

**Жарких Анастасия Андреевна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

**Правовая природа отношений, возникающих из договора о найме  
жилого помещения**

**Аннотация.** В данной статье рассмотрена правовая природа отношений, возникающих из договоров о найме жилого помещения.

**Ключевые слова:** граждане, юридические лица, жилое помещение, договор найма жилого помещения, наймодатель, коммерческий найм, социальный найм.

Договор найма жилого помещения является передачей жилого помещения из собственности в пользование и владение, из-за чего в науке появляются различные вопросы о месте данного договора в системе гражданских договоров, а именно, является ли договор найма жилого помещения одним из видов договора аренды или это самостоятельная договорная конструкция.

В соответствии с действующим гражданским законодательством, договор жилищного найма представлен в виде самостоятельного варианта договора, так как он рассматривается в отдельной главе ГК РФ.

Жилые помещения, в соответствии с действующим гражданским (ч. 2 ст. 671 ГК РФ) и жилищным законодательством (ч. 2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ) могут предоставляться не только в рамках договора найма, но и на основании договора аренды [1].

В виде предмета договора найма рассматривают обособленное жилое помещение, а в виде предмета договора аренды – помимо отдельного

помещения и относящуюся к нему часть недвижимости жилищной сфере. Помимо этого, договор найма подписывается для личного проживания нанимателя и других вселенных им в жилое помещение людей, а договор аренды – для дальнейшей передачи помещения для целей проживания иным лицам в соответствии с договором найма либо для безвозмездного пользования [2].

Разница между договором найма и договором аренды жилых помещений заключается в том, что в виде арендаторов жилых помещений могут быть представлены исключительно юридические лица. По этому вопросу, как в теории, так и в практической области ведутся дискуссии по поводу невозможности подписания такого договора со стороны физического лица, зарегистрированного в виде индивидуального предпринимателя, не для его индивидуального проживания, т.к. это станет противоречить нормам ст. 678 ГК РФ. В этой ситуации чаще всего подписывают договор о коммерческом найме, а сотрудников, получателей ренты или других лиц вселяют в него в рамках поднайма. В то же время у нанимателя в соответствии с договором найма нет безусловного права сдачи жилого помещения в поднаём и оспаривания через суд отказа наймодателя в получении подобного согласия.

Правильное решение в упомянутых ситуациях – организация расширения сферы действия договора об аренде. Для этих целей следует поменять положения, представленные в ст. 671 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ и отметить, что договор аренды отдельного жилого помещения способны подписать и физические лица, которым отдельное жилое помещение нужно не для организации личного проживания в нём [3].

Следует обратить особое внимание на то, что термина «коммерческий наем» нет в существующем законодательстве, но он применяется в научных статьях. По отношению к коммерческому найму законодатель пользуется общим термином «наем жилого помещения» (см.: гл. 35 ГК РФ, ч. 2 ст. 91.16 ЖК РФ) [4].

В то же время это оказывается правильным, так как наем жилого помещения является договором, в соответствии с которым физическому лицу предлагают во временное владение либо пользование отдельное жилое помещение за оплату для проживания в нём. Этим понятием охвачены разные варианты жилищного найма, т.е. это общая характеристика для договора найма отдельного жилого помещения.

Коммерческий наём в науке охарактеризован в виде договора, в соответствии с которым собственник отдельного жилого помещения предлагает его иному лицу для временного владения либо пользования, чтобы получить прибыль. Как можно заметить, в других договорах найма отдельного жилого помещения коммерческая задача отсутствует. Поэтому договор найма жилого помещения является общим понятием для всех вариантов подобных договоров, а договор коммерческого найма – одной из его разновидностей.

Как отмечено на практике, не могут выступать в виде предмета договора найма жилого помещения, относящегося к жилищному фонду для социального использования, различные жилые помещения в общежитиях, отнесённые к жилым помещениям в составе специализированного жилищного фонда, а не к наёмным домам для социального использования.

Упомянутые жилые помещения могут оказываться в муниципальной, государственной и частной собственности. При этом объектом договора коммерческого найма выступает жилое помещение жилищного фонда для коммерческого применения, которое входит в состав муниципальной, государственной или частной собственности (ст. 673 ГК РФ).

По субъектному составу данные виды договоров также имеют сходство и различия. Так, нанимателем по всем договорам найма может быть только физическое лицо, но в договоре социального и некоммерческого найма это обязательно должен быть гражданин Российской Федерации, а для договора коммерческого найма такие ограничения отсутствуют [5].

Наймодателем в договоре социального найма является собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда,

либо уполномоченный государственный орган (орган местного самоуправления), либо уполномоченное ими лицо. Наймодателем по договору найма специализированного жилого помещения является собственник помещения в лице действующего от его имени какого-либо уполномоченного органа власти или лица, им уполномоченного. При этом на практике порой наймодателями оказываются коммерческие предприятия, которым помещения передаются для управления органами власти.

Наймодателем в договоре коммерческого найма выступает собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо. В договоре некоммерческого найма наймодателем также может быть уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления, а также организация – собственник жилого помещения частного жилищного фонда или организация, уполномоченная собственником.

Вместе с тем ст. 91.16 ЖК РФ, в которой определено понятие наемного дома, не содержит запрета физическим лицам быть собственниками наемных домов. Возникает противоречие между указанными статьями, поскольку собственник – физическое лицо не может быть наймодателем по договору и, исходя из смысла закона, должен передать наемный дом в доверительное управление или в аренду организации, которая и будет впоследствии выполнять функцию наймодателя [6].

В этой ситуации следует добавить уточнение в нормы упомянутых статей. Сроки, на которые заключаются указанные договоры найма, существенно различаются.

Договор социального найма является бессрочным, а договоры коммерческого и некоммерческого найма – срочными. Законом установлен предельный максимальный срок действия договора коммерческого найма, который составляет 5 лет (ст. 683 ГК РФ).

Если срок в договоре не указан либо срок, указанный в договоре, превышает предельный максимальный срок, то он считается заключенным на 5 лет.

В ст. 91.6 ЖК РФ установлены предельные минимальный и максимальный сроки договора некоммерческого найма, которые составляют один год и 10 лет соответственно. Гражданским и жилищным законодательством предусмотрено право нанимателя на заключение срочных видов договора найма на новый срок. Договор коммерческого найма, в отличие от смежных видов договора найма, является в большей степени гражданско-правовым институтом и подчиняется принципу свободы договора (с отдельными ограничениями).

В связи с этим в законе отсутствуют специальные условия предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма. При этом, гражданско-правовая природа договора коммерческого найма и, соответственно, отсутствие его правового регулирования в ЖК РФ обуславливают приоритетное действие норм ГК РФ, возможность применения жилищного законодательства к рассматриваемому договору строго ограничена императивными нормами главы 35 ГК РФ.

Договоры социального и некоммерческого найма заключаются в порядке, установленном ЖК РФ, и их подписанию предшествует процедура постановки гражданина и членов его семьи на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Кроме того, размер площади жилого помещения, являющегося предметом договора коммерческого найма, ГК РФ не нормируется и определяется договором.

Нормы предоставления жилого помещения по договорам социального и некоммерческого найма устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В отличие от договора социального найма, найм жилого помещения жилищного фонда социального использования не допускает приватизацию жилого помещения, его обмен и передачу помещения или его части в поднаем.

Итак, под договором найма отдельных жилых помещений необходимо понимать договор, в соответствии с которым одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – берёт на себя

обязательство по предоставлению второй стороне (нанимателю) жилого помещения за плату в пользование и владение для проживания в нём.

На основе норм действующего жилищного и гражданского законодательства, можно отметить четыре варианта договоров жилищного найма:

- договор коммерческого найма, главной целью которого выступает получение прибыли;
- договор социального найма;
- договор найма отдельных жилых помещений жилищного фонда социального применения;
- договор найма специализированного жилого помещения.

#### Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
2. Папушина Н.Ю. Правовая природа прав нанимателя по договору социального найма жилого помещения / В сборнике: Актуальные вопросы философии, истории и юриспруденции сборник статей. Новосибирск, 2016.
3. Любимова М.Д. Наемные дома по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: плюсы и минусы: Сборник научно-практических статей Всероссийской научно-практической студенческой конференции «Актуальные проблемы современного частного права». М., 2016.
4. Цыбуленко З.И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 1 (108).
5. Воронцов П.М. Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования: некоторые вопросы правового регулирования: Сборник статей II Всероссийской научно-практической

конференции «Актуальные проблемы права и управления» / Отв. ред. А. А. Максимов. М., 2017.

6. Карпов Н.Н. О необходимости совершенствования действующего законодательства в сфере договора социального найма жилого помещения // Символ науки. 2017. Т. 1. № 3.

© Бюллетень магистранта 2019 год № 4