



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450¹ и абзаца второго пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В.Пыкиной

город Санкт-Петербург

2 июня 2022 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, Г.А.Гаджиева, Л.М.Жарковой, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова,

руководствуясь статьей 125 (пункт «а» части 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47¹, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450¹ и абзаца второго пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданки Т.В.Пыкиной. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации оспариваемые заявителем законоположения.

Заслушав сообщение судьи-докладчика Г.А.Гаджиева, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Гражданка Т.В.Пыкина оспаривает конституционность следующих положений Гражданского кодекса Российской Федерации:

пункта 1 статьи 310, согласно которому односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами;

пункта 4 статьи 421, закрепляющего, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами; 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;

пункта 1 статьи 422, в силу которого договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения;

пункта 1 статьи 450, а фактически – его абзаца первого о том, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором;

пункта 2 статьи 450¹, устанавливающего, что в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным;

абзаца второго (в жалобе ошибочно названного абзацем первым) пункта 2 статьи 687, согласно которому договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Решением суда общей юрисдикции отказано в удовлетворении требований Т.В.Пыкиной, предъявленных ею как нанимателем к наймодателю по договору найма жилого помещения, о признании расторжения договора в одностороннем порядке незаконным, признании незаконным выселения из жилого помещения, взыскании убытков и компенсации морального вреда. Суд исходил из того, что стороны договора вправе были согласовать основания его одностороннего расторжения, а также из того, что Т.В.Пыкина не исполнила обязанность по внесению платы за жилое помещение и что наймодателем соблюден предусмотренный договором порядок его расторжения. Решение суда оставлено без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, которые пришли к выводу о том, что вопреки суждениям Т.В.Пыкиной положения главы 35 ГК Российской Федерации, регулирующие правоотношения сторон по договору найма жилого помещения, не содержат запрета на досрочное расторжение такого договора в одностороннем порядке нанимателем либо наймодателем при наступлении условий, согласованных сторонами. В передаче кассационной жалобы Т.В.Пыкиной для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отказано определением судьи этого суда от 16 июля 2021 года. При этом указано следующее: разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции с учетом установленных по делу обстоятельств и правоотношений сторон, а равно

закона, подлежащего применению, исходил из того, что заключенный сторонами договор найма жилого помещения по своей правовой природе являлся договором коммерческого найма, в связи с чем стороны вправе были согласовать основания и порядок одностороннего его расторжения.

Как полагает Т.В.Пыкина, ее права нарушены тем, что суды, толкуя пункт 2 статьи 687 ГК Российской Федерации, основывались на признании данной нормы диспозитивной, позволяющей менять соглашением сторон договора найма жилого помещения судебный порядок его расторжения по требованию наймодателя, императивно закрепленный в названном пункте наряду с таким основанием для расторжения договора судом, как невнесение нанимателем платы за жилое помещение более двух раз. По ее мнению, оспариваемые положения противоречат статьям 2, 12, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 27 и 40 Конституции Российской Федерации в той мере, в какой в силу неопределенности их нормативного содержания порождают на практике неоднозначное их истолкование, а значит, возможность произвольного применения, допуская в системе действующего правового регулирования различные подходы к решению вопроса о праве наймодателя жилого помещения на расторжение договора найма в одностороннем внесудебном порядке путем уведомления другой стороны в случае невнесения платы за жилое помещение менее двух раз при краткосрочном найме и вопроса о праве нанимателя на обеспечение жильем в избранном месте жительства путем заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

1.1. Конституционный Суд Российской Федерации указывал, что из смысла конституционных предписаний вытекает признание свободы договора как одной из гарантируемых государством свобод человека и гражданина (Постановление от 23 февраля 1999 года № 4-П). Пункт 4 статьи 421 и пункт 1 статьи 422 ГК Российской Федерации, уточняющие содержание принципа свободы договора, направлены на обеспечение таковой, на достижение баланса интересов сторон договора (определения от 24 декабря 2013 года № 1961-О, от 28 февраля 2017 года № 400-О, от 29 мая 2018 года № 1189-О, от 26 марта 2019 года № 712-О, от 25 апреля 2019 года № 950-О, от 25 ноября 2020 года № 2805-

О и др.) и сами по себе не могут расцениваться как нарушающие конституционные права заявительницы в обозначенном ею аспекте. Отвечает названному принципу и пункт 1 статьи 450 данного Кодекса (определения от 21 декабря 2006 года № 549-О, от 26 мая 2016 года № 1015-О и от 25 апреля 2019 года № 949-О). Пункт же 1 статьи 310 данного Кодекса нацелен на защиту прав и законных интересов сторон обязательства (определения от 26 мая 2016 года № 1014-О, от 19 декабря 2019 года № 3403-О и др.) и в этом качестве не нарушает конституционные права заявительницы, как и находящийся с ним в системной связи пункт 2 статьи 450¹ данного Кодекса, определяющий последствия одностороннего отказа от договора (исполнения договора), если отказ допускается. Тем не менее, поскольку именно в нормативном единстве с этими положениями абзацу второму пункта 2 статьи 687 данного Кодекса о судебном порядке расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя придается смысл, допускающий и внесудебный порядок такого расторжения, если он предусмотрен в договоре как применяемый при наступлении указанных в договоре оснований, отличающихся от оснований, установленных данным абзацем, постольку вопрос о конституционности последнего подлежит рассмотрению во взаимосвязи с ними.

Таким образом, с учетом требований статей 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу является абзац второй пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации, как применяемый в судебной практике во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 310, пунктом 4 статьи 421, пунктом 1 статьи 422, пунктом 1 статьи 450 и пунктом 2 статьи 450¹ данного Кодекса для решения вопроса о праве наймодателя жилого помещения по договору краткосрочного коммерческого найма расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке при наступлении указанных в нем оснований, отличающихся от оснований, предусмотренных абзацем вторым пункта 2 статьи 687 данного Кодекса.

2. Следуя из конституционных норм о свободе в экономической сфере, о признании и защите частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на основе равенства перед законом и судом (статьи 8, 19, 34 и 35 Конституции Российской Федерации), Гражданский кодекс Российской Федерации провозглашает свободу договора в числе основных начал гражданского законодательства (пункт 1 статьи 1). В пункте 3 статьи 1 данного Кодекса нашло отражение и требование к участникам правоотношений действовать добросовестно, вытекающее из конституционного положения о том, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц (статья 17, часть 3, Конституции Российской Федерации). С учетом этого свобода договора не является абсолютной, не должна приводить к отрицанию или умалению других общепризнанных прав и свобод и может быть ограничена федеральным законом, однако лишь в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, прав и законных интересов других лиц (статья 55 Конституции Российской Федерации) (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23 февраля 1999 года № 4-П, от 22 июня 2017 года № 16-П, от 8 июля 2021 года № 33-П и др.).

В свою очередь, потребность в жилище, наряду с потребностью в пище и одежде, относится к основным потребностям человека, а право на жилище выступает получившим международное признание элементом комплексного права на достаточный жизненный уровень. Конституция Российской Федерации устанавливает право каждого на жилище и недопустимость произвольного его лишения (статья 40, часть 1). Вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях исходит из того, что в условиях рыночной экономики граждане реализуют свои жилищные права в основном самостоятельно, используя для этого различные допускаемые законом способы (Постановление от 25 октября 2016 года № 21-П и др.). Двойственная природа права на жилище влияет на характер отношений, возникающих между нанимателем и наймодателем жилого помещения, которые используют жилье в разных аспектах: для гражданина-нанимателя оно в

большой степени служит социальным благом, а для собственника-наймодателя – прежде всего благом экономическим, объектом гражданского оборота.

Система основных прав и свобод человека оказывает постоянное воздействие на общий правовой порядок в Российской Федерации, в том числе на договорное право. Конституционная обязанность по защите основных прав предполагает устойчивое влияние конституционных норм и принципов на процесс применения гражданского и жилищного законодательства, проникая в регулируемые им отношения, обуславливая действие основных прав не только во взаимоотношениях личности с публичной властью, но и во взаимоотношениях частных лиц. Такие ценности, как гражданский мир и согласие, необходимость осуществлять права и свободы человека без нарушения прав и свобод других лиц, соразмерность возможных их ограничений, сбалансированность прав и обязанностей гражданина и социальная солидарность (преамбула; статья 17, часть 3; статья 55, часть 3; статья 75¹ Конституции Российской Федерации), представляют собой объективную систему, лежащую в основе конституционализации частноправовых норм при их применении судами. Не являются исключением отношения, возникающие при заключении и расторжении договоров найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования. Главная задача конституционно-правового воздействия на систему регулирования этих отношений состоит в обеспечении конституционно-правового баланса прав собственников и нанимателей жилья, экономической эффективности использования жилой площади и защиты – как важного личного блага – самой возможности использовать жилище. Подобное равновесие можно обеспечить разумным комбинированием нормотворческой деятельности, сочетанием методов императивного регулирования с тем потенциалом, который несет в себе регулирование диспозитивное, базирующееся на принципе свободы договора и на вытекающей из этого принципа презумпции диспозитивности норм договорного права.

3. Право на жилище подразумевает возможность реализации, в том числе посредством проживания в нем по договору найма жилого помещения, жилищного фонда коммерческого использования. С этой целью законодатель вводит специальное регулирование отношений по найму жилых помещений, закрепляющее необходимые в данной сфере гарантии.

К такому регулированию следует отнести нормы главы 35 «Наем жилого помещения» ГК Российской Федерации: по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (пункт 1 статьи 671). Указанная глава не содержит упоминания о коммерческом найме, однако этот термин используется в судебной практике (определения Верховного Суда Российской Федерации от 12 сентября 2003 года № 11-Г03-30 и Конституционного Суда Российской Федерации от 15 мая 2007 года № 379-О-П). О гражданско-правовой природе коммерческого найма жилого помещения можно судить не только по тому, что регламентирующие его положения содержатся в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и учитывая судебное толкование. Как разъяснено в пункте 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, причем гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, использованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота, что и происходит при его передаче наймодателем в коммерческий наем.

3.1. В силу Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (пункт 1 статьи 432); при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и

выражений, а буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (часть первая статьи 431). По общему правилу, закрепленному данным Кодексом, расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором (пункт 1 статьи 450); по требованию же одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или договором (пункт 2 статьи 450). Статья 687 данного Кодекса является специальной в соотношении с устанавливающими общий порядок расторжения договора положениями его статей 450–452, регулируя порядок расторжения договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя (пункт 1), по требованию наймодателя (пункт 2), по требованию любой из сторон в договоре (пункт 3). При этом имеются различия в регулировании договора найма в зависимости от того, является ли он краткосрочным – заключенным на срок не более года. Так, к договору краткосрочного найма жилого помещения не применяются правила пункта 2 статьи 677, статей 680 и 684–686, абзаца четвертого пункта 2 статьи 687 данного Кодекса, если договором не предусмотрено иное. Указанное свидетельствует о стремлении законодателя учесть специфику договора краткосрочного найма, при котором нанимателю предоставляется меньший объем гарантий, нежели по договору, заключенному на больший срок.

Особенностью договора является и востребованный на практике порядок его расторжения: распространено включение в договоры краткосрочного найма условия, наделяющего наймодателя правом расторгнуть договор в одностороннем порядке, предупредив нанимателя за определенное время. Это обусловлено характеристиками сложившихся отношений, а также тем, что при применении судебного порядка срок расторжения договора может стать сопоставимым со сроком самого найма или превысить его. В свою очередь, несмотря на наличие в соответствующей норме правила о судебном порядке расторжения договора и отсутствие указания на то, что стороны могут

оговорить в договоре иную процедуру расторжения, суды допускают возможность признания нормы диспозитивной и включения в договор условия о праве на односторонний отказ от его исполнения (пункт 27 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»). Отсутствие у наймодателя права расторгнуть договор во внесудебном порядке, даже при существенном нарушении условий договора нанимателем и при наличии этого права у нанимателя, создает отрицательный стимул сдавать жилые помещения внаем, а при сдаче – надлежащим образом оформлять договоры, что способствует снижению предложения на данном рынке и росту стоимости найма жилья, мешает легализации этого рынка и позволяет избегать уплаты налогов в бюджет. Можно предположить, что именно с означенными обстоятельствами связаны стремление трактовать норму пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации как диспозитивную – чтобы выработать, исходя из принципа свободы договора, наиболее оптимальные, с точки зрения баланса интересов сторон, условия краткосрочного коммерческого найма жилых помещений, отличающиеся от тех, которые предусмотрены пунктом 2 статьи 687 данного Кодекса, – и последующее признание этих условий законными в судебной практике.

Установление же в абзаце втором пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации правила о расторжении договора по требованию наймодателя в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение при краткосрочном найме более двух раз по истечении установленного договором срока платежа само по себе не может быть признано лишенным конституционных оснований. Оно очевидно обусловлено стремлением законодателя учесть сочетание социальных и экономических начал в регламентации жилищного найма на основе таких принципов правового регулирования в данной сфере, выработанных на тот момент отечественной доктриной, как всемерная защита жилищных интересов граждан, стабильность пользования жильем, прочность и безопасность правового положения нанимателя.

Не случайно в судебной практике применения абзаца второго пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации сложилось два направления. Первое исходит из идеи о диспозитивном характере названной нормы, дающей возможность, используя потенциал принципа свободы договора, установить в договоре право на односторонний отказ не только нанимателя, но и наймодателя от договора при нарушении его нанимателем (апелляционное определение Московского городского суда от 9 февраля 2021 года по делу № 33-5182/2021, апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 9 октября 2018 года № 33-20753/18 по делу № 2-742/18); именно на это ориентировались суды в деле Т.В.Пыкиной. Второе направление основано на признании названной нормы императивной (апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 5 июня 2015 года по делу № 33-3406/2015).

В пунктах 2 и 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 года № 16 «О свободе договора и ее пределах» разъяснено следующее. 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 подобное соглашение ничтожно, запрещено или не допускается, либо указано на право сторон отступить от содержащегося в норме правила только в ту или иную сторону, либо такой запрет иным образом недвусмысленно выражен в тексте нормы. При отсутствии в норме, регулирующей права и обязанности по договору, явно выраженного запрета установить иное она является императивной, если исходя из целей законодательного регулирования это необходимо для защиты особо значимых охраняемых законом интересов (интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов и т.д.), недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон либо императивность нормы вытекает из существа законодательного регулирования данного вида договора.

Без этих условий нельзя придать норме гражданского права императивный характер, поскольку это означает ограничение права на свободу

договора, а для этого требуется принятие федерального закона, причем ограничение прав и свобод человека и гражданина допускается только в той мере, в какой оно необходимо в конституционно признанных целях (статья 55, часть 3, Конституции Российской Федерации). Такими целями являются защита слабой стороны в договоре, охрана моральных ценностей, защита публичных интересов и т.д. Диспозитивная норма не обязательно может быть признана судом таковой лишь при наличии в тексте закона указания на право сторон договора предусмотреть иное.

3.2. В области найма жилья необходим – с учетом требования справедливости и сбалансированности прав – баланс интересов наймодателя и нанимателя. Искомое регулирование должно в равной степени учитывать их интересы, что соотносится с одной из главных ценностей гражданского права – равенством участников регулируемых им отношений.

В силу конституционного принципа равенства перед законом и судом в сочетании со статьей 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, предполагающей сбалансированность прав участников правоотношений, законодатель, регулируя наем жилых помещений, должен принимать во внимание, что если он усиливает защиту, предоставляемую нанимателю, то это неизбежно ведет к сокращению защищаемой сферы интересов наймодателя. Когда законодатель, используя императивные нормы, предоставляет больший объем защиты нанимателю, то он сокращает сферу применения принципа свободы договора, создавая риски негибкости, чрезмерной жесткости договорного регулирования.

3.3. Абзац второй пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации не имеет прямого указания на императивность содержащейся в нем нормы. Что касается ее оценки применительно к договору краткосрочного найма как императивной исходя из целей защиты одной из сторон договора, то сама по себе правовая модель соответствующих договорных отношений, особенно складывающихся между гражданами, не предопределяет взгляд на ту или иную сторону как на заведомо сильную или слабую. При определенных обстоятельствах в договоре краткосрочного найма и наймодатель способен

оказаться стороной, чьи интересы не могут быть эффективно защищены в случае применения судебного порядка расторжения нарушенного другой стороной договора. Следовательно, даже при существенном (или длящемся) нарушении договора нанимателем наймодатель продолжает быть связанным договором, несет бремя финансовых потерь. Это – с учетом краткосрочности договора – может приводить к непропорциональному ограничению прав наймодателя, нарушая его правомерные ожидания, связанные с договором краткосрочного найма жилого помещения.

В пользу допустимости включения в договор условия о возможности расторгнуть его в одностороннем порядке по инициативе наймодателя говорит прежде всего то, что нанимателю доступен последующий судебный контроль, заменяющий предварительный. При возможности последующего судебного контроля расторжение договора во внесудебном порядке не должно, по смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, считаться нарушением статьи 46 Конституции Российской Федерации, поскольку наниматель не остается без судебной защиты. Именно наличие в данных правоотношениях такого инструментария позволяет обеспечить учет закрепленного в статье 1 ГК Российской Федерации принципа добросовестности, который Конституционный Суд Российской Федерации признал конституционно значимым. Потому и абзац второй пункта 2 статьи 687 данного Кодекса необходимо интерпретировать в контексте этого принципа и в нормативном единстве с пунктом 4 его статьи 450¹ о том, что сторона, которой данным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных данным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Поскольку согласно пункту 4 статьи 1 ГК Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, при наличии в договоре явно несправедливых оснований одностороннего расторжения наниматель вправе заявить о недопустимости применения

несправедливых договорных условий в силу статьи 10 данного Кодекса или о ничтожности таких условий в силу его статьи 169. При этом в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли они разумно и добросовестно, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Из этой презумпции, закрепленной в пункте 5 статьи 10 данного Кодекса, вытекает, что доказывать недобросовестность или неразумность действий должен тот, кто с таким поведением связывает правовые последствия.

Специфика норм о добросовестности состоит в том, что фактические обстоятельства, при которых эти нормы должны применяться, и правовые последствия, возникающие при их применении, не определяются в законе *a priori*, а признаки (критерии) добросовестности выводятся из обстоятельств конкретного дела, причем добросовестность оценивается как в контексте условий договора, отличающихся от условий, предусмотренных законом, так и в контексте поведения сторон. Суд в зависимости от обстоятельств дела определяет, был ли нарушен принцип добросовестности тем, что в договоре краткосрочного найма жилого помещения установлено условие о его одностороннем внесудебном расторжении наймодателем при нарушении договора нанимателем, и тем, что это условие применено наймодателем. Констатировав такое нарушение, суд принимает решение с его учетом, вплоть до отказа в применении соответствующего условия договора и восстановления прав нанимателя. При этом основания для подобного решения могут проистекать как из особенностей рынка найма жилья в том или ином населенном пункте, так и из личных обстоятельств нанимателя, прежде всего известных наймодателю, что уже принято к сведению при формулировании условий расторжения договора непосредственно в законе.

Тем самым стороны не ограничены в праве включать в договор краткосрочного найма жилого помещения условия его расторжения в случае нарушения, отличающиеся от условий, предусмотренных в абзаце втором пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации.

Однако условия об одностороннем внесудебном расторжении договора наймодателем, определяемые договором, во всяком случае не могут обладать неопределенным характером. Указание обстоятельств, с наступлением которых договор связывает право наймодателя расторгнуть его в одностороннем порядке, должно позволять однозначно и недвусмысленно верифицировать их наступление. Когда же условие сформулировано в носящих оценочный характер выражениях и терминах и даже при отсутствии спора о фактах стороны имеют повод придерживаться разных позиций в вопросе о том, свидетельствуют ли эти факты об обстоятельствах, о которых идет речь в данном условии, тогда наступление оснований для досрочного прекращения договора согласно такому его условию может быть установлено лишь судом. Иное создавало бы предпосылки для произвольного правоприменения, что может не только вести к нарушению права нанимателя на жилище, но и затрагивать достоинство личности (статья 21, часть 1; статья 40, часть 1, Конституции Российской Федерации).

Кроме того, баланс прав и законных интересов наймодателя и нанимателя в любом случае нарушало бы установление в качестве оснований для расторжения договора краткосрочного найма жилья таких обстоятельств, которые не могут считаться существенным образом затрагивающими интересы наймодателя. Вместе с тем нарушение нанимателем срока внесения платы по договору не может относиться, по общему правилу, к числу недопустимых условий для его расторжения, поскольку получение таковой, причем нередко к определенному дню, представляет собой основной интерес наймодателя в соответствующих правоотношениях.

4. Таким образом, абзац второй пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации, применяемый в судебной практике во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 310, пунктом 4 статьи 421, пунктом 1 статьи 422, пунктом 1 статьи 450 и пунктом 2 статьи 450¹ данного Кодекса для решения вопроса о праве наймодателя жилого помещения по договору краткосрочного коммерческого найма расторгнуть договор, не противоречит Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу он

предполагает, что иные, чем непосредственно предусмотренные его положениями, основания такого расторжения договора должны быть сформулированы ясно и определенно и относиться к существенному нарушению законного интереса наймодателя по вине нанимателя, а суд при рассмотрении спора нанимателя и наймодателя в связи с односторонним расторжением договора последним оценивает, не был ли нарушен принцип добросовестности установлением названных условий в договоре и их использованием наймодателем.

Доводы Т.В.Пыкиной, касающиеся использования оспариваемых положений Гражданского кодекса Российской Федерации при разрешении ее судебного спора, относятся к недопустимости установления в договоре краткосрочного коммерческого найма иных условий его расторжения, нежели тех, которые предусмотрены в абзаце втором пункта 2 статьи 687 данного Кодекса. Между тем принципиальная возможность их установления не ставится в настоящем Постановлении под сомнение. Основание же для расторжения договора, примененное в деле заявительницы, состояло в неуплате предусмотренной договором платы за наем и не может быть сочтено произвольным, неопределенным и беспочвенным. С учетом сказанного Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь пунктом 10¹ части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», приходит к выводу об отсутствии поводов к пересмотру дела Т.В.Пыкиной.

При этом содержащиеся в настоящем Постановлении выводы о возможности выработки оптимальных условий, касающихся расторжения договора краткосрочного коммерческого найма жилого помещения и отличающихся от условий, предусмотренных в абзаце втором пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации, не распространяются на те фактические обстоятельства (случаи), когда договор найма жилья, формально являясь краткосрочным, фактически таковым не является в силу продления отношений между сторонами путем заключения договора на новый срок, если в совокупности сроки превышают один год.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47¹, 71, 72, 74, 75, 78, 79 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать абзац второй пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации, применяемый в судебной практике во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 310, пунктом 4 статьи 421, пунктом 1 статьи 422, пунктом 1 статьи 450 и пунктом 2 статьи 450¹ данного Кодекса для решения вопроса о праве наймодателя жилого помещения по договору краткосрочного коммерческого найма расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке, не противоречащим Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу он предполагает, что иные, чем непосредственно предусмотренные его положениями, основания такого расторжения договора должны быть сформулированы ясно и определенно и относиться к существенному нарушению законного интереса наймодателя по вине нанимателя, а суд при рассмотрении спора нанимателя и наймодателя в связи с односторонним расторжением договора последним оценивает, не были ли нарушен принцип добросовестности установлением названных условий в договоре и их использованием наймодателем.

2. Выявленный в настоящем Постановлении конституционно-правовой смысл абзаца второго пункта 2 статьи 687 ГК Российской Федерации в системе норм гражданского законодательства является общеобязательным, что исключает любое иное его истолкование в правоприменительной практике.

3. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

4. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства

Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

№ 23-П

Конституционный Суд
Российской Федерации