

*Батова Ольга Владимировна,
к.ю. н., доцент,
Белгородский государственный
национальный исследовательский
университет
batova@bsu.edu.ru*

Olga V. Batova

Форма жилищно-правовых договоров

Анализируются актуальные вопросы действующего российского жилищного законодательства, а именно формы жилищно-правовых договоров, их особенности и разнообразие, в зависимости от их предмета, выявлены их общие и специфические черты, проведено их отграничение от иных гражданско-правовых договоров.

***Ключевые слова:** жилищно-правовые договоры, жилое помещение письменная форма, социальный найм, коммерческий найм жилищное право, регистрация жилищно-правовых договоров.*

Для большинства жилищно-правовых договоров действующее законодательство предусматривает простую письменную форму. Так, в соответствии со ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме, причем данное положение распространяется как на обычный, так и на социальный наем (п. 3 ст. 672 ГК РФ). Статья 63 ЖК РФ особо оговаривает, что договор социального найма заключается в письменной форме. Договор поднайма жилого помещения, используемого по договору социального найма, также заключается в письменной форме. Иные жилищно-правовые договоры, наймодателем в которых выступает юридическое лицо, должны также заключаться в письменной форме (ст. 161 ГК РФ)

Как справедливо отмечено в юридической литературе, «поскольку простая письменная форма установлена главным образом для определенности взаимоотношений сторон, а значит, призвана тем самым обеспечить интерес контрагентов, государство обычно не вмешивается в вопросы, связанные с последствиями нарушения требований о письменной форме»¹. Поэтому в отношении всех жилищно-правовых договоров, для которых предусмотрена простая письменная форма, в случае ее нарушения действует общее правило

1

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. Кн. 1. - М., 2001. - С. 349.

пункта 1 ст. 162 ГК РФ, в силу которого несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительность, но лишает стороны права ссылаться в подтверждение самой сделки и ее условий на свидетельские показания. В этой связи вызывает недоумение мнение автора одного из комментариев к ЖК РФ, который полагает, что «поскольку письменная форма договора поднайма предусмотрена законом, то ее несоблюдение влечет недействительность сделки (договора поднайма)»¹.

Требования о придании жилищно-правовым договорам письменной формы, если их предмет является жилое помещение в домах государственного и общественного (позднее - муниципального) жилищного фонда, содержались и в ранее действующем законодательстве.

В соответствии с ст. 160 ГК РФ, письменная форма сделки считается соблюденной, если имеется подписанный сторонами сделки документ, выражающий содержание сделки. С другой стороны, для договоров как юридических фактов предусмотрено особое правило о соблюдении их письменной формы, в соответствии с которым, письменная форма договора считается соблюденной не только в случае составления одного документа, подписанного сторонами, но и когда произведен обмен документами, подписанными каждой из сторон. В то же время, как известно, в большинстве случаев договоры найма, по крайней мере, договоры социального найма, никогда не заключались в письменной форме, в связи с чем, и возникла упоминавшаяся уже проблема о приватизации жилых помещений после введения в действие ЖК РФ. Практически всегда при предоставлении жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда дело ограничивалось лишь тем, что в соответствии с ордером наймодатель фактически предоставлял, а наниматель фактически занимал выделенное ему жилое помещение. При этом в литературе отмечалось, что «фактическое вселение, не сопровождаемое письменным договором, есть тоже договор, не облеченный, однако, в требуемую форму. Поскольку же письменная форма в этом случае не составляет условия действительности договора, а факт его заключения с очевидностью вытекает из занятия жилого помещения и открытия

1

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. / Под ред. П.В. Крашенинникова. -М., 2005. - С. 289.

нанимателю финансового лицевого счета, существование договора не может быть поставлено ни под какое сомнение»².

В то же время, некоторыми представителями науки жилищного права были высказаны предложения о том, чтобы для договоров найма жилого помещения (как социального, так и коммерческого) была предусмотрена обязательная письменная форма под страхом их ничтожности³. По мнению авторов, придерживающихся указанной точки зрения: во-первых, будет усилено значение договора как одного из элементов фактического состава, порождающего договор социального найма, что наиболее соответствует современным рыночным отношениям, а, во-вторых, заключая письменный договор, стороны конкретизируют свои отношения, наполняя их реальным договорным содержанием, а в отсутствии письменных договоров видится «одна из причин недостатков в эксплуатации жилищного фонда»⁴.

Представляется, однако, что значение договора как одного из элементов фактического состава, в силу которого возникают отношения по использованию социального жилья, даже в рыночных условиях ни в коей мере не зависит от того, подтверждено ли его наличие каким-либо документом или нет. В этой связи, весьма показательна, что многолетняя практика как бы органически отвергает то, что не соответствует реальным общественным отношениям. В частности, ранее уже неоднократно было сказано, что договор социального найма - это некий квазидоговор, некое заимствование частноправового метода публично-правовой отрасли социального обеспечения. Его содержание исчерпывающим образом определяет действующее законодательство с помощью императивных норм и детализирует Типовой договор социального найма. И именно поэтому на практике отсутствует какая-либо потребность в наличии самостоятельного

2

Сонин С. Споры о расторжении социального найма жилья // Российская юстиция. - 2002. - №3. - С. 25.

3

Бакирова Е.Ю. Юридические факты в жилищном праве: Дис. ... канд. юрид. наук. - Белгород, 2003. - С. 121.

4

Улетова Г.Д. Договор социального найма жилого помещения в условиях перехода к рынку: Дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 1999. - С. 124-125.

документа, еще раз дублирующего указанные нормы и Типовой договор. Если же речь идет о том, что с помощью договора как отдельного письменного документа до сторон этого договора должна быть доведена информация об их правах и обязанностях (что, по мнению сторонников указанной позиции, по-видимому, должно улучшить качество работы коммунальных служб), то следует отметить, что самому по себе договору вовсе не свойственна данная функция. Решить подобную задачу можно гораздо эффективнее другими способами, например, установив бланк решения о предоставлении жилого помещения, на обратной стороне которого содержался бы текст Типового договора социального найма.

Относительно предложений о введении обязательной письменной формы для договора коммерческого найма жилого помещения необходимо высказать следующие соображения. Как известно, обязательная письменная форма предусмотрена ГК РФ лишь для очень незначительного количества договоров. Среди них можно назвать договор продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ), договор продажи предприятия (ст. 560 ГК РФ), в определенных случаях договор дарения (ст. 574 ГК РФ), договор банковского вклада (ст. 836 ГК РФ), договор страхования (ст. 940 ГК РФ), договор коммерческой концессии (ст. 1028 ГК РФ) и ряд других договоров. В науке гражданского права вполне обоснованно и традиционно считается, что требования законодателя о придании определенным договорам той или иной (как правило, письменной) формы обусловлено в большинстве случаев публичными (прежде всего, фискальными) интересами государства к ним⁵. В то же время, представляется, что договор найма жилого помещения, как иные жилищно-правовые договоры, для государства представляют фискальный интерес ровно настолько же, насколько и иные договоры, письменная форма для которых, необязательна.

Сложнее решается вопрос относительно предложений об обязательной государственной регистрации жилищно-правовых договоров, также высказываемых в современной литературе⁶. Как уже говорилось, в большинстве случаев предметом жилищно-правовых договоров является недвижимое имущество - жилое помещение, право

5

Победоносцев К.П. Курс гражданского права: Договоры и обязательства. Ч. III. - М., 2003. - С. 42-50.

6

Там же. - С. 53.

собственности и иные вещные права на которое (ст. 131 ГК РФ), а в случаях, предусмотренных законом, и сделки с которым (ст. 164 ГК РФ) подлежат государственной регистрации. При этом, государственной регистрации подлежит такая сделка, как договор аренды недвижимого имущества (ст. 609 ГК РФ, ст. 26 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г.⁷. (в ред. от 17.07.2009)). И хотя договор найма жилого помещения не является разновидностью аренды, тем не менее между этими договорами очень много общего, и неслучайно, что в литературе эти договоры, наряду с договором коммерческой концессии относятся к одной классификационной группе - договорам о возмездной передаче имущества в пользование⁸. Главное, что объединяет эти договоры, это то, что они не прекращаются даже при изменении собственника вещи и обязательны для нового собственника в той же мере, как и для прежнего (ст. ст. 617, 675 ГК РФ). Отсюда, новый собственник вещи при недобросовестном поведении своего контрагента, приобретая эту вещь, может даже и не знать о том, что одновременно становится обязанным лицом перед ее арендатором или нанимателем. Эта ситуация весьма нетипична для частного права, одним из основных принципов которого как известно является наличие воли и интереса при приобретении и осуществлении прав, что в свою очередь предполагает осведомленность лица обо всех существенных элементах совершаемой им сделки. По мнению Г.Ф. Шершеневича, при отсутствии в дореволюционном законодательстве указаний об обязательности для нового собственника договоров имущественного найма, заключенных прежним собственником, судебная практика того времени признавала их таковыми, но только в том случае, если договор был облечен в форму, относительно которой существует предположение, что договор мог быть известен новому приобретателю⁹.

7

Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.

8

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. Кн. 1. - М., 2001. - С. 366.

9

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). - М., 1995. - С. 301.

В то же время сама по себе письменная форма договоров, которыми обременено отчуждаемое имущество, не является надлежащей гарантией осведомленности нового собственника об их наличии.

Разумеется, что нормы об отчуждении имущества на случай, если оно обременено правами арендатора или нанимателя либо других лиц, предусматривают обязанность отчуждателя уведомить об этом приобретателя. Так, общие положения о купле-продаже (ст. 460 ГК РФ) предусматривают обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если покупатель согласился принять товар, обремененный такими правами. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать расторжения договора или соразмерного снижения покупной цены, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать об этих правах, и тем самым, заключив договор купли-продажи, дал согласие на возложение на себя обязанностей, им корреспондирующих. В то же время, если предметом договора купли-продажи является жилое помещение, то подлежит применению ст. 558 ГК РФ, в соответствии с которой, перечень лиц, сохраняющих право пользования этим помещением, является существенным условием договора. Как справедливо, отмечается в литературе, в данном случае речь идет не столько о существенном условии договора в смысле ст. 432 ГК РФ, сколько о видоизмененной обязанности продавца уведомить покупателя о правах третьих лиц на данное имущество, так как права третьих лиц не могут быть ни предметом, ни условием соглашения между другими лицами¹. В то же время, включение этой видоизмененной обязанности в число существенных условий договора, призванное во-видимому гарантировать права покупателей жилых помещений, в действительности только сужает их гарантии, поскольку предоставляет лишь право требовать возврата исполненного ими, как неосновательно полученного, но не дает права требовать уменьшения цены, которым обладают покупатели иного имущества.

Таким образом, возложение на нового собственника обязанностей перед контрагентами прежнего собственника исходит из презумпции добросовестности прежнего собственника, на котором лежит обязанность по уведомлению обо всех обременениях отчуждаемого

1

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. Кн. 1. - М., 2001. - С. 370.

имущества. С другой стороны, действующее законодательство не во всех случаях руководствуется исключительно указанной презумпцией, и, например, в отношении договоров аренды недвижимого имущества, как уже было сказано, предусматривает необходимость их государственной регистрации, наличие которой во всех случаях позволяет приобретателю этого имущества быть надлежащим образом осведомленным, о его обременении правами арендатора. Однако, в отношении договоров купли-продажи жилого помещения, действующее законодательство почему-то целиком полагается на добросовестность продавца, и не предоставляет его приобретателю практически никаких гарантий его прав. Представляется, однако, что законодатель здесь проявляет некую непоследовательность, поэтому есть все основания согласиться с высказываемыми в литературе предложениями о необходимости введения государственной регистрации, по крайней мере, договоров коммерческого найма жилого помещения.

Аналогичным образом следует решить и вопрос о государственной регистрации договоров безвозмездного пользования жилым помещением, с той лишь разницей, что государственной регистрации должны подлежать только срочные договоры первичные договоры безвозмездного пользования, потому как в отношении таких договоров, заключенных без указания срока, каждая из сторон может в любое время от него отказаться, известив об этом контрагента, не позднее, чем за один месяц (ст. 699 ГК РФ).

Если же речь идет о государственной регистрации договоров социального найма и иных публично-правовых жилищных договоров, то следует отметить, что предложения об их государственной регистрации представляются малообоснованными. Об их наличии приобретатель государственного или муниципального жилья может получить достоверную информацию и при отсутствии их государственной регистрации, запросив уполномоченные органы о принятых решениях, о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма. Кроме того, в изъятие из общего правила о том, что переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения этого договора (ст. 675 ГК РФ), в отношении договоров найма служебных жилых помещений и помещений в общежитии законодатель прямо предусмотрел, что в подобных случаях договор найма такого жилого помещения прекращается (ч. 2 ст. 102 ЖК РФ). Отсутствует необходимость и в государственной регистрации договоров поднайма, а также вторичных договоров безвозмездного пользования независимо от

срока их действия, поскольку при принятии законодателем предложения о государственной регистрации договоров найма, новый собственник будет уведомлен об обременении приобретенного им имущества правами нанимателя, который в свою очередь является ответственным за поведение поднанимателя или временного жильца.

В связи со сказанным особый интерес представляет форма договора о проживании в гостинице. Как уже говорилось, действующее законодательство не распространяет на указанные отношения правила о договоре найма жилого помещения и расценивает их как отношения о предоставлении гостиничных услуг, одновременно распространяя на них нормы законодательства о защите прав потребителя. В то же время, проблемы, связанные с отчуждением здания, в котором расположены гостиничные помещения, или его части, в равной степени распространяются и на эти отношения. Так, если рассматривать указанный договор, как договор о предоставлении гостиничных услуг, то права лица, проживающего в гостинице по договору, заключенному с прежним владельцем соответствующего здания, не в коей мере не могут обременять нового его владельца, и он может потребовать досрочного выселения такого лица. Справедливости ради, следует отметить, что в п. 2 Правил предоставления гостиничных услуг, дается определение понятия «гостиница», которое сформулировано как имущественный комплекс, предназначенный для оказания услуг, в связи с чем, можно прийти к выводу, что при продаже здания гостиницы соответствующие отношения должны регулироваться нормами договора о продаже предприятия (§8 гл. 30 ГК РФ), а не о продаже недвижимости (§ 7 гл. 30 ГК РФ), и поэтому непосредственно с самим зданием гостиницы к новому ее владельцу перейдут и обязательства перед лицами, проживающими в этой гостинице. Однако, как справедливо отмечается в литературе, понятие предприятия как имущественного комплекса (ст. 132 ГК РФ) и его правовое положение в действующем законодательстве сформулировано настолько неопределенно, что сторонам договора о продаже гостиницы практически ничего не мешает оформить их отношения именно как отношения о продаже недвижимости, не составляя при этом акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора, перечень долгов, то есть всех тех документов, которые необходимы для продажи предприятия как имущественного комплекса¹. Сказанное, однако, не должно

1

¹ Грибанов А. Понятие предприятия в российском гражданском праве. // Хозяйство и право. - 2003. - №5. - С. 66.

расцениваться как обоснование необходимости введения обязательной государственной регистрации договора об оказании гостиничных услуг. Дело в том, что, приобретая здание действующей гостиницы, новый собственник не может не знать, что ее помещения обременены правами проживающих в ней лиц, а потому он заранее дает согласие о принятии на себя соответствующих им обязанностей, и, следовательно, необходимость в государственной регистрации указанных договоров отсутствует.

Список цитируемой литературы:

1. Бакирова Е.Ю. Юридические факты в жилищном праве: Дис. ... канд. юрид. наук. - Белгород, 2003. - С. 121.
 2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. Кн. 1. - М., 2001.
 3. Грибанов А. Понятие предприятия в российском гражданском праве. // Хозяйство и право. - 2003. - №5. - С. 66.
 4. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: Договоры и обязательства. Ч. III. - М., 2003.
 5. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. / Под ред. П.В. Крашенинникова. -М., 2005. - С. 289.
 6. Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.
 7. Сонин С. Споры о расторжении социального найма жилья // Российская юстиция. - 2002. - №3. - С. 25.
 8. Улетова Г.Д. Договор социального найма жилого помещения в условиях перехода к рынку: Дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 1999. - С. 124-125.
 9. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). - М., 1995.
-