

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

Ответственность по жилищно-правовому договору

В юридической литературе на протяжении долгих лет продолжается дискуссия по вопросу о понятии юридической ответственности. В основном по этому поводу были высказаны следующие точки зрения.

Некоторые авторы полагают, что юридическая ответственность выражается в форме восстановления нарушенных отношений с одновременным установлением отрицательных последствий для правонарушителя, заключающихся в лишениях личного или имущественного характера. Именно для этого направления характерно разграничение мер юридической ответственности и мер защиты, поскольку принудительное исполнение неисполненной ранее обязанности еще не создает отрицательных последствий для правонарушителя, а потому не может считаться мерой ответственности и является мерой защиты¹.

Другие авторы при уяснении сущности юридической ответственности акцентируют внимание на принудительной форме ее осуществления. Отсюда «юридическая ответственность - это исполнение обязанности на основе государственного или приравненного к нему общественного принуждения»². Наконец, существует точка зрения, согласно которой юридическая

1

Иоффе О.С. Ответственность по советскому гражданскому праву / Иоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. Т. I. - СПб., 2003. - С. 194 - 208; Грибанов В.П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей / Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. - М., 2001. - С. 310-312; и др.

2

Братусь С.Н. Юридическая ответственность и законность (очерк теории). - М., 2001. - С. 82.

ответственность - это регулируемая правом обязанность дать отчет в своих действиях³.

Представляется, что в современных условиях более предпочтительной является первая из указанных точек зрения на понятие юридической ответственности.

Основной обязанностью стороны, которой предоставлено жилое помещение является оплата предоставленного жилого помещения, включая оплату в большинстве случаев коммунальных услуг. Санкция на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения этой обязанности установлена ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, в соответствии с которой, в этих случаях подлежат уплате пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Представители науки жилищного права практически единодушно относят данную санкцию к мерам юридической ответственности.

В то же время в науке гражданского права вопрос о правовой природе процентов за пользование чужими денежными средствами является крайне дискуссионным, несмотря на то что, что норма о них, помещена в статье 395 ГК под названием «Ответственность за неисполнение денежного обязательства». В частности, многими представителями науки гражданского права и советского⁴, и современного⁵ периода высказывалось мнение, что указанные проценты являются лишь эквивалентным возмещением, в связи с чем

3

Базылев Б.Т. Сущность позитивной юридической ответственности // Правоведение. - 1979. - №4. - С.43; Липинский Д.А. Проблемы юридической ответственности / Под ред. Р.Л. Хачатурова. - СПб., 2003. - С. 15-42; Матузов Н.И. Правовая система и личность. - Саратов, 1987. - С. 214; Петелин А.И. Проблемы правовой ответственности в социалистическом обществе. - Омск, 1976. - С. 8-12; Тархов В.А. Ответственность по советскому гражданскому праву. - Саратов, 1973.- С. 11; и др.

4

Луниц Л.А. Деньги и денежные обязательства в гражданском праве. - М., 1999. - С. 194-195.

5

Розенберг М.Г. Ответственность за неисполнение денежного обязательства: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. - М., 1995. - С.8; Гражданское право: В 4 т. Т. 1. Общая часть: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. - М., 2004. - С. 617-620.

их не следует рассматривать как меру юридической ответственности, а необходимо отнести к мерам защиты. Другими авторами высказывалось диаметрально противоположная точка зрения⁶.

По-иному обстоит ситуация, когда имеет место «квалифицированное» (если так можно выразиться, заимствуя терминологию науки уголовного права) неисполнение обязанности по оплате жилого помещения или коммунальных услуг, то есть когда имеет место невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть и более месяцев.

В частности, и гражданское (п. 2 ст. 687 ГК РФ), и жилищное законодательство (п. 1 ст. 83, ч. 3 ст. 103 ЖК РФ), предусматривают в этих случаях неблагоприятные последствия для нанимателя в виде расторжения договора найма, с той лишь разницей, что расторжение договора найма влечет выселение нанимателя и проживающих с ним граждан без предоставления другого жилого помещения (ст. 688 ГК РФ), в то время как расторжение договора социального найма, а также договора найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде влечет выселение с предоставлением другого жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие (ст. 90 ЖК РФ).

В то же время, гражданское законодательство предусматривает несколько отличную процедуру применения данной меры ответственности по сравнению с жилищным законодательством. В частности, в соответствии с п. 2 ст. 687 ЖК РФ, при установлении факта невнесения платы за жилое помещение, суд вправе предоставить нанимателю срок не более года для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора. Кроме того, при неустранении нанимателем этих нарушений в установленный судом срок и по повторному обращению наймодателя суд вправе расторгнуть договор, указав по просьбе нанимателя в решении об отсрочке его исполнения на срок не более года. При этом, норма о возможности предоставления нанимателю срока для устранения нарушений распространяется и на договор социального найма, несмотря на то, она

6

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. Кн. 1 - М., 2001. - С. 557; Лавров Д.Г. Денежные обязательства в российском гражданском праве. - СПб., 2001. - С.101; Май С.К. Очерк общей части буржуазного обязательственного права. - М., 1953. - С.152; Попов А. Ответственность за неисполнение денежного обязательства // Хозяйство и право. - 1997. - №8. - С. 74-81; Сауляк О.П. Понятие денежного обязательства и ответственность за его неисполнение // Финансы и кредит, - 1999. - №3. - С.6; и др.

не указана в перечне положений о договоре найма, распространяемых на договор социального найма, содержащийся в п. 3 ст. 672 ГК РФ, а также на то, что жилищное законодательство, также не содержит подобной нормы. В то же время, норма об отсрочке исполнения решения о расторжении договора найма, применительно к договору социального найма не действует, поскольку этот срок дается нанимателю для подискания другого жилого помещения, в то время как наниматель по договору социального найма при расторжении договора по указанному основанию выселяется исключительно с предоставлением другого жилого помещения, а значит не обременен подобной необходимостью.

Под уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги следует понимать длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей и др. Иногда в литературе указанные уважительные причины механически отождествляются с обстоятельствами, свидетельствующими об отсутствии вины нанимателя по договору найма, и при этом делается вывод, что при их наличии, наниматель по данному договору, а также другие проживающие с ним граждане, также не могут быть выселены из занимаемого им жилого помещения, поскольку граждане в гражданских правоотношениях несут ответственность только при наличии вины¹. Представляется, что это мнение является ошибочным по следующим обстоятельствам. Указание на то, что наниматель по договору социального найма может быть выселен из занимаемого жилого помещения только при отсутствии уважительных причин для невнесения платы за жилое помещение следует рассматривать не как указание на то, что наниматель может быть выселен только при наличии вины, а как проявление принципа гуманизма, закрепленного в основных началах жилищного законодательства. Исходя из этого, следует прийти к выводу, что государство признает за собой обязанность по созданию условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие личности (ст. 7 Конституции РФ), и в случае невыполнения этой обязанности вынуждено отдать приоритет интересам личности (нанимателя), а не владельца государственного или муниципального жилищного фонда

(наймодателя), который также в своей деятельности руководствуется публичными интересами. По-иному обстоит ситуация в частных жилищно-правовых договорах, в особенности в договоре коммерческого найма, где наниматель не обязан руководствоваться публичными интересами, и не несет перед нанимателем иных обязанностей, кроме предоставления жилого помещения, и именно поэтому не должен претерпевать лишений имущественного характера при невыполнении государством своей обязанности перед нанимателем по созданию условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие личности. Разумеется, в тех случаях, когда по такому договору предоставляется жилое помещение в государственном или муниципальном жилищном фонде, то на этот договор также должны распространяться правила ст. 90 ЖК РФ, поскольку наймодатель в таком договоре также обязан руководствоваться публичными интересами. Данное обстоятельство, лишний раз подчеркивает непродуманность и необоснованность современной системы жилищно-правовых договоров.

Второй обязанностью стороны, которой предоставлено жилое помещение, является обязанность по поддержанию жилого помещения в надлежащем состоянии, включая в большинстве случаев обязанность по проведению текущего ремонта. Само по себе неисполнение или ненадлежащее исполнение этой обязанности весьма редко приводит к наступлению ответственности стороны жилищно-правового договора, которой предоставлено жилое помещение.

Ответственность за неисполнение этой обязанности в виде расторжения жилищно-правового договора может наступить только в том случае, если это приводит к разрушению или порче занимаемого жилого помещения. В то же время, законодательство о различных видах жилищно-правовых договоров предусматривают различную процедуру привлечения к данному виду ответственности.

В частности, п. 2 ст. 687 ГК РФ распространяет правила о выселении за невнесение платы за жилое помещение за шесть месяцев и на выселение за разрушение или порчу жилого помещения, в соответствии с которыми, суд сначала может предоставить нанимателю срок для устранения нарушений, и только если наниматель в течение определенного срока не предпримет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора и выселении всех граждан, проживающих в жилом помещении, независимо от виновности конкретного гражданина в совершении правонарушения, но при этом

исполнение данного решения по просьбе нанимателя может быть отсрочено на срок не более одного года.

В то же время, в соответствии с ст. 90 ЖК РФ, по договору социального найма в этих случаях на наймодателя возлагается обязанность предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения и предоставить ему разумный срок для этого. Если наниматель или члены его семьи в установленный наймодателем срок не устранят данные нарушения, то по иску наймодателя или других заинтересованных лиц подлежат выселению в судебном порядке только те граждане, которые виновны в неисполнении указанных обязанностей. Указание на то, что обязанность по предупреждению нанимателя о необходимости устранения допущенных нарушений и установления срока для их устранения лежит на наймодателе, что еще раз свидетельствует о том, что в социальных жилищно-правовых договорах на наймодателя возлагаются публичные функции, что несвойственно гражданско-правовым договорам. С другой стороны, в ст. 90 ЖК РФ отсутствует указание на то, что, вынося решение о выселении, суд вправе отсрочить его исполнение, что является явным промахом законодателя, поскольку в таком случае наниматель или члены его семьи должны обращаться с самостоятельным заявлением об отсрочке исполнения судебного решения в порядке ст. 434 ГПК РФ после вступления его в силу, хотя данный вопрос целесообразно рассматривать уже на стадии принятия решения о выселении. Кроме того, предоставляя любому заинтересованному лицу, право обратиться с требованием о выселении нанимателя и членов его семьи в подобных случаях, законодатель ставит его в зависимость от наличия предупреждения нанимателя со стороны наймодателя о необходимости устранения допущенных нарушений. Гораздо более логичным в этом случае было бы предоставить заинтересованным лицам возможность обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя и (или) членов его семьи, а суд, как в случае с расторжением договора коммерческого найма по аналогичному основанию, мог предоставить нанимателю и членам его семьи срок для устранения нарушений.

Третьим основанием ответственности стороны, которой предоставлено жилое помещение, является злоупотребление ею правом проживания в форм использования жилого помещения не по назначению или систематического нарушения прав и законных интересов соседей.

Как и в случае с привлечением к ответственности за разрушение или порчу жилого помещения, законодательство о различных видах жилищных договоров устанавливает отличную процедуру привлечения к ответственности за данное правонарушение.

Основания ответственности собственника жилого помещения в виде прекращения права собственности на бесхозно содержимое жилое помещение (ст. 293 ЖК РФ) практически полностью совпадают с основаниями ответственности стороны, которой предоставлено жилое помещение по жилищно-правовому договору, что, во-первых, доказывает, что в данном случае речь идет об ответственности не за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по этим договорам, а именно за злоупотребление правом проживания, а, во-вторых, что право проживания собственника едино по своей правовой природе с правом проживания лица, которому предоставлено жилое помещение по жилищно-правовому договору, и именно поэтому право проживания должно стать центральным институтом отрасли жилищного права и жилищного законодательства.

С точки зрения восприятия жилищно-правовых отношений сквозь призму гражданско-правовых категорий владения и пользования выселение может являться и мерой ответственности, каковой оно является в рассмотренных случаях, и мерой защиты прав и интересов собственника жилого помещения, например, в случаях прекращения жилищно-правового договора вне связи с противоправными действиями нанимателя. В этой связи трудно не согласиться с позицией Конституционного Суда, который в одном из своих определений указал, что «особые правила выселения лиц, поселившихся в служебном жилом помещении, установлены законом и обусловлены правовым режимом служебных помещений как специальных жилых помещений, используемых для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Тем самым жилищное законодательство защищает интересы соответствующих предприятий, учреждений, организаций как юридических лиц, являющихся собственниками жилья либо его владельцами, ограничивая в праве пользования конкретной жилой площадью только тех граждан, которые не состоят с ними в трудовых правоотношениях»¹.

¹ Определение Конституционного Суда РФ №413-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Красовского Рудольфа Арнольдовича и Красовской Ольги Викторовны, поданной в интересах Красовской Кристины Рудольфовны, на нарушение ее

С другой стороны, если без предоставления другого жилого помещения выселяется гражданин, который не может самостоятельно обеспечить себя новым жилым помещением, и если рассматривать право проживания в конкретном жилом помещении в качестве формы реализации неотъемлемого и неотчуждаемого права на жилище, то следует прийти к единственно возможному в данной ситуации выводу о том, что, то речь идет не столько о мере защиты интересов собственника жилого этого жилого помещения, сколько именно о лишении права проживания и в конечном итоге нарушении конституционного права на жилище.

В этой связи следует прийти к выводу, что современное общество не может мириться с любыми случаями выселения малоимущих, нуждающихся в жилище граждан из занимаемых ими жилых помещений без предоставления другого жилья, в том числе и тогда, когда это является мерой защиты интересов собственника этого жилого помещения. Сказанное, однако, не может расцениваться в качестве обоснования отказа от защиты интересов собственника в данном случае. Напротив, в подобного рода случаях, государство должно вмешаться в отношения между собственником жилого помещения и лицом, которому оно предоставлено, и при установлении факта, что последнее не в состоянии самостоятельно обеспечить себя жилищем, предоставить ему другое жилое помещение. Более того, парадоксальность ситуации заключается в том, что в некоторых случаях, государство ограничивает имущественные интересы субъектов частного права, отдавая приоритет защите права на жилище. В частности, как было показано ранее, гражданское процессуальное законодательство ограничивает возможность обращения взыскание на жилое помещение в тех случаях, когда для должника оно является единственным жилищем (ст. 446 ГПК РФ). В то же время, государство ставит свои интересы и интересы других публично-правовых образований как собственников специализированного жилищного фонда превыше права на жилище, допуская выселение из жилых помещений указанного фонда малоимущих, нуждающихся в жилище граждан без предоставления жилого помещения при прекращении договора найма жилого помещения в указанном жилищном фонде.

Отдельный интерес представляет собой обязанность стороны, предоставляющей жилое помещение, в большинстве случаев является

обязанность предоставить его в надлежащем состоянии. В случае, если эта обязанность не выполняется, противоположная сторона в соответствии со ст. 398 ГК РФ вправе требовать принудительного исполнения указанной обязанности. В то же время, само по себе принудительное исполнение не является еще мерой ответственности стороны, предоставляющей жилое помещение, а служит только лишь мерой защиты интересов противоположной стороны. В этой связи, мерой ответственности могла бы стать обязанность возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательства, однако в большинстве подобных случаев в имущественной сфере стороны, которой не было предоставлено или было несвоевременно предоставлено жилое помещение на основании жилищно-правового договора, не возникает какого-либо урона, хотя вне сомнений, что в этих случаях, как правило, затрагиваются личные неимущественные права и интересы данной стороны. В то же время, как уже было указано, действующее законодательство весьма непоследовательно решает вопрос о возможности компенсации морального вреда, причиненного неисполнением обязательств по договорам, содержанием которых является предоставление жилого помещения для проживания. Однако, изменение данной ситуации возможно и без существенных изменений законодательства, достаточно лишь чтобы в судебной практике прочно утвердилось мнение, что хотя жилищно-правовой договор и регулирует имущественные отношения, но посредством этой договорной формы реализуются прежде всего личные неимущественные права одной из его сторон, поэтому любое нарушение подобного договора неминуемо нарушает и указанные права. В силу ст. 151 ГК РФ, указанное нарушение должно влечь юридическую ответственность в виде компенсации морального вреда.

Если сторона, предоставляющая жилое помещение, не исполняет иных своих обязанностей, связанных с поддержанием предоставленного жилого помещения в пригодном для проживания состоянии (например, по проведению ремонта общего имущества в многоквартирном доме, капитального ремонта сданного внаем помещения, и т.п.), противоположная сторона также весьма стеснена в средствах и способах защиты своих прав, корреспондирующих указанным обязанностям. Достаточно, отметить лишь то обстоятельство, что положения о договоре найма, содержащиеся в главе 35 ГК РФ вообще не регулируют соответствующие отношения. Не содержит надлежащих гарантий защиты указанных прав и жилищное законодательство. Так, в ч. 2 ст. 66 ЖК РФ указывается, что при

неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя¹. Однако, если нанимателем является малоимущий гражданин, освобожденный от платы за пользование жилым помещением (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ), и следовательно не обладающий средствами на устранение недостатков жилого помещения собственными силами, то первые два из указанных возможных требований, которые вправе предъявить наниматель, автоматически отпадают. Что касается убытков, требование о возмещении которых также может быть предъявлено нанимателем, то стоит отметить, что речь идет не об убытках, а о вреде, который причиняется неимущественным интересам нанимателя. В части обязанности наймодателя по выполнению работ, оказанию услуг по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится данное жилое помещение, по предоставлению или обеспечению предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг, проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг (п. 2 ст. 676 ГК РФ) распространяются положения законодательства о защите прав потребителей, а значит наниматель может требовать компенсации морального вреда, причиненного ввиду неисполнения или ненадлежащего исполнением наймодателем указанных обязанностей. С другой стороны, наниматель лишен указанной возможности в том случае, если наймодателем не выполняется обязанность по проведению

1

¹ Постановление Правительства РФ № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13 августа 2006 г. // Собрание законодательства РФ. - 2006. - №34. - Ст.3680.

капитального ремонта сданного внаем жилого помещения (п. 2 ст. 681 ГК РФ).

При рассмотрении вопроса об ответственности стороны, предоставляющей жилое помещение, за неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по поддержанию его в пригодном для проживания состоянии в течение всего срока действия договора, невольно возникает вопрос: вправе ли противоположная сторона потребовать в этих случаях замены предоставленного жилого помещения? Пункт 3 ст. 687 ГК РФ предусматривает для нанимателя право требовать расторжения договора найма лишь в случае, когда помещение полностью перестает быть пригодным для постоянного проживания, и после расторжения договора в соответствии со ст. 688 ГК РФ, наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, но может потребовать возмещения убытков в соответствии с п. 5 ст. 453 ГК РФ. Возможности требовать замены жилого помещения, гражданское законодательство, таким образом, не предусматривает. В жилищном законодательстве такая возможность предусматривается, но она обусловлена только лишь признанием жилого помещения полностью непригодным для проживания, и только в случае, если оно предоставлено по договору социального найма, но не по иному публичному жилищно-правовому договору (ст. 85 ЖК РФ).

Жилищный найм по единодушному мнению практически всех авторов относится к договорам о передаче имущества в пользование, на него распространяется законодательство о защите прав потребителя, в связи с чем, напрашивается вывод о возможности применения по аналогии положений п. 1 ст. 629 ГК РФ о договоре проката, в силу которых при обнаружении арендатором недостатков сданного в аренду имущества, не только полностью, но и частично препятствующих пользованию им, арендодатель обязан устранить недостатки либо произвести замену данного имущества другим аналогичным имуществом. С другой стороны, ст. 557 ГК РФ о правах покупателя при продаже ему недвижимости ненадлежащего качества, лишает его возможности требовать ее замены другим аналогичным имуществом, и при этом в литературе отмечается, что подобное исключение обусловлено объективными причинами, поскольку невозможно требовать замены недвижимого имущества¹. Представляется, однако,

что лишение покупателя этой возможности обусловлено не столько объективными причинами, так как физически заменить можно и недвижимое имущество, сколько проявлением принципа разумности и справедливости, присущего гражданскому праву, поскольку при наличии у покупателя возможности отказаться от договора в этом случае, было бы явно неразумно возлагать на продавца бремя замены недвижимого имущества, являющегося, как правило, одним из самых дорогостоящих объектов гражданских прав. В жилищно-правовых договорах, ситуация, однако, складывается несколько иначе. В частности, представляется, что нисколько не противоречит принципам разумности и справедливости закрепление за стороной, которой предоставляется жилое помещение, возможности требовать его замены, если речь идет и предоставлении жилого помещения в общежитии или в гостинице. Напротив, в социальных жилищно-правовых договорах (в том числе в договоре социального найма), а также в частных потребительских жилищно-правовых договорах, где одной из сторон по определению является профессиональный участник рынка, предоставление подобной возможности другой стороне не только в случаях полной непригодности жилого помещения для проживания, но и других случаях, характеризующихся наличием существенных недостатков в предоставленном жилом помещении, препятствующих его нормальному использованию, наиболее полным образом будет свидетельствовать о проявлении принципа гуманности, закрепленного в ст. 7 ЖК РФ.

При ненадлежащем исполнении или неисполнении по предоставлению или обеспечению предоставления коммунальных услуг стороной, предоставляющей жилое помещение, противоположная сторона вправе потребовать уменьшения размера платы за коммунальные услуги (ч. 4 ст. 157 ЖК РФ) в порядке, определенном в настоящее время Правилами предоставления коммунальных услуг¹. Кроме того, при нарушении установленных сроков устранения недостатков в качестве предоставляемых услуг или превышении допустимых перерывов в их предоставлении, стороне, которой предоставлено жилое помещение должна быть выплачена неустойка за каждый день (час, если срок установлен в часах)

1

¹ Постановление Правительства РФ № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23 мая 2006 г. // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 23. - Ст. 2501.

просрочки в размерах установленных законодательством о защите прав потребителя.