

К ВОПРОСУ О СИСТЕМАТИЗАЦИИ ДОГОВОРНО-ПРАВОВЫХ ФОРМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ В СОВРЕМЕННЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Всеобщая декларация прав человека провозгласила право каждого на достойный жизненный уровень, в том числе и право на жилище (ст. 25) [1]. Положение Декларации нашло прямое отражение в Конституции Украины: право на жилище является одним из основных социально-экономических прав физического лица (ст. 47) [7; 1996. – №30. – Ст. 141].

Это право может быть реализовано в разных правовых формах. Однако с переходом страны к экономической системе, основанной на рыночных отношениях, особую значимость приобретает договор. Он становится тем правовым средством, с помощью которого наиболее эффективно распределяется и перераспределяется жильё. Поэтому в современных социально-экономических условиях модели договорных отношений представляют все больший интерес.

В настоящей статье постав-

лена цель смоделировать систему договоров (договорных правоотношений), посредством которых реализуется жилищный интерес физического лица. В правовой литературе отдельно систематизация вышеобозначенных договоров никогда не проводилась. Будучи по своей природе гражданскими договорными правоотношениями, они традиционно систематизировались только в совокупности со всеми иными гражданско-правовыми договорами. Однако такая их систематизация по объективным причинам имела в значительной степени общий характер.

Тем не менее сегодня встал вопрос о необходимости построения системы договоров, в пределах которых непосредственно реализуется жилищный интерес. Дело в том, что любая систематизация договорных правоотношений, если она научно обоснована, способствует разрешению 2-х задач – создания эффектив-

ного законодательства и его эффективного применения на практике. Именно положительного ответа на них и требует сейчас жилищная сфера.

Договорные отношения, материальным объектом которых является жильё, регулируются сразу 2-мя базовыми нормативными актами – Гражданским и Жилищным кодексами. Новый Гражданский кодекс Украины (далее – ГК), рассчитанный на рыночные отношения, уже вступил в действие с 1 января 2004 г. [7; 2003. – №№40-44. – Ст. 356]. Сегодня фактически идёт опробование его норм со стороны правоприменительных (прежде всего судебных) органов, поэтому закономерно возникают вопросы, связанные с применением норм ГК на практике. Что же касается нового Жилищного кодекса Украины (далее – ЖК), который должен регулировать распределительные, т.е. внерыночные, жилищные отношения с учётом происшедших в стране социально-экономических изменений, его проект был представлен на всенародное обсуждение [8] и сейчас находится на стадии доработки. Надо сказать, что в связи с подготовкой нового ЖК возникает много вопросов законодательского порядка.

Систематизация договоров, посредством которых физическое лицо может реализовать свой

жилищный интерес, предполагает одновременно их объединение (для чего они должны быть вычленены из всей совокупности гражданско-правовых договоров) и последующее разделение их на основе системообразующих признаков (критериев). В результате дифференциации должна состояться группировка договоров, объединённых наличием у них системообразующего признака, и, наоборот, их разделение из-за отсутствия такового. Группировка договоров очень важна для разрешения вопросов, возникающих при кодификации законодательства, так как она предопределяет систему построения, а в определённой мере и содержание кодификационного акта. Разделение договоров, напротив, необходимо для применения законодательства. Оно позволяет установить точные границы между различными их группами, что даёт возможность правильно определить, к какой группе относится тот или иной договор, а значит, применить к нему именно правовые нормы, предназначенные для его регулирования. Таким образом, с помощью систематизации вышеназванных договоров должны быть сняты многие вопросы как правоприменительного, так и правотворческого характера.

Договоры, объектом которых является жильё, относятся к чис-

лу гражданско-правовых, поэтому при их систематизации необходимо использовать весь накопленный опыт построения общей системы гражданско-правовых договорных правоотношений. В цивилистической науке вопрос об их систематизации получил достаточно широкое развитие. Он был предметом исследования многих советских правоведов-учёных [См.: 1; 3; 9-13; 15]. Свой вклад в его разработку внесли и современные исследователи [См.: 2; 14].

Как показывает анализ научных работ, самым сложным в систематизации договоров является выбор критерия, который должен лечь в основу их дифференциации. В юридической литературе сторонники юридического, экономического и смешанного системообразующего признаков долгое время дискутировали. Однако попытки выбрать один универсальный критерий, опираясь на который можно было бы охватить единой классификацией всю совокупность гражданских договоров в целом, не увенчались успехом. С одной стороны, не всегда можно чётко определить, является тот или иной признак по своей природе юридическим или экономическим, с другой (и это главное) – в результате разделения договоров только по одному критерию в одной группе оказываются договорные право-

отношения, у которых больше индивидуального, специфического, нежели общего. Именно поэтому в правовых источниках было предложено построение системы гражданско-правовых договоров на основании последовательно осуществляемой многоступенчатой классификации. Впервые эта идея была предложена и аргументированно обоснована М.И. Брагинским [3, с. 30]; в цивилистике сегодня она является господствующей.

Первоначально все договоры с жильём необходимо разделить на группы в зависимости от их целенаправленности. Выбор главного системообразующего признака, на первый взгляд, носит формальный характер. Вся система гражданско-правовых договорных обязательств ГК построена по этому основному признаку. Тем не менее именно направленность является тем критерием, который прежде всего предопределяет особенности правового регулирования договорных отношений. В итоге договоры, материальным объектом которых является жильё, можно разделить на 2 группы: *договоры по передаче жилого помещения в собственность (купли-продажи, мены, дарения и др.) и договоры по предоставлению жилого помещения в пользование, т.е. наём (аренда) и др.*

В свою очередь, первая груп-

па договоров – по передаче жилья в собственность – делится на отдельные подгруппы в зависимости от наличия у них встречного удовлетворения. В условиях рыночной экономики широкое развитие получает та часть имущественно-стоимостных отношений, которая относится к товарно-денежным. Жильё становится обычным товаром, который продаётся, покупается, обменивается и пр. Именно возмездность придаёт отношениям с жильём товарно-денежный характер и значительно предопределяет их особую правовую регламентацию. В результате деления по вышеуказанному признаку образуются 2 подгруппы договорных отношений. Это договоры, (а) опосредующие возмездную передачу жилого помещения в собственность, и (б) посредством которых жильё передаётся в собственность безвозмездно.

К первой подгруппе относятся традиционные для гражданского законодательства договоры, получившие правовое регулирование ещё в ранее действовавшем Гражданском кодексе УССР 1964 г. [6; 1963. – №30. – Ст. 468]; это купля-продажа, мена, пожизненное содержание (уход). В договоре купли-продажи встречное удовлетворение облекается исключительно в денежную форму (ст. 655 действу-

ющего ГК). Что же касается мены и пожизненного содержания (ухода), то в них оно может быть выражено в форме как натуральной, так и смешанной, т.е. натурально-денежной (статьи 715 и 744 ГК).

Помимо вышесказанных в эту подгруппу входят и ряд новых договорных правоотношений, прежде всего договор ренты. Противоречащий по своей сути социалистической идеологии, негативно относившейся к пресловутым нетрудовым доходам, договор ренты нашёл закрепление в действующем ГК только с переходом к рыночной экономике (гл. 56 ГК). Тот факт, что плательщик ренты взамен переданного ему в собственность имущества (в частности, жилого дома, квартиры и пр.) обязуется периодически выплачивать получателю ренты в форме определённой денежной суммы или в иной форме (ст. 731 ГК), позволяет характеризовать договор ренты как возмездный.

К этой же подгруппе относится и наследственный договор. Будучи новеллой для отечественного гражданского законодательства, он получил широкое распространение в правовых системах стран континентальной Европы [5, с. 20]. Это единственный договор, обеспечивающий переход права собственности на жильё физического лица после

его смерти на договорных началах. Обязанность приобретателя совершить по наследственному договору определённые действия имущественного или неимущественного характера в пользу отчуждателя жилья (статьи 1302 и 1305 ГК) указывает на его возмездный характер.

И последний из новых договоров, который можно отнести к данной подгруппе, – это *брачный договор*. Впервые он получил законодательное закрепление в Кодексе о браке и семье Украинской ССР 1969 г. [6; 1969. – № 26. – Ст. 204], который Законом Украины от 23 июня 1992 г. «О внесении изменений и дополнений в Кодекс о браке и семье Украинской ССР», № 2488 [7; 1992. – № 36. – Ст. 528] был дополнен ст. 27 «Право супругов на заключение брачного контракта». Впоследствии этот договор получил своё развитие в Семейном кодексе Украины 2002 г. (далее – СК) [7; 2002. – № 21-22. – Ст. 135]. Согласно ч.1 ст. 93 СК, брачным договором регулируются имущественные отношения между супругами, определяются их имущественные права и обязанности. Следовательно, этот договор надо рассматривать как одно из возможных оснований возникновения права собственности на жильё. В то же время отсутствие в законодательстве понятия «брачный договор» приводит к

тому, что поневоле возникает вопрос: какова же его природа – возмездная или безвозмездная? Считаем, что наличие в СК положения ч. 4 ст. 93, в соответствии с которой этот договор не вправе ставить одного из супругов в чрезвычайно невыгодное материальное положение, а также ч. 5 этой же статьи, где содержится прямой запрет на передачу по нему недвижимого имущества в собственность только одному из супругов, говорит о том, что законодатель моделировал этот брачный договор как возмездный.

Ко второй подгруппе договоров, направленных на безвозмездную передачу жилья в собственность, следует отнести только *договор дарения*. Это отдельный тип договора, которому в ГК посвящена специальная гл. 55. Будучи единственным договором в этой подгруппе, он получил достаточно широкое распространение. Тем не менее его нельзя отнести к числу коммерческих, развитие которых обусловлено формированием рынка жилья. Последний же не терпит никакой безвозмездности. Рыночные отношения в жилищной сфере предполагают, что в них реализуются не только жилищный интерес приобретателя жилья, но и коммерческий интерес его отчуждателя.

Вторую группу договоров – по

предоставлению жилого помещения в пользование – также необходимо разделить на 2 подгруппы. Это договоры, опосредующие (а) возмездное и (б) безвозмездное предоставление жилья в пользование. Как видим, критерий встречного удовлетворения является системообразующим признаком на второй ступени дифференциации и для этой группы договоров, что объясняется всё той же коммерциализацией отношений с жильём, когда на первый план выходят товарно-денежные отношения.

К числу безвозмездных принадлежит только договор ссуды, который урегулирован нормами гл. 60 ГК. Однако их анализ говорит о том, что они не рассчитаны на отношения, материальным объектом которых является жильё. Статья 827 ГК «Договор ссуды» отсылает к положениям гл. 58 «Наём (аренда)», но в ней нет отсылок к положениям гл. 59 «Наём (аренда) жилья». Можно предположить, что законодатель исходил 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 жилья в пользование на некоммерческих началах. В таком случае возникает необходимость в правовом урегулирова-

нии указанных отношений. Считаем, что нормы гл. 60 ГК «Суда» должны содержать отсылку и к отдельным положениям гл. 59, если материальным объектом договорных отношений является жилое помещение.

К договору, опосредующему возмездное предоставление жилого помещения в пользование в цивилистике традиционно относятся наём (аренду) жилья. Но этот договор отличается особенностями правового регулирования в зависимости от видов жилищных фондов, что требует третьей ступени дифференциации. Необходимо разделить: (1) наём (аренду) жилья в частном жилом фонде и (2) наём (аренду) жилых помещений в публичных фондах – государственном и коммунальном. Первый тип договора – коммерческий наём. Правовым основанием его возникновения является соглашение сторон (ст. 626 ГК). Стороны (участники) этого договора свободны в выборе контрагентов и его предмета, срока, размера и порядка внесения платы за пользование жильём и т.д. Этот договор получил правовое урегулирование в нормах гл. 59 ГК. Второй тип договора наёма жилого помещения – *потребительский наём*, заключающийся на основании решения компетентного органа о предоставлении жилого помещения и выданного на его основе ордера. Права, обя-

занности и ответственность стон в нём чётко регламентированы жилищным законодательством.

Таким образом, предложенная в настоящей статье система договоров позволяет, во-первых, чётко определить источники правового регулирования договорных отношений, материальным

объектом которых является жилое помещение; это 3 кодификационных акта – ГК, ЖК и СК; во-вторых, провести между ними необходимый водораздел, т.е. определить, который из кодексов регулирует те или иные отношения; в-третьих, высказать предложение по совершенствованию действующего законодательства.

Список литературы: 1. Аскназаний С.И. Очерки хозяйственного права СССР. – Л.: Прибой, 1926. – 87 с. 2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. – М.: Статут, 1997. – 682 с. 3. Брагинский М.И. Общее учение о хозяйственных договорах. – Минск: Наука и техника, 1967. – 285 с. 4. Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2003. – №3. – С. 5-12. 5. Васильченко В. Юридична сутність інституту спадкового договору та його місце в системі цивільного права // Право України. – 2003. – №6. – С. 18-22. 6. Відомості Верховної Ради УРСР. 7. Відомості Верховної Ради України. 8. Голос України. – 2001. – №63. – 7 квіт. 9. Гордон М.В. Система договоров в советском гражданском праве // Учен. зап. Харьков. юрид. ин-та. – Харьков: Изд-во ХГУ, 1954. – Вып. 5. – С. 65-87. 10. Иоффе О.С. Обязательное право. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с. 11. Красавчиков О.А. Система отдельных видов обязательств // Сов. юстиция. – 1960. – №5. – С. 40-46. 12. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. – М.: Юрид. лит., 1950. – 416 с. 13. Овчинников Н.И. Классификация хозяйственных договоров // Учен. зап. Дальневост. гос. ун-та: Юрид. науки. – Т. 21. – Ч. 2: Вопросы гражданского права и процесса. – Владивосток, 1969. – 59-70 с. 14. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юрист, 2001. – 496 с.

Надійшла до редакції 13.10.2008 р.