

КАТЕГОРИЯ БЕЗВОЗМЕЗДНОСТИ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ

Несмотря на то что принцип возмездности является основой рыночной экономики, специфика жилищных отношений обуславливает наличие особенностей его преломления в жилищной сфере. В статье анализируется сущность возмездности, рассматриваются спорные вопросы применения категории безвозмездности к жилищным правоотношениям. Автор приходит к выводу, что для жилищных правоотношений приоритетное значение имеет принцип безвозмездности.

Ключевые слова: жилищные правоотношения; возмездность; безвозмездность; плата; жилое помещение; договор.

Рыночные отношения «строятся на основе товарно-денежных отношений» [4, с. 23]. Гражданско-правовые отношения не являются исключением, соответственно, возмездность выступает ведущим принципом отношений, возникающих при рыночной экономике, что представляет собой закономерный процесс.

Возмездность можно определить как установленную различного рода нормативными правовыми актами, а также договором между сторонами взаимоотношения необходимость передачи обозначенного в законодательстве или соглашении встречного требования, обусловленная реализацией возникших между сторонами правовых обязанностей, а безвозмездность соответственно — отсутствие такой необходимости. Жилищные правоотношения строятся преимущественно на основе принципа возмездности, хотя ряд жилищных отношений не связан с принципом возмездности, например предоставление жилищных субсидий.

Разграничение возмездных и безвозмездных правоотношений проводится по различным основаниям. Прежде всего исследователи указывают, что критерием разграничения возмездных и безвозмездных договоров выступает некое встречное предоставление. Наличие подобного предоставления обусловлено, во-первых, наличием одного субъекта правоотношения в определенной правовой зависимости от действий другой стороны (исполнителя обязанности), во-вторых, сторона должна обеспечить встречное предоставление в определенном размере, однако «возмездность не означает и даже не предполагает в виде общего правила непременно эквивалентного предоставления обеих сторон» [5, с. 391]. Таким образом, в жилищной сфере, также как и в гражданско-правовых отношениях, встречные обязательства, необходимые к исполнению в определенном размере, относятся к возмездным сделкам.

Характер некоторых отношений в жилищной сфере вызывает споры. Так, влияние момента безвозмездности на характеристику договора социального найма породило определенную научную дискуссию среди представителей юри-

* Дыкус Юлия Павловна — студент, кафедра гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, dykus80@mail.ru.

дического сообщества современного периода.

Так, В.Н. Литовкин полагает, что «безвозмездное пользование жильем выводит его из-под регулирования норм главы 35 ГК РФ, регламентирующей возникающие в связи с заключением договора найма жилого помещения отношения, и переводит в регулирование главы 36 ГК «Безвозмездное пользование» и жилищного законодательства» [8, с. 287]. Принимая во внимание, что В.Н. Литовкин одновременно признает нормы о внесении платы за наем общими для всех разновидностей договора найма жилого помещения и, соответственно, договор социального найма — возмездным, существо изложенной им позиции сводится к тому, что бесплатное пользование жилым помещением не может быть основано на договоре социального найма.

При этом, выражая определенные сомнения относительно позиции вышеуказанного исследователя, М.И. Брагинский обращает внимание на негативные последствия, возникающие в связи с тем, что гражданин превращается из нанимателя жилого помещения по договору социального найма в ссудополучателя: «Применение главы 36 обуславливает то, что, в частности, в отличие от нанимателя по договору социального найма при применении договора безвозмездного пользования такое лицо окажется лишенным права требовать передачи жилого помещения (ст. 692 ГК РФ), помимо этого, на него может быть возложена обязанность осуществлять не только текущий, но и капитальный ремонт (ст. 695 ГК РФ), будет увеличен перечень обстоятельств, при которых наниматель будет нести риск случайной гибели или повреждения имущества (ст. 696 ГК РФ), расширится список оснований для досрочного расторжения договора по инициативе наймодателя (п. 1 ст. 698 ГК РФ. И, наконец, едва ли не самое важное — договорное отношение из постоянного, бессрочного превратится во временное» [5, с. 386].

Вместе с тем ГК РФ в ст. 671 непосредственно признает любой договор найма жилого помещения возмездным. Так, в соответствии с п. 1 указанной статьи жилое помещение гражданам по договору найма предоставляется за плату. Случаев освобождения от ее уплаты ГК РФ не предусматривает. Если проанализировать жилищное законодательство, то можно увидеть, что основные нормы ЖК РФ, касающиеся договора социального найма, подтверждают возмездность договора. Так, в ЖК РФ закрепляется, что наймодатель жилого помещения вправе требовать от нанимателя в срок, установленный договором найма, внесения платы за помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 65); возможно досрочное расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя в порядке судебного разбирательства, если наниматель не вносит в установленный срок плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в срок, превышающий 6 месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83); в такой ситуации возможно не только расторжение договора, но и выселение (ст. 90); основанием для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги является заключение договора социального найма (п. 1 ч. 2 ст. 153); плата нанимателя включает следующие составные части: плата за наем и коммунальные услуги [1].

Таким образом, согласимся с мнением В.В. Андропова: «Следует все-таки

признать, что гражданское законодательство рассматривает договор социального найма только в качестве возмездного договора» [3, с. 3], поскольку наниматель должен содержать свое жилище, оплачивать услуги по его обслуживанию.

Что касается возмездности предоставления услуг в жилищной сфере, то можно назвать следующие жилищно-коммунальные услуги, предоставление которых носит возмездный характер: квартирная плата в домах муниципального жилищного фонда; оплата эксплуатационных расходов в приватизированных квартирах; оплата эксплуатационных расходов в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов; проживание в гостинице; проживание в студенческом общежитии; плата за электричество; плата за водоснабжение и канализацию; плата за отопление; плата за горячее водоснабжение; плата за газ (сетевой и сжиженный) [2].

Оказание услуг, в том числе и в жилищно-коммунальной сфере, базируется на платности их предоставления. Презумпция возмездности договора оказания услуг «господствует и в доктрине, и в правоприменительной практике. Как указывают видные ученые-цивилисты, закрепление на уровне позитивного права возможности требовать исполнения в натуре услуг, вытекающих из договора безвозмездного оказания услуг, равносильно признанию внеэкономической зависимости одного человека от другого (для услуг, где исполнителем выступает физическое лицо), что противоречит базовым принципам частного права» [6, с. 43].

В частности, ЖК РФ, регламентируя жилищные правоотношения, акцентирует внимание и на возмездном характере правоотношений. В частности, ЖК РФ содержит разд. VII «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги», в котором устанавливается обязанность нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, а также собственников жилого помещения в многоквартирном доме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, причем это делать своевременно и в полном объеме.

Поскольку предоставление коммунальных услуг, а также услуг по обслуживанию помещений имеет денежную оценку, ЖК РФ устанавливается порядок определения размера платы за жилое помещение (ст. 156) и размер платы за коммунальные услуги (ст. 157). Вместе с тем полностью применять рыночные механизмы в формировании цены на коммунальные услуги и плату за помещение нельзя, поскольку обозначенные платежи составляют большую часть расходов граждан, в случае их значительного повышения люди не только могут лишиться возможности оплачивать жилье, но и не смогут удовлетворить другие важные потребности — в еде, одежде, досуге. В данной связи 28 декабря 2013 г. в ЖК РФ была введена ст. 157.1 «Ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги». В обозначенной норме указывается, что рост размера платы, вносимой гражданами за коммунальные услуги, не может быть выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях, утвержденных главой субъекта или председателем исполнительного

органа государственной власти субъекта РФ. Данное положение является гарантией бесконтрольного повышения платы за коммунальные услуги и платы за жилое помещение.

Возникает вопрос, базируются ли указанные отношения на договорной основе или потребитель услуг должен оплатить их по результатам их потребления вне зависимости от наличия договора. Судебная практика исходит из необходимости оплаты услуг по их потреблению. Так, «поскольку отсутствие между сторонами договорных отношений не является основанием для освобождения собственника от установленной законом обязанности нести расходы на содержание общего имущества, суды признали, что между сторонами возникли фактические правоотношения по возмездному оказанию услуг» [7]. Иными словами, заключение договора не является единственным основанием для возникновения обязательств сторон.

Вместе с тем, несмотря на то что некоторые отношения в жилищной сфере носят возмездный характер, одной из характерных черт жилищных отношений, которая придает им особенность и отличает от имущественных отношений, включаемых в предмет гражданского права, является их преимущественная безвозмездность. «Даже в условиях рыночных отношений, когда жилое помещение часто выступает лишь как товар и на первый план выдвигается его экономическая функция, отсутствие встречного предоставления является наиболее типичной для жилищной сферы конструкцией» [9, с. 10]. Возмездная передача жилого помещения под выплату ренты, неуплата паевых взносов за квартиру не делает проживание указанных лиц возмездным, а возмездными являются лишь те договоры, которые опосредуют передачу права собственности на данный объект. Добавив к сказанному символичность платы за пользование жилым помещением (плата за наем) в социальном и специализированном найме, можно констатировать, что большинство обладателей субъективных прав на жилое помещение в настоящее время не обязаны вносить плату за пользование жилым помещением.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что принцип возмездности действует не только в гражданско-правовых, но и в жилищных правоотношениях, однако поскольку жилищная сфера является социальной сферой, государство устанавливает ограничения на повышение платы за предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Нельзя не отметить, что способы обеспечения возмездности жилищных правоотношений изменяются — государство все больше старается перенести бремя поддержания жилого фонда в надлежащем состоянии за граждан и организации. В частности, дискуссию в последнее время вызывает целесообразность создания фондов капитального ремонта и необходимости внесения взносов за капитальный ремонт, который будет осуществлен в будущем в соответствии с установленным графиком. Как представляется, государство, с одной стороны, стремится обеспечить возможность в будущем провести ремонт домов, однако, с другой стороны, оно не гарантирует сохранность передаваемых в фонды денежных средств даже от инфляции, что ставит под со-

мнение целесообразность формирования фонда капитального ремонта за 20–30 лет до его проведения.

Список использованной литературы

1. Андропов В.В. Бесплатное пользование жилым помещением на условиях социального найма как форма отношений, основанных на возмездном договоре / В.В. Андропов // Семейное и жилищное право. — 2007. — № 4. — С. 2–6.
2. Астахова М.А. Возмездность и безвозмездность в гражданском праве / М.А. Астахова // Юрист. — 2006. — № 9. — С. 23–26.
3. Брагинский М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. — М. : Статут, 2003. — Кн. 2 : Договоры о передаче имущества. — 780 с.
4. Вольвач Я.В. О презумпции возмездности обязательств по оказанию услуг / Я.В. Вольвач // Адвокат. — 2013. — № 4. — С. 41–45.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. — 2005. — 12 янв.
6. Карасева С.Ю. Обзор практики рассмотрения федеральными арбитражными судами округов споров, связанных с договором возмездного оказания услуг (первый квартал 2011 года) [Электронный ресурс] / С.Ю. Карасева. — Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
7. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / отв. ред. О.Н. Садиков. — М. : Юрид. фирма «КОНТРАКТ» : Изд. дом «ИНФРА-М», 2013. — 936 с.
8. Методические указания о порядке регистрации цен и тарифов на отдельные виды платных услуг населению [Электронный ресурс] : утв. Постановлением Госкомстата РФ от 30.10.1996 г. № 132. — Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
9. Сулова С.И. Договор безвозмездного пользования жилым помещением / С.И. Сулова // Российская юстиция. — 2014. — № 5. — С. 10–13.