

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

Срок жилищно-правовых договоров

Понятие «срок» в гражданском праве применяется в двух значениях: 1) определенный период (отрезок) времени; 2) момент во времени. Как указывал в свое время Н. Растеряев, срок означает известный предел времени, к которому должно заканчиваться определенное действие, или пространство времени, в продолжение которого должно совершаться действие, или определение момента времени, с которого вступают в силу юридические последствия¹. Одним словом, с наступлением срока, связываются определенные правовые последствия. Таким образом, сроки выполняют регулятивную функцию норм гражданского права.

Сроки упорядочивают гражданский оборот, создают определенность и устойчивость правовых связей, дисциплинируют их участников, способствуют соблюдению хозяйственных договоров, обеспечивают своевременную защиту прав и интересов субъектов гражданских правоотношений.

1

Растеряев Н. Недействительность юридических сделок по русскому праву. Часть общая и часть особенная: Догматическое исследование. - СПб., 1900. - С. 153.

В настоящее время, договор коммерческого найма заключается на срок не более пяти лет (ст. 683 ГК РФ), а договор социального найма заключается без установления срока его действия (ст. 60 ЖК РФ).

Согласно ч. 9 ст. 156 ЖК РФ, малоимущие граждане, пользующиеся жилым помещением по договору социального найма, освобождаются от платы за жилое помещение, из чего следует, что граждане, являвшиеся малоимущими при предоставлении жилого помещения по данному договору, но впоследствии переставшие ими быть, будут оплачивать жилое помещение. Именно поэтому ЖК РФ и подп. «м» п. 4 Типового договора социального найма, на нанимателя возложена обязанность информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользоваться жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения. Таким образом, не предусмотрев необходимости изменения договора, на основании которого предоставляется жилое помещение малоимущим, при отпадении обстоятельств, послуживших основанием его предоставления, законодатель по сути предусмотрел автоматическое изменение прав и обязанностей сторон при отпадении указанных обстоятельств. Не ясен только конкретный механизм изменения этих прав и обязанностей, в связи с чем, возникает ряд вопросов, в частности, как поступать в случае, если наниматель не выполнил обязанности по информированию наймодателя об изменении обстоятельств, послуживших основанием предоставления жилого помещения, предусмотренной ч. 3 ст. 67 ЖК РФ, может ли быть взыскана плата за жилое помещение при обнаружении этого обстоятельства впоследствии, а если она может быть взыскана, то за какой период и т.п. Российский законодатель относит решение данных

вопросов к компетенции субъектов Российской Федерации или муниципальных образований. Проблема, однако, заключается в том, что ст. ст. 13, 14 ЖК РФ, устанавливающие компетенцию органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в сфере жилищных отношений, не относят к их ведению решение соответствующих вопросов. Напротив, п. 16 ст. 12 ЖК РФ определяет, что установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится именно к ведению Российской Федерации.

Довольно интересным с теоретической точки зрения также представляется вопрос о правовой природе юридического факта, с которым ч. 9 ст. 156 ЖК РФ, связывает изменение договора социального найма, в частности прекращение у нанимателя права на бесплатное пользование жилым помещением по указанному договору. Ученые, исследовавшие данный вопрос, основываясь на анализе проекта ЖК РФ, в соответствии с которым договор социального найма в данном случае подлежал бы переоформлению в договор найма, пришли к выводу, что несмотря на некое внешнее сходство здесь нельзя вести речь о сделке, заключенной под отменительным условием. Основным аргументом в пользу такого вывода является, по их мнению, то, что изменение имущественного положения нанимателя вообще не входит в содержание договора, стороны не включают в договор соответствующее условие и не ставят в зависимость от его наступления или ненаступления возникновения или прекращение взаимных прав и обязанностей. Данное обстоятельство, по мнению указанных авторов, является внешним по отношению к сделке

обстоятельством, не составляющими содержание воли ее сторон¹. Представляется, однако, что данные выводы являются ошибочными, поскольку хотя стороны договора социального найма и не согласовывают указанное условие, оно предусмотрено непосредственно императивной нормой законодательства, и является поэтому обычным условием этого договора, наряду с другими его условиями². Не должно также вызывать сомнение и то положение, что с наступлением указанного условия права и обязанности сторон договора социального найма не прекращаются, а лишь изменяются, оставаясь в рамках того же договора социального найма или, преобразуясь в договор найма, как это было предусмотрено проектом ЖК РФ. Изменение содержания соответствующих отношений, по сути, заключается здесь в том, что имеет место прекращение права нанимателя и членов его семьи на бесплатное пользование жилым помещением, поэтому указанное обстоятельство играет роль отменительного условия именно в том значении, которое придает ему ст. 157 ГК РФ.

Некоторыми авторами также делается вывод о том, что договор социального найма как бессрочный договор следует отличать от договоров, заключенных на неопределенный срок, поскольку срок здесь устанавливается в виде права нанимателя и членов его семьи на пожизненное пользование жилым помещением, как это имеет место в

1

¹ Ануприенко А.А. Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан по договору социального найма: Дис. ... канд. юрид. наук. - Белгород, 2004. - С. 120-121.

2

² Гражданское право. Часть I. Учебник. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. - М., 1996. - С. 432-434.

договорах пожизненного содержания с иждивением и пожизненной ренты¹. Представляется, однако, что это также является ошибочным суждением. Так, если пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением, как его разновидность, действительно устанавливаются на период жизни получателя ренты (ст. 596 ГК РФ), то период действия договора социального найма не может быть определен периодом жизни нанимателя и членов его семьи, поскольку со временем состав членов семьи нанимателя меняется, и со смертью одного нанимателя договор может быть заключен с любым из членов его семьи, даже если при первоначальном заключении договора они не являлись членами семьи нанимателя. Если уж проводить аналогию, то права нанимателя по пользованию жилым помещением более сродни праву пожизненного наследуемого владения, которое может продолжаться сколь угодно долго.

Таким образом, договор социального найма является договором без установления срока его действия, а изменение имущественного положения нанимателя и членов его семьи является отменительным условием, прекращающим лишь ряд прав нанимателя по данному договору.

Одной из характерных особенностей жилищно-правовых договоров является также и то, что срок их действия во многом обуславливает содержание самих этих договоров.

Так, например, помимо обычного договора найма существует еще и краткосрочный наем (п. 2 ст. 683 ГК РФ), на который не

1

¹ Сонин С. Договор социального найма жилья (проблемы юридического состава и коллизии судебной практики) // Юрист. - 2001. - №11. - С. 31; Попова Е.В. Договор найма жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2004. - С. 54.

распространяются положения о том, что наряду с нанимателем по договору краткосрочного найма могут проживать иные граждане (п. 2 ст. 677 ГК РФ), что наниматель вправе вселить временных жильцов (ст. 680 ГК РФ) и ряд других положений, относящихся к обычному договору найма.

При рассмотрении вопроса о краткосрочном договоре социального найма интерес представляет также проблема продления такого договора, когда первоначальный и продленный срок в совокупности превышают один год. Следует ли расценивать указанные договоры как самостоятельные договоры краткосрочного найма либо они являются единым договором найма, условие, о сроке которого изменено? Дело в том, что и в ранее действующем законодательстве институт найма жилого помещения дифференцировался в зависимости от его срока на годичный наем и наем на более продолжительный срок, при этом только наниматель жилого помещения по договору, заключенному на срок более года, имел право на возобновление договора на новый срок, тогда как годичный наем по истечении срока его действия прекращался без возникновения у нанимателя подобного права (ст. 328 ГК РСФСР 1964 г.). В руководящих разъяснениях Пленума Верховного Суда СССР было также указано, что при возобновлении такого договора на новый срок, если срок этих договоров в целом превышает один год, выселение нанимателя возможно лишь на общих основаниях¹. Иными словами, в судебной практике того времени господствовало убеждение, что продление

1

¹ Пункт 16 Постановления Пленума Верховного Суда СССР № 3 «О судебной практике по гражданским жилищным делам» от 25 марта 1964 г. // СПС Консультант Плюс: Документы СССР.

краткосрочного найма жилого помещения автоматически превращает его в обычный договор найма.

В настоящее время, судебная практика более склоняется все-таки к выводу о том, что в данном случае имеют место два самостоятельных договора краткосрочного найма, и продление срока пользования жилым помещением по договору краткосрочного найма не может расцениваться в качестве изменения условия о сроке такого договора. Хотя применительно к договору жилищного найма этот вопрос пока еще не рассматривался, но с аналогичным примером судебная практика столкнулась на примере договора аренды недвижимого имущества, который, как известно, подлежит государственной регистрации только в тех случаях, когда он заключен на срок более года (п. 2 ст. 651 ГК РФ). При этом в одном из Информационных писем Высшего Арбитражного Суда РФ было указано, что при продлении договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок менее года, даже если такое продление осуществляется автоматически в силу первоначально заключенного договора, фактически между сторонами начинает действовать новый договор аренды¹.

Представляется также, что именно срок действия договоров найма специализированных жилых помещений во многом обусловил выделение их в самостоятельную группу жилищно-правовых договоров. Так, если договор найма жилого помещения заключается на определенный срок не более пяти лет, а договор социального найма,

1

¹ Пункт 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 16 февраля 2001 г. // Вестник ВАС РФ. - 2001. - № 4. - С.6.

напротив, заключается без установления срока его действия, то договор найма специализированных помещений заключается на определенный период, обусловленный наличием определенных правоотношений (трудовых, служебных, отношений по предоставлению образования, социальной защиты, социального обслуживания и других). В самом определении договора найма специализированного помещения указано, что его содержание составляют отношения по предоставлению жилого помещения именно для временного проживания. Однако, срок этого договора в большинстве случаев прямо не определяется. Этот договор действует именно до тех пор, пока существуют отношения, послужившие основанием для его заключения. В то же время, иногда эти договоры заключается также на определенный срок, например, договор о предоставлении жилого помещения из фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, заключается на срок, не превышающий срока действия статуса беженца¹, хотя и в данном случае также скорее всего речь идет не столько о сроке действия договора, сколько о том, что он заключается на период действия статуса беженца, с продлением которого автоматически продляется и договор найма специализированного жилого помещения. Таким образом, особенностью договоров найма специализированных жилых помещений является то, что они заключаются на период существования правоотношений, послуживших основанием предоставления соответствующего жилого помещения, и их прекращение является

1

¹ Пункт 28 Положения о фонде жилья для временного поселения лиц, признанных беженцами, и его использовании, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 275 от 9 апреля 2001 г. // Собрание законодательства РФ. - 2001. - №16. - Ст. 1604.

основанием прекращения договора найма специализированного жилого помещения.

В то же время, несмотря на прекращение договора в этих случаях, некоторые категории граждан не могут быть выселены из занимаемого жилого помещения без предоставления другого помещения в черте соответствующего населенного пункта (ч. 2 ст. 103 ЖК РФ). С одной стороны, указанная особенность еще раз подчеркивает специфику жилищно-правовых договоров, заключающуюся в том, что, несмотря на прекращение договора бывшие наниматели остаются проживать в занимаемом жилом помещении до предоставления им другого жилого помещения, что не свойственно ни одному гражданско-правовому договору о передаче вещи в пользование. С другой стороны, законодатель так и оставил без внимания высказанные в литературе предложения о том, что наниматель и члены его семьи, неспособные самостоятельно удовлетворить свои жилищные потребности не могут быть выселены в другое, не обязательно благоустроенное жилое помещение, которое предоставляется по нормам общежития (ст. 90 ЖК РФ), только лишь на том основании, что прекратился договор найма служебного жилого помещения или помещения в общежитии.

Существенной особенностью ЖК РФ является также и то, что после его вступления в силу, жилые помещения в общежитиях и служебные жилые помещения могут предоставляться только в домах государственного или муниципального жилищного фонда. Отсюда следует, что, хозяйственные товарищества и общества, иные негосударственные и немunicipальные организации, а также негосударственные образовательные учреждения, если и

предоставляют жилые помещения своим работникам или учащимся, то могут это делать только на основании договора найма жилого помещения, подчиняющегося правилами главы 35 ГК РФ, то есть на строго определенный срок. Даже если этот срок не будет определен, и в договоре будет предусмотрено, что жилое помещение предоставляется на время работы или обучения, то будет действовать правило п. 1 ст. 683 ГК РФ, в силу которого договор в этих случаях считается заключенным на пять лет, хотя некоторыми авторами иногда и отмечается, что договор обычного найма и договора найма служебного жилого помещения полностью совпадает¹. Разумеется, что подобное положение является явным просчетом законодателя, на что уже обращалось внимание в литературе².

Во многом предопределяет содержание существующих между сторонами отношений и срок договора безвозмездного пользования жилым помещением. В частности, если договор безвозмездного пользования заключен без указания срока, то любая из сторон вправе отказаться от него, предупредив другую сторону по общему правилу не менее чем за один месяц (п. 1 ст. 699 ГК РФ). При этом на данные отношения не распространяются положения ст. ст. 84, 103 ЖК РФ, ст. 688 ГК РФ о том, что выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений осуществляется только в судебном порядке, что еще раз подчеркивает непредназначенность данного договора как типичного

1

¹ Шешко Г.Ф. Проблемы современного жилищного законодательства, задачи по его совершенствованию // Жилищное право. - 2002. - №1. - С. 11

2

² Семенова Е. Жилье и бизнес - не пара? // ЭЖ-Юрист. - 2005. - №12. - С.32.

гражданско-правового договора для регулирования жилищных отношений. Кроме того, как

уже говорилось, если жилое помещение предоставляется нанимателем для проживания другим лицам на безвозмездной основе, то на эти отношения следует распространять нормы о договоре безвозмездного пользования. В то же время, и гражданское (ст. 680 ГК РФ), и жилищное законодательство (ст. 80 ЖК РФ) ограничивают срок проживания таких граждан лишь шестью месяцами. В этой связи следует учитывать, что Конституционный Суд, рассматривая на соответствие Конституции Российской Федерации отдельные положения Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства¹, указал, что «срок нахождения в том или ином месте временного пребывания должен определяться самим гражданином. Его установление государством недопустимо, поскольку означает ограничение свободы волеизъявления при выборе места пребывания»². Исходя из изложенной правовой позиции Конституционного Суда следует прийти к однозначному выводу о том, что срок проживания временных жильцов должен определяться исключительно по соглашению между ними и нанимателем жилого помещения, а установление предельного срока проживания временных жильцов

1

¹ Постановление Правительства РФ №713 «Об утверждении правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию» от 17 июля 1995 г. (в ред. от 28.03.2008). // Собрание законодательства РФ. - 1995. - №30. - Ст. 2939.

2

² Постановление Конституционного Суда РФ №4-П от 2 февраля 1998 г. // Собрание законодательства РФ. - 1998. - №6. - Ст. 783.

непосредственно законом недопустимо. В этой связи необходимо изменить эти положения гражданского и жилищного законодательства, указав, что срок проживания временных жильцов определяется аналогично сроку договора поднайма жилого помещения.