

Признаки договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье

В целом все выделенные виды договоров, порождающие обязательственные отношения, направленные на удовлетворение потребностей в жилье, могут быть дифференцированы по следующим признакам:

а) консенсуальные и реальные.

Традиционно деление договоров на консенсуальные и реальные продиктовано ст. 433 ГК РФ, согласно которой выделяются договоры, момент заключения которых связан с достижением соглашения его сторонами, т.е. получением акцепта на выдвинутую оферту, - консенсуальные¹, а также договоры, момент заключения которых связан с передачей имущества, - реальные договоры. Как отмечает Е.Е. Шевченко, указание на реальность договора нередко осуществляется посредством использования в определении договора слова "передает", когда речь идет об имуществе, являющемся предметом договора. Слова "обязуется передать", наоборот, свидетельствуют о том, что заключение договора не связывается с совершением соответствующего действия²;

б) возмездные и безвозмездные.

Законодательное разделение договорных конструкций на возмездные и безвозмездные продиктовано ст. 423 ГК РФ, согласно которой возмездным

¹ См.: Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 24 июля 2009 г. по делу N А32-37/2009 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс". Также см.: Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. 2-е изд., испр. М.: Статут, 2004. С. 19 - 25.

² Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 312 с.

договором признается такое соглашение, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, в то время как безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления. При этом некоторые отношения даже при наличии встречного предоставления нельзя отнести к категории возмездных. Так, Г.Ф. Шершеневич отмечал, что "нельзя, например, считать возмездным дарение потому, что за подаренные нож или ружье одаряемый вручает дарителю монету, руководствуясь народным предрассудком, что железо и сталь дарить опасно"³.

Как отмечается в юридической литературе, подавляющее большинство, если не все, договорных конструкций современного гражданского оборота являются возмездными⁴. Данный вывод следует из п. 3 ст. 423 ГК РФ, согласно которому договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное. Аналогичный вывод следует из судебной практики, согласно которой при возникновении спора о правомерности квалификации договора как безвозмездного заинтересованной стороне необходимо доказать суду, что при заключении указанной сделки у кредитора было желание одарить должника. Так, в одном из дел суд указал: "...ссылка заявителя на безвозмездность договора уступки требования отклоняется, поскольку, как разъяснено в п. 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 октября 2007 г. N 120 "Обзор практики применения арбитражными судами гл. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации", соглашение об уступке права (требования) может быть квалифицировано как дарение только в том случае, если будет установлено намерение сторон на безвозмездную передачу такого права

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Фирма "СПАРК", 1995. С. 336 - 340.

⁴ Рогова Ю.В. Договор как средство обеспечения стабильности гражданского оборота. М.: Статут, 2015. С. 8 - 15.

(требования). Доказательств, подтверждающих намерение общества "Газпром Трансгаз Екатеринбург" безвозмездно передать расчетно-долговому центру требования к должнику, заявителем не представлено..."⁵.

Из сказанного следует, что безвозмездным по своей сущности будет являться договор дарения жилого помещения. Между тем представляется, что в целом проводимая законодателем классификация договоров на возмездные и безвозмездные не является истинной в полном объеме, поскольку не отражает реалии фактически складывающихся отношений.

Подтверждение сказанного можно найти в утверждении В.А. Белова, который указывает, что "...никто, действуя в здравом уме и твердой памяти, не станет совершать бесплатного (безвозмездного) предоставления - предоставления в ущерб самому себе"⁶. В связи с чем представляется, что все отношения, возникающие в обществе, являются возмездными, однако указанный признак может проявляться отличительным образом и быть связанным с наличием встречного имущественного предоставления со стороны должника (возмездность) или с его отсутствием (безвозмездность). При этом важно осознавать, что, как правило, даже дарение между родственниками является возмездным, однако возмездность проявляется не в наличии встречного имущественного предоставления, а основывается на уважительных, доверительных, дружеских, семейных и иных отношениях, при этом возмездность рассчитывается не по шкале имущественных благ (денег), а в теплоте и заботе, которым родственник одарил дарителя при их совместной жизнедеятельности (бабушка - внук; родители - ребенок и т.п.). Ведь совершенно очевидно, что подарок близкому человеку будет куда более дорогим, тщательно подобранным и желанным, нежели подарок для коллеги

⁵ Определение ВАС РФ от 2 июля 2013 г. N ВАС-16728/11 по делу N А60-10944/2010 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

Также см.: п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 г. N 120 "Обзор практики применения арбитражными судами положений гл. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации" // Вестник ВАС РФ. 2008. N 1.

⁶ Белов В.А. Гражданское право: Учебник для бакалавров. Т. II: Общая часть. Лица, блага, факты. М., 2013. С. 711.

по работе. Безусловно, и в первом и во втором случае мы дарим имущество, т.е. передаем без встречного имущественного предоставления, но в зависимости от полученного объема "тепла" качественные критерии объекта отличаются. В некоторой степени схожая позиция усматривается в позиции Д.И. Мейера: "Очень редко дарение производится совершенно бескорыстно, а обыкновенно или оно составляет вознаграждение за какую-либо услугу, оказанную дарителю со стороны лица одаряемого, или даритель хочет приобрести какие-либо материальные или нематериальные выгоды, например, склонить лицо одаряемое на свою сторону, но тем не менее сделка остается дарением..."⁷.

Безусловно, дарение как вид договорной конструкции имеет свою особенную сущность, т.е. правовую природу. Между тем утверждение о том, что договор дарения является безвозмездным в полном смысле данного слова, как представляется, является ошибочным, в связи с чем по тексту настоящей работы при описании схожих правовых категорий будет использоваться следующая терминология: "договор, обладающий встречным имущественным предоставлением" и "договор, не обладающий встречным имущественным предоставлением";

с) срочные и бессрочные.

Как указывается в юридической литературе, все обязательства предельны во времени, т.е. они срочные. Далее В.А. Хохлов указывает, что выдвигаемая им аксиома касается и случаев, когда в договоре (или в ином основании) не предусмотрен определенный срок исполнения - здесь требуется его отыскать или же совершить необходимые действия по определению. Допуская существование обязательств без срока, тем самым допускается неопределенность правового положения его участников⁸.

Указанный автор справедливо указывает на срочную природу

⁷ Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.). Ч. 1. М., 1997. С. 242 - 243.

⁸ Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: Учебное пособие. М.: Статут, 2015. С. 159 - 181.

преимущественного большинства обязательственных отношений, между тем представляется, что для целей классификации договоров на срочные и бессрочные необходимо в первую очередь обращать внимание на то, совпадает ли во времени момент исполнения по договору с моментом его прекращения. К примеру, договор купли-продажи, где передача имущества осуществляется в момент его оплаты, не относится к числу срочных или бессрочных договоров, поскольку стадия исполнения и стадия прекращения обязательства совпадают во времени, следовательно, приведенный в качестве примера договор является одномоментным. Между тем в случае, если договор купли-продажи имущества предусматривает, что покупатель производит оплату спустя некоторый период с момента исполнения продавцом обязанности по передаче вещи, то классификация данного вида договора в качестве срочного является весьма справедливой, поскольку в приведенном примере отсутствует эффект одномоментного исполнения. Аналогичный эффект наблюдается в договоре коммерческого найма, где обязанность наймодателя по передаче объекта найма нанимателю не совпадает с исполнением последней обязанности по уплате платы за наем;

d) возвратные и невозвратные.

В силу возвратного обязательства должник обязуется возвратить кредитору ранее полученный от него объект, а в случае изначального получения родовых потребляемых вещей - соответствующий имущественный эквивалент⁹. Основным критерием отнесения того или иного вида обязательственных отношений к числу возвратных или невозвратных является допустимость проявления в них признака возвратности, т.е. в случае если реализация признака возвратности является обыденным и ожидаемым поведением для участников обязательства (аренда, наем, ссуда), признак

⁹ Белов В.А. Признак возвратности в обязательственных отношениях / В.А. Белов // Российская юстиция. 2016. N 8. С. 12 - 15. Также см.: Белов В.А. Аренда как возвратное обязательство. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Валерий Александрович Белов. Москва, 2016. С. 10.

возвратности проявляется в позитивной форме¹⁰. В случае если проявление признака возвратности является исключением из общего правила поведения субъектов гражданского оборота (договор купли-продажи, мены, аренды и т.п.) или его проявление обусловлено исключительно ненадлежащим исполнением должником своих обязанностей по обязательству, налицо возникает ситуация, когда признак возвратности проявляется в негативной форме, а изначально обязательство является невозвратным;

е) основные и дополнительные (акцессорные).

Как справедливо отмечается в юридической литературе, все договорные обязательственные отношения подразделяются на основные (главные) и дополнительные (зависимые, или акцессорные - от лат. *accessorius* - дополнительный, привходящий). Дополнительные обязательства обычно обеспечивают надлежащее исполнение главных обязательств, например, обязательства по выплате неустойки или по залогу имущества обеспечивают своевременный и полный возврат банковского кредита¹¹. Схожей позиции придерживается В.А. Хохлов, который указывает, что по общему правилу судьба последних зависит от существования основного правоотношения. Причина проста - все такие обязательства направлены на удовлетворение прав и интересов кредитора в основной обязательственной связи и без него не могут существовать; обычно они формируются при использовании способов обеспечения обязательств, например договора залога¹². Аналогичным образом толкуют сущность договора залога и в правоприменительной практике. Так, в одном из дел суд указал: "...по своей правовой природе залог относится к способам обеспечения исполнения обязательств, имеющим дополнительный (акцессорный) характер по

¹⁰ Белов В.А. Аренда как возвратное обязательство. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Валерий Александрович Белов. Москва, 2016. С. 26 - 28.

¹¹ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. / В.В. Витрянский, В.С. Ем, Н.В. Козлова и др.; Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут. 2011. Т. 2: Обязательственное право. С. 44 - 49.

¹² Хохлов В.А. Общие положения об обязательствах: Учебное пособие. М.: Статут, 2015. С. 32 - 50.

отношению к обеспечиваемому (основному) обязательству..."¹³.

Между тем представляется, что деление отдельных видов договорных обязательств на основные и дополнительные также возможно на основании целей, которые преследуются участниками гражданского оборота. В данной связи в рамках настоящего исследования родовым признаком исследуемых видов обязательств является цель - направленность на удовлетворение потребности в жилье, т.е. безопасное, комфортное и защищенное проживание на территории государства. Поэтому полагаем, что цель по удовлетворению потребности в жилье в первую очередь достигается посредством вступления в обязательственные отношения, предметом которых является совершение юридических и фактических действий по передаче одним лицом жилого помещения другой стороне обязательства. При этом договор страхования или договор об ипотеке, предметом которых является обеспечение иных интересов (снижение рисков утраты имущества или рисков кредитора), являются дополнительными (акцессорными) по отношению к родовому делению всех видов обязательственных отношений, направленных на удовлетворение потребностей в жилье.

Продолжая общую характеристику договорных обязательств, направленных на удовлетворение потребностей в жилье, необходимо сказать несколько слов относительно общей характеристики содержания таких договорных отношений. Все права и обязанности субъектов обязательственных отношений можно разделить на следующие виды:

- императивные права и обязанности;
- диспозитивные права и обязанности.

Под императивными правами и обязанностями субъектов обязательственных отношений следует понимать такие права и обязанности, предусмотренные и вмененные законом одной из сторон обязательства, которые не могут быть возложены на другого контрагента по сделке

¹³ Определение Верховного Суда РФ от 26 июля 2011 г. N 11-В11-11 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. N 1.

несмотря на достижение соответствующего соглашения.

Под диспозитивными правами и обязанностями субъектов обязательственных отношений следует понимать такие права и обязанности, предусмотренные и вмененные одной из сторон обязательства, которые могут быть возложены на другого контрагента по сделке при достижении соответствующего соглашения между ее участниками.

Правоприменительное толкование императивных и диспозитивных прав и обязанностей субъектов договорных отношений нашло свое отражение в Постановлении Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. N 16 "О свободе договора и ее пределах"¹⁴. Согласно указанному документу даны следующие разъяснения об императивности и диспозитивности правовых норм:

"...условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (ст. 422 ГК РФ). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой...

...Норма, определяющая права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила (например, в ней предусмотрено, что такое соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону,

¹⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. N 16 "О свободе договора и ее пределах" // Вестник ВАС РФ. 2014. N 5.

либо названный запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы)...

...При возникновении спора об императивном или диспозитивном характере нормы, регулирующей права и обязанности по договору, суд должен указать, каким образом существо законодательного регулирования данного вида договора, необходимость защиты соответствующих особо значимых охраняемых законом интересов или недопущение грубого нарушения баланса интересов сторон определяют императивность этой нормы либо пределы ее диспозитивности. Например, п. 2 ст. 610 ГК РФ предусматривает право каждой из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки. Эта норма хотя и не содержит явно выраженного запрета на установление иного соглашением сторон, но из существа законодательного регулирования договора аренды как договора о передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ) следует, что стороны такого договора аренды не могут полностью исключить право на отказ от договора, т.к. в результате этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер. Пункт 1 ст. 463 ГК РФ, в соответствии с которым покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи, если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, не содержит явно выраженного запрета предусмотреть договором иное, например судебный порядок расторжения договора по названному основанию вместо права на односторонний отказ от его исполнения. Однако договором не может быть полностью устранена возможность его прекращения по инициативе покупателя в ситуации, когда продавец отказывается передать ему проданный товар, поскольку это грубо нарушило бы баланс интересов сторон..."¹⁵.

¹⁵ О значении и роли Постановления Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. N 16 "О свободе договора и ее пределах" для судебной практики см.: Карапетов А.Г., Бевзенко

Таким образом, необходимо отметить, что закрепленная законодателем дифференциация правовых норм на императивные и диспозитивные преследует реализацию на практике основополагающего принципа гражданского законодательства - равенства участников и соблюдения баланса интересов сторон, участвующих в обязательственных правоотношениях.

Другим важным моментом, на который необходимо обратить внимание, давая общую характеристику прав и обязанностей субъектов обязательственных отношений, является то, что права одной стороны, как правило, корреспондируют с обязанностями другой стороны, т.е. носят коррелирующий характер, например, обязанность покупателя оплатить товар корреспондирует с правом продавца требовать оплаты передаваемого им имущества; обязанность по передаче имущества в собственность плательщику ренты - с правом получателя ренты требовать сумму денежных средств в счет оплаты ренты и т.д. При этом, как правило, императивная обязанность одной стороны корреспондирует с императивным правом другого участника обязательства, например, императивная обязанность покупателя по оплате полученного от продавца товара корреспондирует с императивным правом продавца в возможности выдвижения требования к покупателю об оплате. Полагаем, что иной подход к описанной конструкции изменит сущность возникших обязательственных отношений: если представить, что обязанность покупателя оплачивать товар, полученный по договору купли-продажи, является диспозитивной, то в случае, если стороны упразднят такую обязанность, представляется, что перед нами будет уже договор дарения, а не договор купли-продажи, который предполагает наличие встречного эквивалентного имущественного предоставления.

В связи с изложенным следует сделать вывод, что содержание обязательственных отношений раскрывается в правах и обязанностях его

субъектов, которые могут предусматриваться как императивными, так и диспозитивными нормами гражданского права. Далее в диссертации будут рассмотрены основные права и обязанности субъектов отдельных обязательственных правоотношений, направленных на удовлетворение потребностей в жилье