

Замуравкина Р. М.,
*Национальный университет "Юридическая
академия Украины имени Ярослава
Мудрого", ассистент кафедры
гражданского права № 1*

ДОГОВОРЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩА В ПОЛЬЗОВАНИЕ

К числу договоров, направленных на предоставление жилья в пользование, в юридической литературе всегда относили договорные правоотношения, содержание которых составляют как активные взаимодействия по предоставлению жилого помещения, так и пассивные по его использованию. Примером может служить договор найма (аренды) жилища. В пределах данного договорного обязательства жилье не только предоставляется физическому лицу, но и непосредственно используется им. Возникающее у нанимателя право пользования жилым помещением носит обязательственно-правовой характер. Реализация жилищного интереса в данной форме охватывается рамками одного договорного правоотношения.

В то же время есть договоры, которые опосредуют только предоставление жилого помещения. Что же касается его использования, то оно осуществляется уже в пределах вещного правоотношения. Например, по договору пожизненного содержания (ухода) на приобретателя жилья может быть возложена обязанность обеспечить жилым помещением отчуждателя или какое-либо третье лицо (ст. 750 Гражданского кодекса Украины [Ведомости Верховной Рады Украины. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356] (далее – ГК)). Обеспечение жильем есть не что иное, как предоставление его в пользование. Последнее будет осуществляться в рамках обязательственного правоотношения. В Законе прямо предусмотрено, что невыполнение или ненадлежащее выполнение этой обязанности является основанием для расторжения договора (ст. 755 ГК). Однако возникающие у отчуждателя или третьего лица право пользования жилым помещением обладает вещно-правовым характером и, соответственно, осуществляется в пределах вещного по своей природе правоотношения пользования. Следовательно, в данном случае жилищный интерес реализуется посредством двух правоотношений, неразрывно связанных между собою, - обязательственного правоотношения по предоставлению жилья и вещного правоотношения по его использованию. Но безусловно ядром реализации, ее сердцевиной являются правоотношения пользования жилым помещением. Именно они опосредуют удовлетворение жилищной потребности физического лица.

Исходя из вышеизложенного, вторую группу договоров – направленных на предоставление жилого помещения в пользование – необходимо разделить на две подгруппы: (1) договоры, опосредующие предоставление и использование жилого помещения; (2) договоры, опосредующие предоставление жилья, пользование которым будет осуществляться в рамках вещного правоотношения.

К первой подгруппе относятся все разновидности договора найма (аренды) жилого помещения. Прежде всего, это договор найма жилища частного жилого фонда. В литературе он получил наименование "договор коммерческого найма жилья". Отношения коммерческого найма строятся по принципу свободы договора (статьи 6, 627 ГК). Его участники (стороны) свободны в выборе контрагента и предмета договора, в определении таких важных его условий как срок, размер и порядок оплаты и т.д.

Следующим договором первой подгруппы является аренда жилища с выкупом. Мировой финансовый кризис обусловил обострение существующей в государстве жилищной проблемы. Сегодня значительно снизилась платежеспособность населения, в связи, с чем отсутствует реальная возможность приобретения им жилья за счет собственных средств. Закон Украины от 25 декабря 2008 года "О предупреждении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства" [Ведомости Верховной Рады Украины. – 2009. – № 19. – Ст. 257.] предусматривает целый ряд организационно-правовых мер, направленных на преодоление кризисных явлений в жилищной сфере, в том числе и путем приобретения гражданами жилища в долгосрочную аренду с выкупом. Этот договор опосредует предоставление жилья в пользование и одновременно выплату платежей для приобретения его в собственность. С учетом высокой стоимости жилых помещений законодатель смоделировал данный договор как долгосрочный (до 30 лет), что дает возможность выплачивать платежи постепенно. Таким образом, в современных условиях договор аренды жилища с выкупом должен стать одним из наиболее распространенных оснований возникновения права собственности на жилое помещение.

Договор найма является формой реализации жилищного интереса, как в пределах рыночных жилищных отношений, так и за их пределами – в распределительных жилищных отношениях. Поэтому к первой подгруппе необходимо отнести договор найма жилища в публичных (государственном и коммунальном) жилых фондах. В литературе его еще называют "договор потребительского найма жилища". Данный договор обладает целым рядом особенностей. Так, на условиях потребительского найма жилье предоставляется только гражданам, которые признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, и состоят на соответствующем учете (статьи 34, 36-40 Жилищного кодекса Украины [Ведомости Верховного Совета УССР. – 1983. – № 28. – Ст. 573.] (далее – ЖК)). Заключается договор только на основании решения компетентного органа о предоставлении жилья и выданного на его основании ордера на жилое помещение (статьи 64, 51,58 ЖК). Права, обязанности и ответственность сторон четко регламентированы ЖК (статьи 64-117) и Типовым договором найма жилья в домах государственного и коммунального жилого фонда.

Законом Украины "О жилом фонде социального назначения" от 12.01.2006 г. № 3334-IV [Ведомости Верховной Рады Украины. – 2006. – № 19-20. – Ст. 159.] предусмотрен еще один договор найма, опосредующий распределительные отношения в жилищной сфере и входящий в первую подгруппу, – это договор найма социального жилища (ст. 20 Закона). Посредством данного договорного обязательства обеспечиваются жилым

помещением те слои населения, которые не только нуждаются в жилье, но и попадают под категорию социально незащищенных (ст. 10 Закона).

Последним в ряду договоров найма, опосредующих распределительные жилищные отношения, является договор найма служебных жилых помещений. Служебные жилые помещения предоставляются на основании: (а) решения компетентного органа о предоставлении такого жилого помещения и (б) выданного на его основе специального ордера на служебное жилое помещение (статьи 121, 122 ЖК). В ЖК прямо не сформулирована норма, в соответствии с которой на основании ордера на служебное жилое помещение должен заключаться договор найма. Однако это вытекает из положения ч. 2 ст. 123 ЖК, где говорится, что к пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о договоре найма жилого помещения. В проекте ЖК этот договор заложен как договор найма специализированного жилого фонда. Безусловно, в общей системе договоров с жильем он должен быть отнесен к первой подгруппе.

Для всех договоров найма жилья характерной особенностью является их возмездность. Тем не менее, ГК регулирует и отношения по безвозмездной передаче материального объекта в пользование – ссуду. Последняя урегулирована нормами гл. 60 ГК, анализ которых говорит о том, что они не рассчитаны на отношения с жилыми помещениями. Статья 827 ГК "Договор ссуды" отсылает к положениям гл. 58 "Наем (аренда)", но в ней не содержится отсылки к нормам гл. 59 ГК "Наем (аренда) жилища". Можно предположить, что законодатель исходит из того, что отношения по предоставлению жилья в пользование прежде всего имеют возмездный характер, и это соответствует действительности. Однако нельзя сбрасывать со счетов и возможность предоставления жилища в пользование на безвозмездных началах. В таком случае возникает необходимость в правовом урегулировании указанных отношений. Представляется, что нормы гл. 60 ГК "Ссуда" должны содержать отсылку и к отдельным положениям гл. 59 ГК "Наем (аренда) жилища", если материальным объектом договорных отношений является жилое помещение. Поскольку в пределах договора ссуды жилье может не только предоставляться, но и использоваться, такой договор относится к первой подгруппе.

Ко второй подгруппе договоров – опосредующих только предоставление жилых помещений, пользование которыми будет осуществляться уже в рамках вещно-правовых отношений – необходимо отнести два гражданско-правовых договора: (1) договор ренты (гл. 56 ГК) и (2) договор пожизненного содержания (ухода) (гл. 57 ГК). Характерной особенностью данных договорных обязательств является то обстоятельство, что они одновременно обеспечивают одной стороне передачу жилья в собственность (плательщику ренты или приобретателю по договору пожизненного содержания), другой – предоставление его в пользование (получателю ренты или отчуждателю в договоре пожизненного содержания).

К числу договоров второй подгруппы относится и ряд договоров СК. Это, прежде всего, брачный договор (ст. 93 СК). Он может стать основанием возникновения права пользования жилым помещением как у одного из супругов, так и у кого-либо из их родственников, вне зависимости от степени родства (ст. 98 СК).

В данную подгруппу договоров входит и договор о патронате (ст. 252 СК). На его основании право пользования жилым помещением возникает у малолетних или несовершеннолетних граждан. В СК прямо сказано, что патронатный воспитатель обязан обеспечить ребенка жильем (ст. 255 СК). Это право утрачивается по достижении ими совершеннолетия или ранее, если есть основания для досрочного прекращения договора о патронате (ст. 256 СК).

Еще одним договором, порождающим вещное право пользования жилым помещением у граждан, которые не достигли совершеннолетия, является договор об устройстве детей в приемную семью (ч. 2 ст. 2564 СК). Согласно ст. 2561 СК, приемная семья – это семья, добровольно взявшая на воспитание и совместное проживание от одного до четырех детей-сирот или детей, лишенных родительского попечения. Данный договор заключается между приемными родителями и органом, принявшим решение о создании приемной семьи, на основе разработанного типового договора (ч. 2 ст. 2564 СК).