничение этих двух кодификационных актов.

Согласно ст. 1 ГК гражданским законодательством регулируются личные неимущественные и имущественные отношения, основанные на юридическом равенстве, свободном волеизъявлении, имущественной самостоятельности их участников. Это в полной мере касается и отношений с жильём. Именно поэтому ГК взял на себя регламентацию договорных от-

ПРОБЛЕМЫ ЦИВИЛЬНОГО, ТРУДОВОГО И ЭКОЛОГИЧНОГО ПРАВА

ношений по приобретению жилых помещений в собственность (главы 54–57 и 90 ГК), а также отношений по использованию их на условиях коммерческого найма (гл. 59 ГК). Все они относятся к числу имущественно-стоимостных отношений, составляющих предмет гражданско-правового регулирования. В этой связи предметом регулирования ЖК остаются распределительные отношения, т.е. отношения найма жилья в публичных жилищных фондах. Как показывает анализ положений проекта ЖК, последний (по замыслу его создателей) должен стать комплексным кодификационным актом, регу-

лирующим весь спектр отношений жилищной сферы (ст. 4 проекта ЖК). В итоге это создаст ситуацию, когда одни и те же договорные обязательства будут регламентироваться сразу двумя кодексами – ГК и ЖК. Необходимо подчеркнуть, что совпадение норм не только в одном, но и в разных нормативных актах создаст значительные трудности правоприменительного характера. Поэтому сегодня перед правоведами стоит задача помочь разработчикам проекта этого кодифицированного акта и четко, научно обоснованно определить круг отношений, которые будет регулировать новый ЖК.

Список литературы: 1. Бондар В.Я. Договір найму житла: Дис. ... канд.юрид.наук: 12.00.03. – К., 2001. – 195 с. 2. Відомості Верховної Ради УРСР. 3. Відомості Верховної Ради України; 4. Гражданский кодекс Российской Федерации (части I, II и III): Офиц. текст. – М.: Изд-во «ЭЛИТ», 2004. – 384 с. 5. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: Дис. ... канд.юрид.наук: 12.00.03. – О., 2005. – 202 с. 6. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Советское жилищное право: Учеб.пособ. – Киев: Лыбидь, 1990. – 216. 7. Литовкин В.Н. Функция ордера и договора найма жилого помещения // Сов. гос-во и право. – 1997. – № 4. – 123-126. 8. Марткович И.Б. Жилищное право: закон и практика. – М.: Юрид. лит., 1990. – 320 с. 9. Маслов В.Ф. Право на жилище. – Харьков: Вища шк., 1986 – 285 с. 10. Мичурин Е.А. Договоры с жильем. – Харьков: Изд. Медиа группа «Харьков юридический», 2001. – 155 с. 11. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1992. – № 36. – Ст. 524. 12. О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного или общественного жилищного фонда: Пост. Совмина СССР от 02.12.1988 г., № 1440 // СП СССР. – 1989. – № 1. – Ст. 4. 13. О собственности в СССР: Закон СССР от 06.05.1990 г. // Ведом. съезда нар. депутатов СССР и Верхов. Совета СССР. – 1990. – № 11. – Ст. 164. 14. Про власність: Закон України від 07.02.1991 р. // Відом. Верх. Ради України. – 1991. – № 20. – Ст. 249. 15. Об утверждении Положения о продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного или общественного жилищного фонда, их содержание и ремонт: Пост. Совмина УССР и УРКсовпрофа от 19.05.1989 г., № 142 // СП УССР. – 1989. – № 5. – Ст. 23. 16. Толстой Ю.К. Жилищные отношения и закон // Правоведение. – 1981. – № 5. – С. 90-96. 17. Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1974. – 232 с. 18. Червоний Ю.С., Харитонов Е.О., Бровченко Н.А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР. – Одесса.: Изд-во. Одес. гос. ун-та, 1984. – 154 с. 19. Проект Житлового кодексу України [Електрон. ресурс]. – Режим доступа: www.rada.gov.ua.

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

РОЛЬ ДОГОВОРНО-ПРАВОВЫХ ФОРМ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ В УСЛОВИЯХ СТАНОВЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ Замуравкина Р.М.

Определяется роль договорно-правовых форм удовлетворения жилищной потребности в современных социально-экономических условиях и обосновывается направление развития законодательства, регулирующего договорные отношения в жилищной сфере.

Ключевые слова: жилище, договор, собственность, найм (аренда).

THE ROLE OF CONTRACT-LEGAL FORM OF CONDUCT OF DWELLING RIGHTS IN THE CONDITIONS OF FORMATION OF THE MARKET ECONOMY Zamuravkina R.M.

The role of contract-legal form of satisfaction of the dwelling need in the modern social-economic conditions is determined. The direction of the development of legislation, which regulates the contract relations in the dwelling sphere is grounded.

Key words: dwelling, contract, property, rent.

Надійшла до редакції 27.05. 2010 р.

УДК 347.635.3

*Р.І. Таш'ян, канд. юрид. наук
Національна юридична академія України
імені Ярослава Мудрого, м. Харків*

ДОГОВІР ПРО ПРИПИНЕННЯ ПРАВА НА АЛІМЕНТИ ДЛЯ ДИТИНИ У ЗВ'ЯЗКУ З ПЕРЕДАЧЕЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Згідно зі ст. 51 Конституції України, сім'я, дитинство, материнство й батьківство охороняються державою. Одним зі складників такої правової охорони є встановлення законодавством обов'язку того з батьків, хто проживає окремо від дитини, сплачувати кошти (аліменти) на її утримання.

Але часто мають місце випадки, коли отримувати аліменти на дитину є доволі складно, іноді майже неможливо. Причин

цьому може бути багато: відсутність коштів у платника аліментів, його ухилення від сплати останніх, відсутність платника за місцем проживання й низка інших об'єктивних і суб'єктивних обставин. Вітчизняне сімейне законодавство містить систему положень, спрямованих на забезпечення виконання аліментнозобов'язаною особою свого обов'язку, однак вони далеко не завжди спрацьовують. Це вимагає від науки сімейного