

Усков Константин Валерьевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Договор найма жилого помещения: понятие и виды

Аннотация. В статье анализируются нормы гражданского законодательства Российской Федерации в части правового регулирования договора найма жилого помещения и его видов. Делается вывод, что законодатель не достаточно детализировал нормы о таком институте как договор найма жилого помещения.

Ключевые слова: договор найма жилого помещения, договор социального найма, договор коммерческого найма, жилое помещение, наниматель.

Основной способ удовлетворения потребности большей части населения в жилье – приобретение его в собственность, что доступно не каждому гражданину. Рынок жилья стремительно развивается, государство поощряет жилищное строительство, усовершенствуется система ипотечного жилищного кредитования (кредитования под залог приобретаемого в собственность граждан жилья), однако приобретение жилья в собственность возможно лишь для граждан с высокими доходами. Наиболее приемлемым способом удовлетворения потребности в жилье для большинства граждан является наем жилого помещения по договору найма жилого помещения. При этом наниматель временно осуществляет только права владения и пользования помещением, тогда как право собственности на помещение сохраняется за собственником.

Необходимо сказать о том, что среди договоров о передаче имущества в пользование договор найма жилого помещения занимает особое место. Он выделен из договора имущественного найма в силу специфики предмета и целей его использования. Договор найма жилого помещения выполняет важную социальную функцию – он направлен на удовлетворение одной из насущных потребностей каждого человека – потребности в жилье.

По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Наем жилого помещения возможен по договору социального найма жилого помещения и договору найма жилого помещения. В жилищном законодательстве, кроме того, выделяются договоры найма служебных жилых помещений, жилых помещений в общежитии и жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Договор социального найма оформляет так называемый потребительский наем и лишь применительно к двум разновидностям публичного жилищного фонда – государственного и муниципального (ст. 672 ГК РФ) [1]. Коммерческий наем имеет универсальный характер и применяется во всех разновидностях жилищного фонда – государственного, муниципального и частного, принадлежащего на праве собственности физическим и юридическим лицам, – т.е. являет собой правовую форму использования жилых помещений всех форм собственности.

Общим элементом договоров социального и коммерческого найма является их форма, которой следует придавать подобающее ей значение как способу волеизъявления сторон. Все договоры найма жилых помещений должны заключаться в письменной форме под страхом их ничтожности, если иное не предусмотрено законом. В Жилищном кодексе Российской Федерации [2] могут быть предусмотрены исключения из этого правила для всех или для

краткосрочных договоров, в которых наймодателями являются физические лица; к ним могут применяться общие правила о форме сделок.

Как видится, при разработке норм ГК РФ, регламентирующих различные отношения по найму жилых помещений, была не только необходимость, но и возможность учета и выделения «общего» и «особенного» в регулировании жилищных отношений. Однако этого не было сделано, что породило не только трудности в применении норм гражданского и жилищного законодательства, но и всякого рода противоречия и разночтения в толковании отдельных его положений.

Остановимся на некоторых из них более подробно.

Так, в Гражданском и Жилищном кодексах РФ закреплён разный подход законодателя к определению жилого помещения как объекта договора найма (ст. 673 ГК РФ) и как предмета договора социального найма (ст. 62 ЖК РФ). Это разночтение является результатом спора в науке гражданского права о понятии объекта правоотношения и соотношении его с предметом правоотношения [3]. Согласно ст. 130 ГК РФ одним из объектов гражданских прав является недвижимая вещь, в том числе жилое помещение. В общих положениях о договоре одним из существенных условий называется предмет договора. В соответствии со ст. 554 ГК РФ жилое помещение именуется предметом договора купли-продажи. В ст. 673 ГК РФ жилое помещение определено как объект договора найма.

В юридической литературе высказаны различные точки зрения о предмете и объекте договора найма жилого помещения. Так, Л.Ю. Грудцына полагает, что объектом договора найма является конкретное жилое помещение, а предметом – предоставление права владения и пользования этим помещением [4]. Вместе с тем, как считается, такая точка зрения противоречит ст. 62 ЖК РФ, в которой предметом договора названо само жилое помещение. Предполагается, что объектом вещных правоотношений является вещь, а обязательственных в соответствии со ст. 307 ГК РФ – поведение людей (действие или бездействие), применительно к договору найма жилого

помещения это предоставление права владения и пользования жилым помещением. Предметом же договора найма жилого помещения выступает само жилое помещение. Приведенная точка зрения имеет сторонников в юридической литературе, например А.Б. Карлин [5], Е.В. Попова [6] жилое помещение определяют как предмет договора найма. Вместе с тем, в ст. 673 ГК РФ, по существу, определен предмет договора, а не объект. В связи с этим считается целесообразным уточнить название ст. 673 ГК РФ, изменив его на «Предмет договора найма жилого помещения».

В рамках настоящей статьи необходимо отметить, что отношения по обеспечению граждан жильем по договору социального найма занимают особое место в сфере жилищных отношений. Вместе с тем, при обременении жилого помещения по договору социального найма возникают проблемные вопросы.

В частности, как следует из п. 1 ст. 49 ЖК РФ, по договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда. Однако, как вытекает из п. 2 ст. 49 ЖК РФ, малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке. Таким образом, в ст. 49 ЖК РФ встречаем внутреннее противоречие.

Однако ст. 40 Конституции РФ [7] устанавливает, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Таким образом, нет оснований для исключения из числа жилых помещений, подлежащих предоставлению малоимущим, жилья государственного жилищного фонда, и такое «исключение» не основано на Конституции РФ.

В связи с изложенным предлагается внести изменение в п. 2 ст. 49 Жилищного кодекса Российской Федерации, изложив его в следующей редакции: «Малоимущим гражданам, признанным по установленным

настоящим Кодексом основаниям нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке».

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 2 от 26.01.1996 г. (в ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; СЗ РФ. 2015. № 27. Ст. 4001.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // РГ. 2005. № 1; РГ. 2015. № 145.
3. Халфина Р.О. Учение о правоотношении. М., 1974.
4. Грудцына Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2008.
5. Гражданское право: Учебник для вузов / Под ред. проф. В.В. Залесского, проф. М.М. Рассолова. М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2009.
6. Попова Е.В. Договор найма жилого помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: Волгоград, 2008.
7. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398. 4 августа.