

## **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ**

*Анализируются нормы гражданского законодательства, регулирующие отношения аренды жилища с выкупом, обосновываются предложения, направленные на их усовершенствование.*

**Ключевые слова:** жилище, договор, наем (аренда).

Потребность в жилье – это физиологическая потребность человека. Поэтому право на жилище получило закрепление на конституционном уровне как одно из основных социально-экономических прав (ст. 47 Конституции Украины). Тем не менее, для значительной части населения удовлетворение жилищной потребности остается одной из трудно разрешимых проблем. С наступлением мирового финансового кризиса эта проблема еще более обострилась.

25 декабря 2008 г. Верховной Радой Украины был принят Закон Украины «О предупреждении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства» № 800-VI [1; 2009. – № 19. – Ст. 257] (далее – Закон). Он нацелен, прежде всего, на стабилизацию жилищного строительства, что должно быть достигнуто посредством стимулирования развития как строительной, так и смежных с ней отраслей. Кроме того, с принятием данного Закона должны быть созданы условия для повышения уровня платежеспособности населения, при котором граждане смогут приобретать жилье за счет собственных средств, а также для обеспечения реализации жилищных прав тех из них, кто нуждается в государственной поддержке.

В этой связи ст. 1 Закона предусматривает целый ряд организационно-правовых мер, направленных на решение насущных проблем в жилищной

сфере, в частности: предоставление физическим и юридическим лицам льготных кредитов на строительство и реконструкцию жилья; возмещение государством части стоимости жилья, которое строится или приобретается гражданами за счет собственных средств; выкуп государством у застройщиков и (или) финансовых учреждений недостроенных объектов жилищного строительства, предназначенных для формирования социального или служебного жилого фонда, для завершения их строительства и введения в эксплуатацию, в том числе и получение гражданами жилища в долгосрочную аренду с последующим выкупом за счет собственных средств. *Договор аренды жилища с выкупом* опосредует предоставление жилого помещения в пользование и одновременно выплату платежей на его выкуп для приобретения в собственность. Учитывая высокую стоимость жилья, законодатель моделирует данный договор как долгосрочный (до 30 лет). Это дает гражданину реальную возможность выполнить обязательства по оплате его стоимости. Поэтому предполагается, что в современных социально-экономических условиях договор аренды жилья с выкупом станет одним из наиболее распространенных оснований возникновения права собственности на жилое помещение.

Правовое регулирование арендных отношений осуществляется, прежде всего, нормами гл. 59 Гражданского кодекса Украины [1; 2003. – № 40–44. – Ст. 356.] (далее – ГК) – статьями 810<sup>1</sup>, 811, 813 – 820, 823, абз. 4 ч. 1 и ч. 2 ст. 825, статьями 826, 1232<sup>1</sup>; а также – отдельными положениями Закона, Порядком аренды жилища с выкупом, утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 25 марта 2009 г. [2; 2009. – № 23. – Ст. 754] (далее – Порядок) и Примерным договором аренды жилища с выкупом, утвержденным приказом Министерства регионального развития и строительства Украины от 24 июня 2009 г. № 252 [3] (далее – Примерный договор). Договор аренды жилища с выкупом является новеллой в современном гражданском законодательстве. Следует отметить, что на сегодняшний день он не стал предметом пристального внимания исследователей. В юридической литературе

практически отсутствуют какие-либо разработки, посвященные этому договору. Однако детальный анализ вышеперечисленных нормативных актов свидетельствует о том, что их отдельные положения нуждаются в пересмотре и существенной доработке. Цель данной статьи – исследовать правоотношения аренды жилища с выкупом и внести предложения, направленные на совершенствование гражданского законодательства в данном вопросе.

Часть 1 ст. 810<sup>1</sup> ГК определяет договор аренды жилища с выкупом как *особый вид* договора найма (аренды) жилья. Любой договор выделяется в самостоятельный вид, если он требует специального правового регулирования. Сложная конструкция договора аренды жилища с выкупом, включающая в себя элементы разных по типу договорных моделей – найма (аренды) и купли-продажи жилья, является тем специфическим признаком, который существенно влияет на необходимость особенного регулирования отношений аренды.

Так, если к отношениям пользования жильем могут быть применены отдельные нормы гл. 59 ГК «Наем (аренда) жилища», то те отношения, которые непосредственно касаются его выкупа, требуют детальной правовой регламентации. Необходимо четко определить: 1) порядок оплаты стоимости жилища, который состоит из первоначального взноса и последующих платежей на его выкуп; 2) основания и правовые последствия досрочного расторжения договора, в частности, порядок возврата уже уплаченных за жилье денежных средств; 3) возможность наследования прав и обязанностей арендатора в случае его смерти и др. Поскольку рассматриваемый договор направлен на передачу жилого помещения в собственность, особые требования должны быть предъявлены к его форме: договор должен подлежать нотариальному удостоверению. Более того, заключение договора аренды должно пройти такую обязательную стадию как государственная регистрация. С целью защиты интересов каждой из сторон договора оплата стоимости жилья в полном объеме должна удостоверяться соответствующим актом. Таким образом, безусловно, договор аренды жилища с выкупом следует рассматривать как отдельный вид договора найма (аренды) жилища.

Исходя из этого, представляется непоследовательной позиция законодателя, когда он отводит договору аренды жилья с выкупом только одну статью 810<sup>1</sup> ГК, а не отдельный параграф в гл. 59 ГК. Таким образом, нарушается сам принцип систематизации ГК, согласно которому каждый тип договорного обязательства выделяется в отдельную главу, а каждый вид этого типа, в свою очередь, – в отдельный параграф данной главы. Такая конструкция ГК позволяет решить многие вопросы как правотворческого, так и правоприменительного характера. В частности, она дает возможность разработать общие положения для договоров с одинаковой правовой регламентацией (в данном случае – для договоров найма (аренды) жилища и аренды жилища с выкупом). Это способствует не только экономии правового регулирования, но и тому, что, по справедливому замечанию отдельных исследователей, имеет гораздо большее значение – необходимому единству регулирования [4, с. 22]. Кроме того, выделение договора аренды жилища с выкупом в отдельный параграф обеспечит его правильную правоприменительную классификацию, т.е. позволит правоприменительным органам (прежде всего судебным) точно определить какой это договор и применить к нему правовые нормы, которые предназначены для регулирования именно этого договора. Поэтому представляется целесообразным разделить гл. 59 ГК на два параграфа: *§ 1 должен содержать общие положения о найме (аренде) жилища; § 2 – включать правовые нормы, которые регламентируют отношения аренды жилья с выкупом.*

Согласно ч. 2 ст. 810<sup>1</sup> ГК по договору аренды жилища с выкупом одна сторона – предприятие арендодатель передает другой стороне – физическому лицу-арендатору жилище за плату на продолжительный (до 30 лет) срок, по истечении которого (или досрочно), при условии полной оплаты арендных платежей, оно переходит в собственность арендатора. В самом определении договора он сконструирован как договор реальный, поскольку четко обозначено, что одна сторона передает жилье другой, а не обязуется передать. Безусловно, такая конструкция договора может существовать, если только на

момент его заключения жилище уже находится в собственности предприятия-арендодателя и может быть передано физическому лицу-арендатору (например, если был досрочно расторгнут договор аренды с предыдущим арендатором и жилище заново реализовывается арендатором на жилищном рынке).

В то же время ч. 3 ст. 810<sup>1</sup> ГК, по сути, закрепляет иную конструкцию этого договора, в соответствии с которой предприятие-арендодатель приобретает право собственности на предварительно выбранное арендатором – физическим лицом жилище с целью дальнейшей передачи последнего в долгосрочную аренду с выкупом этому лицу. В таком случае передача жилья на момент заключения договора не возможна, поскольку оно еще не приобретено предприятием-арендодателем. Именно поэтому при такой конструкции договор является консенсуальным. Эта модель договора может получить наиболее широкое распространение, поскольку, как правило, арендодатель только предстоит приобретать в собственность выбранное арендатором жилище. Таким образом, анализ ч. 2 и 3 ст. 810<sup>1</sup> ГК позволяет сделать вывод, что договор аренды жилища с выкупом может быть как реальным, так и консенсуальным. Однако вполне очевидно, что *обе конструкции договора должны быть закреплены в его легальном определении.*

Нужно отметить, что это – не единственное замечание, которое касается определения договора аренды жилища с выкупом. Как уже было отмечено, на момент его заключения возможны два варианта обстоятельств: (а) когда арендодатель уже является собственником выбранного арендатором жилья и (б) если арендодатель только будет приобретать жилище, выбранное арендатором. Во втором случае арендные отношения опосредуются двумя договорами – договором аренды с выкупом, который заключается арендодателем с арендатором, и договором купли-продажи, заключающимся на основании и во исполнение договора аренды между арендодателем и продавцом жилья на рынке. Исходя из этого, считаем, что такая сложная конструкция договора аренды жилища с выкупом должна найти отражение и в его определении. Поэтому предлагается в ч. 2 ст. 810<sup>1</sup> ГК закрепить следующее определение

*договора: по договору аренды жилища с выкупом одна сторона – предприятие-арендодатель передает или обязуется передать другой стороне – физическому лицу-арендатору в пользование за плату жилище, принадлежащее арендодателю на праве собственности или жилище, предварительно выбранное арендатором и специально приобретенное арендодателем у продавца, на продолжительный (до 30 лет) срок, по истечению которого или досрочно, при условии полной оплаты арендных платежей, жилище переходит в собственность арендатора.*

Сторонами в исследуемом договоре являются предприятие-арендодатель и физическое лицо – арендатор. Арендодателем может быть только юридическое лицо – субъект предпринимательской деятельности, поскольку он инвестирует собственные или одолженные средства в приобретение жилища с целью дальнейшей передачи в долгосрочную аренду с выкупом ради получения вознаграждения (дохода). Арендатором же может быть только физическое лицо, которое путем заключения договора аренды удовлетворяет свою жилищную потребность.

Как видим, законодатель ограничивает субъектный состав участников (сторон) данного договора по сравнению с договором найма (аренды) жилища. Безусловно, такое ограничение имеет соответствующие правовые последствия. Так, согласно ч. 3 ст. 810<sup>1</sup> ГК арендодатель является собственником жилья, которое предоставляется в аренду, и он осуществляет распоряжение им до полного выкупа арендатором. Исходя из этого, арендодатель может отчуждать жилище путем заключения каких-либо гражданско-правовых сделок, в частности, купли-продажи, мены и т.д. В связи с тем, что к новому собственнику жилья переходят все права и обязанности арендодателя (ст. 814 ГК), приобретателем такого жилого помещения может быть только юридическое лицо, деятельность которого непосредственно связана с арендой жилого фонда. Поскольку правомочие арендодателя в части распоряжения жильем является ограниченным, рекомендуется *в ч. 3 ст. 810<sup>1</sup> ГК сделать*

*уточнение, что распоряжение жилищем арендодатель осуществляет в соответствии с требованиями закона.*

Договор аренды жилья с выкупом прекращается при условии выплаты арендатором арендных платежей в полном объеме в установленный срок или досрочно, после чего он приобретает право собственности на жилье. Факт оплаты платежей удостоверяется соответствующим актом, который является неотъемлемой частью договора аренды (п. 6 Порядка). На основании договора аренды жилища с выкупом, являющегося документом, который свидетельствует о переходе права собственности на недвижимое имущество (жилище) от арендодателя к арендатору с отлагательными условиями (ч. 7 ст. 810<sup>1</sup> ГК), и акта об оплате арендных платежей осуществляется регистрация права собственности на жилье арендатора. Регистрация происходит в соответствии с Временным положением о порядке государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, утвержденным приказом Министерства юстиции Украины от 7 февраля 2002 г. № 7/5 [2; 2002. – № 8. – Ст. 383] (в редакции приказа от 28 января 2003 г. № 6/5 [2; 2003. – № 8. – Ст. 326]).

Однако в законодательстве предусмотрена и возможность досрочного расторжения договора аренды жилища с выкупом. Он может быть расторгнут по взаимному согласию сторон (ч. 1 ст. 651 ГК). В таком случае правовые последствия расторжения договора, в частности, возврат оплаченных платежей за жилье, наступают в соответствии с условиями договора (п. 11 Порядка). Данный договор может быть расторгнут по решению суда по требованию арендодателя в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 825 ГК: (а) при невнесении арендатором платежей на выкуп жилища в определенный срок и (б) если разрушается или повреждается жилье непосредственно арендатором или другими лицами, за действия которых он отвечает. В таком случае возврат средств осуществляется в соответствии с решением суда (п. 11 Порядка).

Сложным остается вопрос о расторжении договора по требованию арендатора. Часть 1 ст. 825 ГК, которая закрепляет право нанимателя на отказ

от договора найма жилища, дополнена абз. 4, который, по логике, должен быть посвящен уже возможности арендатора отказаться от договора аренды, однако его предписания только отсылают к положениям Закона. Поскольку специального закона, который бы регулировал непосредственно отношения аренды, нет, можно предположить, что арендатор в любое время может обратиться в суд с требованием о расторжении такого договора. При удовлетворении требований арендатора суд решает вопрос и относительно правовых последствий расторжения последнего. Необходимо заметить, что *вопрос о досрочном расторжении договора аренды жилья с выкупом по требованию арендатора требует четкого регулирования в ГК.*

#### **Список литературы:**

1. Відомості Верховної Ради України.
2. Офіційний вісник України.
3. Примірний договір оренди житла з викупом: затв. наказом Мін-ва регіон. розвитку та будівництва України від 24.06.2009 р. № 252 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : [http : //www.nau.kiev.ua](http://www.nau.kiev.ua)
4. *Романец Ю. В.* Система договоров в гражданском праве России / Ю. В. Романец. – М. : Юристъ, 2001. – 496 с.

#### ***Замуравкіна Р. М.* Актуальні питання здійснення житлових прав.**

*Аналізуються норми цивільного законодавства, що регулюють відносини оренди житла з викупом, обґрунтовуються пропозиції щодо їх удосконалення.*

**Ключові слова:** житло, договір, найм (оренда).

#### ***Zamuravkina R. M.* Current issues of housing rights.**

*The rules of the civil legislation, which regulate the issue of the rent of a dwelling with the redemption, are analyzed and proposals for their improvement are justified.*

**Key words:** dwelling, contract, rent.