

Житников Роман Владимирович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Гражданско-правовое регулирование договора найма жилого помещения

Аннотация. Статья посвящена изучению вопросов гражданско-правового регулирования договора найма жилого помещения и имеющимся проблемам в этой области.

Ключевые слова: жилое помещение, наем жилого помещения, гражданско-правовое регулирование, права и обязанности контрагентов, личные имущественные права.

Актуальность темы исследования обусловлена огромной значимостью правового регулирования договоров найма жилого помещения в современных условиях. В соответствии с п. 1 ст. 7 Конституции Российской Федерации наша страна – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и развитие человека. Такой подход предполагает ответственность государства перед личностью и возлагает на него обязанность осуществлять заботу, в том числе и в исследуемой области гражданских правоотношений [1, ст. 7].

© На сегодняшний день жилое помещение является не только ценным объектом конституционных прав, но и гражданских. Права на жилище и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц. В настоящее время значительное число российских граждан становится участником правоотношений по найму жилья. Причины этого весьма разнообразны: это и не возможность приобрести жилье в собственность,

трудова́я миграция населения, необходимость краткосрочного удовлетворения потребности в жилище.

Несмотря на длительную историю развития законодательства и стремление государства урегулировать наиболее важные аспекты исследуемой области правоотношений, остается еще немало проблем, требующих соответствующей правовой регламентации.

Развитие правоотношений найма жилого помещения в современных условиях требует эффективного правового механизма, обеспечивающего четкость и полноту его регулирования. Следует отметить, что в современной правовой науке отсутствует комплексное исследование гражданско-правового регулирования найма жилого помещения. Существующие научные труды посвящены анализу жилищных правоотношений либо социального найма, либо коммерческого.

Кроме этого, как показал анализ нормативно-правовых актов, а также судебной практики по исследуемой проблеме, в гражданском законодательстве есть пробелы и противоречия, что усложняет его практическое применение. Это связано с тем, что реализация договора найма жилого помещения затрагивает как частноправовые, так и публично-правовые интересы. Поэтому особую значимость приобретает проблема выявления оснований, порядка и правовых последствий изменения и прекращения договора найма жилого помещения, что позволит наиболее эффективно защитить права и законные интересы нанимателя и членов его семьи, а также государства и муниципальных образований. В отдельном исследовании также нуждается проблема ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору найма жилого помещения.

Между тем, договор найма жилого помещения является весьма эффективным средством в механизме решения проблемы жилищной обеспеченности граждан. В свете вышеизложенного представляется необходимым комплексное исследование проблем гражданско-правового регулирования договора найма жилого помещения.

Цель исследования заключается в разработке на основе анализа существующей законодательной базы и судебной практики теоретических и практических положений, направленных на совершенствование гражданско-правового регулирования договора найма жилого помещения.

Согласно гражданско-правовому понятию договора найма жилого помещения одна сторона – наймодатель – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо – обязуется предоставить другой стороне – нанимателю – жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 673 Гражданского кодекса Российской Федерации объектом найма жилого помещения выступает изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации. Часть 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации описывает требования к помещениям для признания их жилыми – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательство).

Гражданский кодекс Российской Федерации выделяет 2 вида данного договора: договор найма жилого помещения в муниципальном и государственном жилищном фонде социального пользования (договор социального найма) и договор найма жилого помещения, в котором наймодатель, преследует цель получения прибыли, т.е. является своего рода предпринимателем (договор коммерческого найма). При этом следует отметить, что нормы действующего Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат такого термина, как «коммерческий наем жилого помещения». В Гражданском кодексе Российской Федерации такой договор называется наймом жилого помещения. Как указывает Б. М. Гонгало, термин «коммерческий наем»

введен в научный оборот П. В. Крашенинниковым [4, с.274]. Такая терминология полностью отвечает природе этого договора, прочно вошла в обиход и должна быть закреплена в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отсутствие законодательной дефиниции договора коммерческого найма открывает широкие возможности для исследователей. Так, О.В. Кириченко предлагает под договором коммерческого найма понимать договор, по которому «одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне – гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона – гражданин (наниматель) – обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства» [3].

Являясь разновидностями одного понятия (договора найма жилого помещения) данные договоры имеют общие черты:

- опосредование отношения по предоставлению жилых помещений в пользование за плату, идентичный состав сторон (наймодатель, наниматель);
- единые требования к форме договоров (ст. 674 Гражданского кодекса Российской Федерации) – договора найма заключаются в письменной форме, все обременения права собственности на жилое помещение, возникшие на основании договора найма данного жилого помещения, заключенного на срок более 1 года, подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке [2].

Однако нормативное регулирование правоотношений в области найма жилого помещения имеет ряд особенностей. Это обусловлено тем, что провозглашение в Конституции Российской Федерации права на жилище определило выделение всех правоотношений, возникающих по поводу жилых помещений в большую самостоятельную комплексную отрасль права. Понятие

«жилищные правоотношения» включает себя обширный круг общественных отношений, и в первую очередь – отношения, связанные с использованием жилищем, в виду того что не все граждане пользующиеся жилыми помещениями для проживания являются его владельцами, а все чаще выступают как наниматели жилья. В связи, с чем правоотношения пользования жилыми помещениями, являются основой жилищных отношений, так как именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении как в жилище и месте его жительства. Жилищные правоотношения пользования жилыми помещениями регулируются в основном нормами гражданского права.

Так, гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает общие нормы о договоре найма жилого помещения (гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации), и в первую очередь регламентирует отношения, связанные с наймом жилого помещения на коммерческих (возмездных) началах (договор коммерческого найма). Коммерческий найм жилых помещений, имея сходство с социальным наймом, отличается от последнего целым комплексом положений. Для жилищных правоотношений характерен гражданско-правовой метод регулирования, однако предоставление в пользование жилых помещений на основании договора социального найма жилого помещения производится главным образом на основании норм административно-правового характера.

Важнейшим принципом жилищного права является принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание этого принципа выражается в том, что гражданин имеет реальную возможность реализовать свое право на жилище различными способами, в том числе на основе договоров социального и коммерческого найма.

В соответствии с положениями главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства, вытекающие из договора коммерческого найма, регулируются гражданским законодательством. В тоже время ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет договор найма жилого помещения фонда коммерческого использования (в том числе государственного

и муниципального жилья), что вместе с вопросами содержания и пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов – предмет регулирования жилищного законодательства.

Договор коммерческого найма обладает всеми характерными признаками гражданско-правового договора – свобода договора, срочность отношений, отсутствие нормирования предоставляемой жилой площади и т.д., в то же время как договор социального найма обладает такими особенностями как: отсутствие прибыльности, особый субъектный состав (наймодатель – орган государственной или муниципальной власти), бессрочность отношений, наличие требований к размеру предоставляемого жилища, административных предпосылок при заключении договора и т. п.

На основании вышеизложенного, договор коммерческого найма и договор социального найма при всей своей схожести обладают целым рядом кардинальных отличий, что привело к тому, что Жилищный кодекс Российской Федерации и Гражданский кодекс Российской Федерации в вопросе найма жилых помещений дополняют друг друга, создавая такое единое понятие как договор найма жилого помещения.

Однако на законодательном уровне, решены не все вопросы в отношении существенных условий договора, порядка заключения, в т. ч. процедуры государственной регистрации перехода прав при долгосрочном договоре коммерческого найма, не в полном объеме регламентированы права, обязанности, а также вопросы ответственности сторон договора, урегулированы не все вопросы, связанные с прекращением данного договора.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (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, 04.08.2014. – № 31. – Ст. 4398 закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
// Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. 28 июля.

3. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2010.

4. Алексеева О.Г., Аминов Е.Р., Бандо М.В. и др. Гражданское право: учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М., 2016.

© Бюллетень магистранта 2017 год № 6