

Дятлова К.Е.,

студент

4 курс, Юридический институт

ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный

исследовательский университет»,

Россия, г. Белгород

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация:** в данной статье рассматривается договор найма жилого помещения, проводится сравнительно-правовой анализ с договором аренды и договором социального найма. Исследуется соотношение жилищного и гражданского законодательств. Анализируются проблемы в вопросах правового регулирования договора найма, предлагаются пути их решения.*

***Ключевые слова:** договор найма жилого помещения, договор аренды, договор социального найма, жилищное право, гражданское право.*

***Annotation:** this article examines the lease agreement for residential premises, carries out a comparative legal analysis with the lease agreement and the social lease agreement. The correlation of housing and civil legislation is investigated. The problems in the legal regulation of the contract of employment are analyzed, the ways of their solution are offered.*

***Key words:** lease agreement for residential premises, lease agreement, social lease agreement, housing law, civil law.*

Жилищные правоотношения играют важнейшую роль в Российской Федерации. Во-первых, право на жилище является благом, которое

непосредственно закреплено в национальной Конституции<sup>1</sup>: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.» Во-вторых, достаточно высокий показатель имеет экономический фактор. Ведь в настоящее время среди граждан распространилась тенденция не приобретать в собственность жильё, а заключать договоры относительно его временного использования. Одним из таковых является договор найма жилого помещения.

В вопросах правового регулирования договора найма на сегодняшний день существует множество дискуссий. Однако, прежде всего, начнём с нормативно-правовых актов. В Российской Федерации регулирующим актом выступает Гражданский Кодекс, а именно ст. 671, где сказано: «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 нём.<sup>2</sup>» Здесь необходимо сделать акцент на том, что в Жилищном Кодексе РФ закреплён другой вид найма – социальный, который не идентичен по своей правовой природе исследуемому нами объекту. В теории договор найма, закреплённый в Гражданском кодексе Российской Федерации, именуется коммерческим. На фоне такого легального закрепления, которое ярко транслирует тот факт, что договор найма образуется на базе двух отраслей – жилищного и гражданского, возникает ряд коллизий. Во-первых, какой нормативно-правовой акт преобладает приоритетом: Гражданский или Жилищный кодекс? Во-вторых, отображаются ли на договоре найма жилого помещения изменения в Гражданский кодекс относительно недвижимого имущества?

Правовед А.А. Иванов в своей аргументации отдаёт предпочтение жилищному законодательству. Свою точку зрения он подтверждает тем, что жилищное законодательство является специальной частью в данном вопросе.

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // <http://www.pravo.gov.ru> 04.07.2020

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Российская газета, №23, 06.02.1996, № 24, 07.02.1996, № 25, 08.02.1996, № 27, 10.02.1996

Постановление Пленума Верховного Суда № 14 говорит следующее относительно схожих коллизий: «...жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений)<sup>3</sup>». Таким образом, по этому вопросу можно сделать вывод, что отсутствие регулирующих норм в Жилищном кодексе порождает приоритет Гражданского кодекса. Приоритет жилищного законодательства возникает исключительно из-за прямых отсылок к его нормам.

Следующая полемика возникает вокруг соотношения договора аренды и договора найма жилого помещения. Так, в современных доктринах сформировались две противоположные точки зрения:

- 1.) Договор найма жилого помещения – это разновидность договора аренды
- 2.) Это два разных вида договоров.

Итак, как мы уже сказали некоторые правоведы выдвигают версию о том, что данные термины абсолютно идентичны, так как согласно доктринальному толкованию не имеют абсолютно никаких характерных отличающих черт. Однако противоположная точка зрения также не менее сильна по своей аргументацией. Так, например, Е.Ю. Цуканова считает: «такое соглашение невозможно полностью подтвердить, так как терминологические единицы «найм» и «аренда» являются отдельными феноменами в категориальном аппарате правовой теории<sup>4</sup>». Поэтому можем сделать вывод, что главным различием между данными юридическими

---

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

<sup>4</sup> Цуканова Е.Ю.//Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты//Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 43-46.

договорами выступает именно объект и предмет, относительно которого и преследуется цель подписания договора. Кроме того, ряд ученых добавляют, что главной целью при заключении договора является использование, чаще всего, помещения в коммерческих целях. При договоре найма первостепенными задачами выступает приобретение в пользование помещения для проживания в нём.

В связи с этим, было бы логичным внести ряд изменений в гл. 35 Гражданского кодекса, где можно конкретизировать, что к договору найма применяются положения договора аренды, если это не порождает коллизию с иными положениями договора найма<sup>5</sup>.

Однако глава 35 Гражданского кодекса также содержит некоторые пробелы. Например, не указаны последствия невыполнения обязанностей сторон, отсутствует алгоритм реализации условий договора, а также нет перечня многих прав и обязанностей. Большинство положений указаны весьма поверхностно, что порождает определенные проблемы на практике.

Таким образом, подводя итог данного исследования можем сделать следующие выводы. Действующее законодательство нуждается в корректировке, так как гл. 35 Гражданского кодекса РФ не совершенна в части подробного изложения прав и обязанностей сторон договора найма жилого помещения. Еще одной важной проблемой выступает вопрос о соотношении гражданского и жилищного законодательства, так как договор найма жилого помещения несет в себе смешанную природу двух отраслей права. Все перечисленные моменты необходимо учесть, так как право на жилище, как это уже говорилось в начале, является конституционным правом, следовательно, должно реализовываться в полной мере.

---

<sup>5</sup> Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения. // Сибирский юридический вестник. 2015 С.57–67.

### **Использованные источники:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)// <http://www.pravo.gov.ru> — 04.07.2020
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ//Российская газета — №23 — 06.02.1996 — № 24— 07.02.1996— № 25 — 08.02.1996 — № 27 —10.02.1996.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2009. —№ 9.
4. Безик Н.В. // К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения. // Сибирский юридический вестник. — 2015— С.57–67.
5. Цуканова Е.Ю.// Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты//Семейное и жилищное право. — 2015. — № 2. — С. 43-46.