

## ДОГОВОР КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

В статье анализируются актуальные проблемы, связанные с изучением жилищно-правового договора в системе российского права. Жилищно-правовой договор имеет специфические особенности, и существенно отличается от гражданско-правового договора, в первую очередь, в силу особенностей предмета жилищного права.

*Ключевые слова:* жилищное право, жилищно-правовой договор, жилищные правоотношения.

Проблема сущности жилищно-правового договора в системе права России является традиционно актуальной для юридической науки. Такие вопросы, как понятие жилищно-правового договора в юридической литературе, соотношение гражданско-правового договора с жилищно-правовым договором, и другие вопросы, относящиеся к договору в жилищной сфере, будут рассмотрены в данной работе.

Исследованию проблем в области жилищно-правового договора уделяется немало внимание. Данный вопрос рассматривался как в советской науке, так и в современном российском праве. Среди работ советских цивилистов необходимо отметить таких авторов, как: О.С. Иоффе, Н.С. Малеин, Р.О. Халфина. На современном этапе развития российского права, данный вопрос разрабатывался О.В. Батовой [2], Е.Ю. Бакировой [1], отдельные вопросы затрагиваются М.И. Брагинским и В.В. Витрянским.

Многие ученые сходятся во мнении к тому, что гражданско-правовой договор является основным регулятором общественных отношений во всех сферах жизни общества, включая жилищную сферу [1, с. 41]. В отечественной цивилистике, да и правоведении в целом, прочно утвердилось представление о гражданско-правовом договоре как юридическом факте, роль которого в механизме правового регулирования сводится к тому, чтобы служить основанием для возникновения, изменения и прекращения прав и обязанностей, предусмотренных законом, выступающих правовыми регуляторами общественных отношений. Договор обеспечивает динамику правоотношений, основанных на законе. Договоры, на основании которых предоставляется жилое помещение для проживания, являются одной из разновидностей гражданско-правовых договоров [3, с. 213–260].

«Договором опосредствуются и отношения, возникающие в связи с удовлетворением жилищных потребностей граждан. Эти отношения могут иметь самый различный характер. В форму договора облакаются отношения,

---

\* Шубина Ольга Владимировна – студент ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 11, e-mail: shubinalga1054@mail.ru.

возникающие в связи с индивидуальным строительством жилых домов трудящимися, отношения, возникающие в связи с покупкой гражданами небольших жилых домов, выстроенных государственными предприятиями, и отношения, возникающие в связи с пользованием гражданами жилой площадью в муниципализированных и ведомственных домах» [5, с.112].

Определение в гражданском законодательстве договора как «соглашение» (статья 420 ГК РФ)<sup>1</sup> породило проблему разграничения этих терминов. Poleмика заключается в соотношении терминов «договор» и «соглашение», которые достаточно широко используются в гражданском праве, но при этом наполняются иным содержанием в жилищном праве. С принятием нового Жилищного кодекса применение термина «соглашение» возросло (статья 31, 32, 33 ЖК РФ)<sup>2</sup>. Данные термины близки по значению, но различаются по объему понятий. Так, в правовой литературе отмечается, что в гражданском праве некоторые договоры регулируются с помощью не только диспозитивных, но и императивных норм, тогда как соглашение может лишь изменить или прекратить существующее правоотношение, но не создать новое [3, с. 546–564]. По сравнению с гражданским законодательством, в жилищном праве отмечается большее количество императивных норм, устанавливающих условия того или иного договора. Следовательно, можно ли вообще вести речь о договоре в том случае, если его условия, включая сам предмет договора, определены еще до заключения договора?

В связи с рассматриваемым вопросом о специфике жилищно-правового договора необходимо уточнить, что договорная форма регулирования общественных отношений исходит именно из гражданского права, но договорная форма, в которую облакаются жилищные отношения, существенно отличается от гражданско-правовых договоров и приобретает свои характерные черты.

В ранге одного из основных начал гражданского законодательства в ст. 1 ГК РФ провозглашается принцип свободы договора. Свобода договора – один из ключевых принципов гражданского права. Поскольку гражданское право регулирует, прежде всего, имущественный, товарно-денежный оборот, а основой этого оборота служат договоры, то правовое закрепление принципа свободы договора является для гражданского права первостепенной задачей. Конкретно свобода договора выражается, во-первых, в том, что любой участник гражданского оборота вправе самостоятельно решать вопрос о том, заключать или не заключать договор. Во-вторых, свобода договора выражается в выборе контрагента. В-третьих, сами договаривающиеся стороны решают, какой именно договор будет заключен между ними. В-четвертых, стороны сами определяют условия договора [6, с.174–192]. В своих научных работах О.В. Батова отмечает, что жилищное законодательство устанавливает не свойственные гражданскому законодательству изъятия из принципа свободы договора. «Так, если

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: ФЗ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 02.11.2013 г. № 302-ФЗ) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации: ФЗ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред. ФЗ от 28.12.2013 г. № 417-ФЗ) // Рос. газ. – 2005. – № 1.

в гражданском праве обязанность заключения какого-либо договора является лишь редким исключением из общего правила о том, что субъекты гражданского права свободны в заключении договоров, то в жилищном праве обязанность собственника соответствующего жилищного фонда заключить договор социального найма при наличии определенных условий, либо предоставить жилое помещение в доме маневренного жилищного фонда (статья 95 ЖК РФ), либо в доме системы социального обслуживания населения (статья 96 ЖК РФ), либо жилое помещение для социальной защиты отдельных категорий граждан (статья 98 ЖК РФ), является скорее общим правилом, чем изъятием из него» [2, с. 34]. Так же следует заметить, что уважением к личным интересам граждан проникнуты многие нормы жилищного законодательства [4, с. 89–102].

Все изложенное позволяет прийти к общему выводу о том, что данная тема подлежит дальнейшему детальному изучению и разработке, ведь жилищно-правовые договоры обладают рядом особенностей, не характерных для гражданско-правовых договоров в силу специфического предмета правового регулирования жилищного права.

Договор является не единственным юридическим фактом, необходимым для возникновения, изменения и прекращения жилищных отношений, для этого необходимо множество других юридических фактов. Но все же договор является центральным юридическим фактом для возникновения жилищных правоотношений.

### **Список использованной литературы**

1. Бакирова Е.Ю. Понятие договора и его место в механизме правового регулирования жилищных отношений / Е.Ю. Бакирова // Российский судья.– 2007. – № 9. – С. 41–42.

2. Батова О.В. Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по российскому законодательству: монография / О.В. Батова.– Белгород: изд-во БелГУ, 2010. – 164с.

3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. Кн. 1 / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский – 2-е изд., испр. – М.: Статут, 1999. – 848 с.

4. Малеин Н.С. Гражданский закон и права личности в СССР / Н.С. Малеин – М.: Юрид. лит., 1981. – 216 с.

5. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / отв. ред.: Можейко В.Н. – М.: изд-во АН СССР, 1954. – 239 с.

6. Яковлев В.Ф. Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: История и современность. кн. 2 / В.Ф. Яковлев. – М.: Статут, 2012. – 351 с.