

ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ПРАВЕ ГЕРМАНИИ

Валерия Никитина*

В статье рассматриваются основные обязанности сторон по договору найма жилого помещения, закреплённые в законодательстве Германии. Особое внимание уделено обширной судебной практике по данному вопросу. Исследуемые обязанности регулируются большим, в ряде случаев, возможно, избыточным количеством норм. Однако основные обязанности сторон можно обобщить и свести лишь к нескольким. Изучение законодательства и его практического применения позволяет сделать вывод о том, что при возникновении неурегулированных ситуаций, германские суды, как правило, встают на сторону нанимателя.

В Германии договор найма жилого помещения играет важную роль в удовлетворении жилищных потребностей населения, поскольку более половины граждан (57 % в 2013 г.) проживает в наёмных квартирах и домах [5]. При этом в наёмных отношениях вопросы, связанные с пониманием содержания обязанностей сторон такого вида договора, в свою очередь являются одними из наиболее актуальных. Об этом свидетельствуют многочисленные ссылки в комментариях немецких юристов по таким делам на решения федеральных и земельных судов ФРГ, вынесенные по спорам, возникающим между наймодателем и нанимателем [12]. Это говорит также о недостаточной разработанности законодателями норм в этой сфере, несмотря на их уже большое количество, а, возможно, и о проблеме самого подхода к решению данной задачи.

Обязанности сторон по договору найма жилого помещения, имеющему гражданско-правовой характер, определяются, как правило, соглашением сторон. В то же время, в законодательстве Германии за сторонами закрепляется ряд обязанностей, изменение

которых соглашением не допускается. Нормы германского законодательства, вместе со сложившейся судебной практикой, представляют собой детально разработанные правила, укрепляющие главным образом, права нанимателей, изучение которых целесообразно для возможного использования при разработке соответствующих положений Гражданского кодекса РФ и других нормативных актов, а также самих договоров найма.

В Германии обязанности сторон регулируются общими положениями об имущественном найме и специальными нормами о найме жилых помещений Германского гражданского уложения [1] (далее – ГГУ). Следует отметить, что сам законодатель выделяет «основные обязанности» сторон (Hauptpflichten), которые закрепляются в общих положениях ГГУ (§ 535). Некоторые обязанности сторон, в особенности нанимателя, содержащиеся в других параграфах ГГУ, к «основным» напрямую не отнесены, но по своему характеру они также имеют важное значение, ведь они, несомненно, выражают собою притязание другой стороны [8. С. 353].

* **Никитина Валерия Александровна** – аспирант кафедры международного частного и гражданского права МГИМО МИД России.

Обязанности наймодателя

Согласно § 535 ГГУ за наймодателем закрепляются две основные обязанности, заключающиеся в передаче в пользование жилого помещения нанимателю и, после состоявшейся передачи, в обеспечении нормальным использованием таким жилым помещением.

В отношении первой обязанности в § 535 ГГУ указывается, что *наймодатель обязан передать жилое помещение на срок найма «в состоянии, пригодном для использования в соответствии с условиями договора»*. В ГГУ отсутствуют положения о пригодности для проживания и иные требования к жилому помещению. Вместе с тем, в Германии характеристикам наёмного жилого помещения придаётся большое значение. Федеральный верховный суд и Федеральный конституционный суд ФРГ, рассматривая дело о необходимости благоустройства наёмного жилья, определили наёмное жилье как «основное место, в котором человек проводит большую часть своего личного времени», указав, что интересы нанимателя могут быть поставлены выше интересов наймодателя и состояния объекта договора [11].

В специальных законах земель Германии устанавливаются «минимальные требования к жилому помещению» (Mindestanforderungen), в том числе и к наёмному. Следует отметить, что стороны могут отступать от действующих стандартов, если прямо укажут в договоре какому конкретному требованию жилое помещение не отвечает на момент его заключения и каким образом данное требование в последующем будет выполнено [15]. Кроме того, вопросы, связанные со стандартами наёмного жилого помещения, находят отражение в судебной практике. Так, Федеральный верховный суд ФРГ указал, что наймодатель должен обеспечить нанимателю подключение к источнику электроэнергии, а положение в договоре, исключаящее данное требование, как правило, недействительно (BGH NJW-RR 2010, 737). В случае, если все условия, связанные с наёмным жилым помещением, не были оговорены, применяется § 157 ГГУ о толковании договора.

В ГГУ прямое требование о передаче свободного (как фактически, так и юридически) жилого помещения не содержится, однако оговаривается, что если наниматель по праву третьего лица полностью или частично лишается права пользования объектом договора, то он, в зависимости от обстоятельств, освобождается от наёмной

платы, либо вносит соразмерно уменьшенную плату (§ 536 ГГУ), а в исключительных случаях, вправе расторгнуть договор (абз. 2 § 543 ГГУ).

Обязанность, связанная с обеспечением нормальным использованием сданным в наём жилым помещением, относится ко второй основной обязанности наймодателя в Германии, действующей в течение всего периода наёмных отношений, и включает в себя два следующих требования (§ 535 ГГУ).

Во-первых, *наймодатель обязан поддерживать жилое помещение в состоянии, в котором оно было передано по договору*, т.е. согласно § 555a ГГУ поддерживать жильё в надлежащем состоянии и устранять неисправности. Сюда относятся «расходы, которые должны быть произведены во время эксплуатации жилого помещения с целью его сохранения для использования по назначению, с устранением в установленном порядке конструктивных и прочих недостатков, возникающих вследствие изнашивания, старения и влияния погодных факторов» [3. § 1]. Тем не менее, несмотря на то, что в ГГУ это не оговаривается, некоторые ремонтные мероприятия (так называемый «косметический ремонт» (Schoenheitsreparaturen)), указанные в абз. 4 § 28 Постановления о проведении расчётов в жилищном хозяйстве от 12 октября 1990 г., могут быть отнесены на счёт нанимателя (например, поклейка обоев, окрашивание полов, труб раз в пять лет и т.д.). Германскими судами были признаны недействительными многие положения договоров, в которых содержались обязанности нанимателя по осуществлению «косметического ремонта», выходящие за рамки указанного Постановления. Более того, в связи с вынесением решения Федеральным верховным судом ФРГ 18 марта 2015 г. наниматель вправе отказаться от проведения такого ремонта, если в момент передачи наёмного жилого помещения оно не было отремонтировано [10].

ГГУ выделяет ещё один вид работ, проводимых наймодателем, – это «мероприятия, связанные с модернизацией жилого помещения» (Modernisierungsmassnahmen), к которым, в основном, относят работы по улучшению жилья, экономии воды, энергии или созданию нового жилого помещения (§ 555b ГГУ). Это одновременно и его право, которое он может реализовать только при наличии у него финансовых возможностей [6].

В § 556 ГГУ отдельно оговариваются вопросы, связанные с эксплуатационными

расходами (Betriebskosten), т.е. расходами, постоянно возникающими перед собственниками или иными законными владельцами жилого помещения. Законодательно установленный перечень таких расходов [3, § 2] носит открытый характер и включает в себя земельный налог, расходы на холодное и горячее водоснабжение, водоотвод, отопление, освещение, бытовое обслуживание и т.д. (за некоторым исключением, их можно отнести к «коммунальным платежам»). Согласно абз. 1 § 556 ГГУ в договоре может быть установлено, что наниматель несёт эксплуатационные расходы (что на практике имеет место в большинстве случаев).

Во-вторых, на наймодателе лежит бремя несения расходов (Lasten), возникающих при пользовании жилым помещением (как правило коммунально-эксплуатационные расходы), которые не могут быть перенесены на нанимателя, например, расходы на общую собственность в многоквартирном доме, административные, банковские и др. [13. С. 6-7].

Кроме того, наймодатель должен обеспечить нанимателю в течение всего срока действия договора возможность спокойного пользования вещью, принимая меры против третьих лиц, которые препятствуют своими действиями использованию объекта договора [7. С. 85].

Обязанности нанимателя

В § 535 ГГУ у нанимателя выделяется только одна основная обязанность – *внесение наёмной платы*, которая согласно § 556b ГГУ должна быть внесена не позднее третьего рабочего дня в начале каждого периода, за который она исчисляется. Вопрос о том, входит ли в наёмную плату только плата за пользование жилым помещением или иные расходы, должен определяться в договоре. Как отмечалось ранее, у нанимателя возникает обязанность по оплате эксплуатационных расходов, только если это прямо установлено в договоре, в противном случае, все дополнительные расходы включаются в счёт наёмной платы. В отношении же расходов на отопление с 1984 г. действует противоположное правило [12].

Помимо этого, у нанимателя имеется ряд обязанностей, которые, несмотря на то, что напрямую не относятся к «основным», имеют немаловажное значение в исполнении договора найма жилого помещения. В первую очередь, это *обязанность по бережному отношению и проявлению надлежащей заботливости к объекту договора найма* (вытека-

ет из п. 2 абз. 2 § 543 ГГУ), нарушение которой может повлечь за собой расторжение договора наймодателем без соблюдения установленного порядка [9. С. 38]. Данная обязанность возникает с момента передачи нанимателю жилого помещения и действует до его возвращения наймодателю (§ 546 ГГУ). Судебная практика конкретизирует, что к ней, например, относится проверка нанимателем бытовой техники, находящейся в наёмном жилье (OLG Hamm NJW 1985, 332). В случае нарушения данной обязанности наниматель возмещает наймодателю ущерб, если только это произошло не по его вине (например, в случае кражи ключей) (LG Hamburg NJW-RR 1999, 663).

Наниматель обязан использовать жилое помещение в соответствии с его назначением или целями, предусмотренными в договоре [2. С. 124]. При этом использование жилого помещения в коммерческих целях не допускается, за исключением «частичного коммерческого использования», которое не ущемляет прав наймодателя (BGH NJW-RR 2013, 1478), как например, при присмотре за чужими детьми.

Наниматель обязан сообщать наймодателю обо всех ставших ему известными недостатках жилого помещения и допустить меры, связанные с его содержанием и модернизацией (абз. 1 § 555a ГГУ, абз. 1 § 555d ГГУ). Кроме того, наниматель обязан обеспечить наймодателю возможность осмотра жилого помещения, осуществляемого наймодателем в своём правомерном интересе (BGH NJW 2014, 2566), например, в случае возникновения у жилого помещения недостатков или при его продаже.

Для проведения переустройства или реконструкции жилья наниматель должен получить разрешение наймодателя. В свою очередь, наймодатель, не имея существенных оснований, не вправе отказать нанимателю в улучшении объекта договора, в особенности, в проведении строительных мероприятий, которые осуществляются исходя из цели договора и образа жизни нанимателя (решение земельного суда Берлина от 8 февраля 2002 г.) [14].

Согласно § 551 ГГУ наниматель по требованию наймодателя должен предоставить обеспечение исполнения обязательств нанимателя. После окончания договора найма наймодатель обязан вернуть нанимателю сумму обеспечения с начисленными за этот срок процентами (если сумма хранилась на банковском счёте и на неё начислялись проценты). Так, решением Высшего земельного

суда Кёльна было установлено, что если наниматель не имеет перед наймодателем задолженности, то такое обеспечение должно быть возвращено не позднее чем через 2,5 месяца после прекращения договора найма жилого помещения [4].

* * *

Исследование некоторых особенностей правового регулирования обязанностей сторон по договору найма жилого помещения в Германии позволяет сделать следующие выводы.

Основные обязанности наймодателя в Германии сводятся к двум: по передаче жилого помещения в надлежащем виде и его эксплуатации. В Германии оплата практически всех расходов и осуществление работ, связанных как с содержанием, так и с ремонтом жилого помещения, отнесены к обязанности наймодателя (за исключением некоторых мелких ремонтных работ, если это предусмотрено договором). Что касается обязанностей нанимателя, то в Германии определяется одна такая основная обязанность – внесение наёмной платы, которая, с точки зрения германского законодателя, и должна оправдывать отнесение на най-

модателя обязанности по полному содержанию объекта договора. Кроме того, в ГГУ за нанимателем закрепляется ряд дополнительных обязанностей, имеющих важное значение для реализации субъективных прав наймодателя, таких как бережное отношение к жилому помещению, использование его в соответствии с целями договора, допущение мер, связанных с содержанием жилого помещения и др.

В целом, в Германии правовое регулирование обязанностей сторон по договору найма жилья достаточно сложное и включает в себя как федеральное законодательство, так и акты земель. Однако, несмотря на большое количество норм, отражающих попытку предусмотреть все возможные споры между сторонами, остаются вопросы по их применению и толкованию. В этих условиях германские суды толкуют нормы закона в каждом конкретном случае, причём, как правило, в пользу нанимателя. Кроме того, вопросы, связанные с содержанием обязанностей сторон по договору найма жилого помещения, активно рассматривает Федеральный верховный суд ФРГ, на решения которого ориентируются нижестоящие суды, а также стороны при составлении договоров.

Литература:

1. Германское гражданское уложение в ред. опубликования от 2 января 2002 г.) // <http://dejure.org>.
2. Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учеб. пособие для бакалавров.. М., 2012.
3. Постановление об эксплуатационных расходах от 25 ноября 2003 г. // <https://www.gesetze-im-internet.de>.
4. Постовалова Т.А. Социальное жилье (сравнительный анализ законодательства Республики Беларусь и ФРГ). 2002 // Электронная библиотека БГУ // <http://elib.bsu.by>.
5. Распределение наёмных и находящихся в собственности жилых помещений по процентному соотношению и площади на территории ФРГ / Федеральное статистическое ведомство ФРГ // <https://www.destatis.de>.
6. См.: Березко В.Э. Соотношение государства и экономики в концепции Сталина // *Налоги*. 2009. № 3.
7. См.: Гражданское и торговое право зарубежных государств: учебник / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. Т. II. М., 2008.
8. См.: Р.В. Енгибарян, Ю.К. Краснов. Теория государства и права: учеб. пособие. М., 2007.
9. См.: Никитина В.А. Основания прекращения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии // *Семейное и жилищное право*. № 2. 2016.
10. Beate Schoen B. Schoenheitsreparaturen: Diese Klauseln sind unwirksam – so wehren sie sich dagegen [Minor repairs: these provisions are ineffective – so they defend]. 2015 // <http://www.finanztip.de>.
11. Ehlert. § 535 BGB [§ 535 of the German Civil Code] // Schmidt-Futterer. Grosskommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts [Overall comments to residential and non-residential lease law]. 2013 // Database "Beck-Online".
12. Gramlich B. § 535 BGB [§ 535 of the German Civil Code]. 2015 // Database "Beck-Online".
13. Kuhnle H. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag [Rights and obligations under a lease contract]. Oldenburg, 2011.
14. Mietrecht: Modernisierungen durch den Vermieter [Lease law: upgrading by a landlord] // <http://www.mietrechtslexikon.de>.
15. Mindestanforderungen fuer vertragsgemaesses Wohnen [Minimum requirements for an accommodation be pursuant to a contract] // <http://www.gevestor.de>.

OBLIGATIONS OF THE PARTIES UNDER A RESIDENTIAL LEASE AGREEMENT IN GERMAN LAW

The article analyzes the main obligations of the parties under a residential lease agreement specified in the German legislation. Special attention is paid to the extensive court practice on this matter. The obligations under study are regulated in some cases by the excessive number of norms. However, the main obligations of the parties may be aggregated to a few ones. The analysis of the legislation and its practical

application allows us to conclude that in the event of unsettled situations, the German courts usually decide in favor of tenants.

Valeriya Nikitina,
Postgraduate Researcher, International
Private and Civil Law Department, MGIMO
(University) under the Ministry for Foreign
Affairs of Russia.

Ключевые слова:

договор найма жилого помещения,
обязанности наймодателя, обязанности
нанимателя, жилищный наём в Германии.

Keywords:

residential lease agreement, obligations of a
landlord, obligations of a tenant, residential
lease in Germany.

References:

1. Buergerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 [German Civil Code in the version promulgated on 2 January 2002] // <http://dejure.org>.
2. Grazhdanskoe i torgovoe pravo zarubezhnykh stran: ucheb. posobie dlia bakalavrov [Civil and trade law of foreign countries: textbook for bachelors] / I. A. Zenin. Moscow, 2012.
3. Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 [Resolution on maintenance expenses of November 25, 2003] // <https://www.gesetze-im-internet.de>.
4. Postovalova T.A. Sotsial'noe zhil'e (sravnitel'nyi analiz zakonodatel'stva Respubliki Belarus' i FRG) [Social housing (comparative analysis of the Republic Belarus and the FRG)] // Elektronnaia biblioteka BGU [Electronic library of the BSU]. 2002 // <http://elib.bsu.by>.
5. Haushalte zur Miete und im Wohneigentum nach Anteilen und Wohnfläche in den Gebietsständen [Distribution of the rented and being in ownership premises on a percentage ratio and square at territories of Germany] / Statistisches Bundesamt [German Federal Office of Statistics] // <https://www.destatis.de>.
6. Sm.: Berezko V.E. Sootnoshenie gosudarstva i ekonomiki v kontseptsii Stalina [Relation between state and economy in the concept of Stalin] // Nalogi [Taxes]. 2009. № 3.
7. Sm.: Grazhdanskoe i torgovoe pravo zarubezhnykh gosudarstv: uchebnik [The civil and trade law of foreign countries: textbook] / Otv. red. [Executive editor] E.A. Vasil'ev, A.S. Komarov. T. II [Volume II]. Moscow, 2008.
8. Sm.: R.V. Engibarjan, Iu.K. Krasnov. Teoriia gosudarstva i prava: ucheb. posobie [Theory of state and law: the textbook]. Moscow, 2007.
9. Sm.: Nikitina V.A. Osnovaniia prekrashhenija dogovora najma zhilogo pomeshhenija po iniciative najmodatelja po pravu Rossijskoj Federacii i Federativnoj Respubliki Germanii [Grounds for termination of a tenancy agreement on the initiative of a landlord in the Russian and German law] // Semejnoe i zhilishhnoe pravo [Family and housing law]. № 2. 2016.
10. Beate Schoen B. Schoenheitsreparaturen: Diese Klauseln sind unwirksam – so wehren sie sich dagegen [Minor repairs: these provisions are ineffective – so they defend]. 2015 // <http://www.finanztip.de>.
11. Ehlert. § 535 BGB [§ 535 of the German Civil Code] // Schmidt-Futterer. Grosskommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts [Overall comments to residential and non-residential lease law]. 2013 // Database "Beck-Online".
12. Gramlich B. § 535 BGB [§ 535 of the German Civil Code]. 2015 // Database "Beck-Online".
13. Kuhnle H. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag [Rights and obligations under a lease contract]. Oldenburg, 2011.
14. Mietrecht: Modernisierungen durch den Vermieter [Lease law: upgrading by a landlord] // <http://www.mietrechtslexikon.de>.
15. Mindestanforderungen fuer vertragsgemaesses Wohnen [Minimum requirements for an accommodation be pursuant to a contract] // <http://www.gevestor.de>.