

Цуканова Елена Юрьевна
доцент кафедры гражданского права и процесса
Юридический институт НИУ «БелГУ»
кандидат юридических наук, доцент
(Россия)

РОЛЬ ДОГОВОРОВ С НОРМАТИВНЫМ СОДЕРЖАНИЕМ В РЕГУЛИРОВАНИИ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Договоры с нормативным содержанием традиционно относят к числу источников права, так как представляют собой своеобразный «резервуар для норм права, форму объективного выражения, закрепления обязанностей»¹. В развитом гражданском обществе договоры долговременного характера создают систему правоотношений, позволяющих максимально учитывать интересы субъектов и обеспечивающих относительно бесконфликтное существование гражданского общества. Такие договоры, даже если они в конечном итоге способны породить конкретные правоотношения, являются источниками права потому, что в них содержатся общие правила.

К числу источников права относятся примерные договоры или примерные условия договоров, если они соответствуют требованиям, установленным ст. 427 ГК. Примером могут служить Типовой договор социального найма², а также Типовые договоры найма специализированных жилых помещений³, либо типовые формы договоров найма и аренды жилых помещений, являющиеся приложениями к Положению о порядке и условиях найма и аренды жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности города Москвы, утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 21 января 1997 года⁴. Причиной отказа от правового регулирования общественных отношений с помощью типовых договоров явилось практически императивное закрепление прав и обязанностей участников договора, которые никак не индивидуализировались, кроме внесения в бланк типового договора сведений об участниках договора, конкретизации его предмета и даты введения в действие. Нередко стороны попросту подписывали бланк такого договора. Так, до последнего

¹ Спиридонов Л.И. Теория государства и права. М.: Статус ЛТД ПЛЮС, 1996. С. 144.

² Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 года № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

³ Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 года № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 697.

⁴ Постановление Правительства Москвы от 21 января 1997 г. № 46 «О порядке и условиях аренды и найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы» // Вестник Мэрии Москвы. 1997. № 9.

времени договор найма жилого помещения заключался на основе Типового договора найма жилого помещения, утверждённого Постановлением Совета министров РСФСР от 25 сентября 1985 г.⁵

Конечно, типовые договоры существовали не только в жилищной сфере. Их было достаточно много, к примеру, в авторском праве. И хотя они разрабатывались и утверждались ведомствами, осуществляющими использование произведений науки, литературы и искусства, и, разумеется, при их разработке соблюдались отнюдь не интересы автора, а ведомственные интересы пользователей, тем не менее, законодателем была очерчена цель этих договоров: не ухудшать в индивидуальных авторских договорах положения автора по сравнению с условиями типового договора; в противном случае условия индивидуального договора не действовали, а применялись условия типового договора (ст. 506 ГК РСФСР 1964 г.).

В настоящее время они утратили свой нормативный характер и применяются как примерные формы авторских договоров разных видов на тот случай, если стороны забудут включить в индивидуальный договор какие-либо важные условия. В жилищном праве такая цель принятия типового договора найма жилого помещения не была обозначена даже декларативно. Если принять во внимание текст Типового договора от 25 сентября 1985 года, а также то, что вместе с ним были утверждены Правила пользования жилым помещением, то можно сделать вывод, что главной целью принятия этих нормативных актов являлось намерение государства, прежде всего, определить круг обязанностей не столько наймодателя, сколько нанимателя жилого помещения. Типовой договор придал правовому регулированию отношений по найму жилого помещения настолько формальный характер, что постепенно договоры вообще не стали заключаться даже путём подписания заранее заготовленных бланков. Во многом такому положению способствовало весьма распространённое мнение о том, что ордер на жилое помещение является единственным основанием для вселения; лицо, указанное в нём, приобретает право требовать предоставления помещения, указанного в ордере. После его предоставления между нанимателем и наймодателем возникают права и обязанности по пользованию жилым помещением независимо от заключения договора найма⁶.

⁵ СП РСФСР. 1986. № 2. Ст. 10.

⁶ Так называемая «теория ордера». См. подр.: Аскназий С.И. Советское жилищное право. М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1940. С. 62; Басин Ю.Г. Указ. соч. С. 31-34; Прокопченко И.П. Жилищное право и строительное законодательство. М., 1987. С. 182-183 и др.

В настоящее время ГК РФ не предполагает распространения типовых договоров, имеющих к тому же явно выраженное нормативное содержание, как инструмента правового регулирования рыночных отношений, в том числе отношений на рынке жилья. Это противоречило бы принципу автономии воли, предпринимательской самостоятельности и инициативы, а также сковывало бы возможности потребителя как более слабой в экономическом отношении стороны принимать непосредственное участие в разработке условий договоров. В сфере услуг в отношении публичных договоров ст. 426 ГК предусматривает право Правительства утверждать всевозможные типовые документы: правила, расценки, тарифы и т.п. Этим обеспечивается равенство прав всех потребителей на рынке всякого рода услуг. Детальная регламентация прав и обязанностей сторон, тем более обязанностей потребителя, при этом не предполагается. Однако, как уже было сказано, в действующем ЖК РФ заложена база для принятия Правительством РФ двух типовых договоров: социального найма (ч. 2 ст. 63 ЖК РФ) и найма специализированных жилых помещений (ч. 8 ст. 100 ЖК РФ). При этом по смыслу указанных положений ЖК РФ, а также исходя из текста самих типовых договоров, следует прийти к выводу, что на них возлагается такая же правовая нагрузка, что и на ранее действовавший Типовой договор от 25 сентября 1985 г.

С таким подходом можно согласиться лишь частично. Представляется, было бы более предпочтительным утвердить на уровне Правительства РФ типовые формы или примерные условия договоров на предоставление жилых помещений, но лишь для того, чтобы оградить нанимателя по этому договору от произвола наймодателя и установить недопустимость ухудшения его положения по условиям индивидуального договора по сравнению с законодательством и типовыми формами или примерными условиями; в противном случае должно применяться законодательство и типовые условия. При этом важно оговорить, что если типовые условия ухудшают положение нанимателя по сравнению с законом, должен применяться закон. Очевидно, разработчики действующего ЖК РФ исходили из презумпции невозможности уменьшения на уровне Правительства Российской Федерации гарантий, предоставляемых гражданам в соответствии с законами. К сожалению, практика нормотворческой деятельности Правительства Российской Федерации даёт очень мало оснований для такого предположения.

