

*Чачашвили Валерия Борисовна,  
студент  
4 курс, Юридический институт  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет»,  
Россия, г. Белгород*

## **ПРОБЛЕМЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ДОГОВОРА НАЙМА**

***Аннотация:** в настоящей статье рассматриваются два вида договоров в жилищных правоотношениях – аренды и найма, проводится сравнительно-правовой анализ, выявляется общее и различное в их правовых конструкциях, приводятся мнения ученых.*

***Ключевые слова:** договор аренды, договор найма, жилищное право, жилищные правоотношения, жилое помещение.*

***Annotation:** this article examines two types of contracts in housing legal relations - lease and lease, a comparative legal analysis is carried out, the general and different in their legal structures are revealed, the opinions of scientists are given.*

***Keywords:** lease agreement, lease agreement, housing law, housing legal relations, dwelling.*

В ритме современного развития общества экономика очень плотно закрепляется во всех сферах жизни, в том числе, и в жилищных правоотношениях. Очень важную роль в этом аспекте играют два вида соглашения – договор найма и договор аренды жилых помещений. Положения об обоих договорах закреплены в Гражданском кодексе РФ и

регламентированы достаточно подробно. Однако на практике часто складывается ситуация, порождающая разграничения упомянутых видов, что может привести к неблагоприятным последствиям.

В литературе периодически высказывается мнение о том, что нецелесообразно разграничивать в законе договоры аренды жилых помещений и найма, так как они практически идентичны по своему составу. При этом, не меньше и сторонников позиции, которая подчеркивает их явное различие. Например, правовед Е.Ю. Цуканова<sup>1</sup> придерживается мнения, что нельзя считать договор найма и аренды идентичными, так как они заключаются для разных целей и выполняют разные функции.

Итак, в настоящей работе нами будет проведен сравнительно-правовой анализ договора аренды и договора найма жилого помещения. Начнём с раскрытия терминологии. Мы уже упомянули, что договор найма регулируется главой 35 ГК РФ, а договор аренды жилых помещений – 34 ГК<sup>2</sup>. По поводу аренды сказано: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Про договор найма закон говорит: «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.» Оба договора заключаются в письменном виде, закрепляют права и обязанности, ответственность сторон. Лицу, которое получает по договору право проживания в нём, принимает на себя временное владение с определенной целью и на конкретный срок. Однако существует и ряд обстоятельств, которые очень четко проводят грань между документами.

---

<sup>1</sup> Цуканова Е.Ю. Соотношение договоров найма аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 43–46

<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 №2710.02.1996

Очень четко прослеживается отличие по субъектному составу. Юридическое лицо не имеет право выступать стороной в договоре найма. Поэтому при желании получить в пользование жилое помещение, коммерческая или некоммерческая организация должна заключать договор аренды.

Следующий критерий – срок договора. Аренда позволяет указывать в документе абсолютно любые временные рамки. В ситуации с наймом этот фактор более ограничен, так как заключать договор можно не более чем на 5 лет. Можно предположить, что это обусловлено тем фактом, что в таком случае наймодатель остается в более выигрышной позиции. Также в данном пункте важно отметить обязательный факт государственной регистрации договора аренды, за исключением заключения его менее чем на год<sup>3</sup>.

Далее характерные отличительные черты можем отметить в целях заключения договора найма. Большинство правоведов утверждают, что несмотря на схожесть правовых конструкций, всё же они преследуют разные цели при заключении. При договоре аренды жилого помещения, в большинстве своём ставится задача осуществлять пользование жильем в коммерческих целях (например, для офиса или торговых складов). В то же время при договоре найма первостепенной задачей является приобретение в пользование помещения для проживания. Однако бывают ситуации, когда юридическое лицо может взять в аренду жилье для проживания в нем своего сотрудника.

Нормы относительно расторжения договоров также вмещают в себя разные условия. Так, договор найма, может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. В случае с договором найма, наймодатель должен выселить нанимателя, если тот известил о своем решении за 3 месяца. Наймодатель же по своему желанию имеет право на расторжение договора посредством обращения в суд. Так же поводом для прекращения действия соглашения

---

<sup>3</sup> Фоя В.В. Общая характеристика обязательственного права. СПб.: 2015 г. С 11

договора найма жилого помещения могут стать следующие причины: порча чужого имущества и другие нарушения условий использования жилья. Шилов А.В. же относительно перечисленных норм высказывает точку зрения, что договор найма высказывает точку зрения, что договор найма обладает преимуществом перед договором аренды, так как воля наймодателя в данном случае существенно ограничена императивным правилом обращения в суд для выселения жильцов<sup>4</sup>.

При этом, справедливо будет обратить внимание на то, что идентичные проблемы могут возникнуть при подписании обоих договоров. Поэтому следует замечать следующие моменты:

- 1.) количество собственников жилья;
- 2.) состоит ли наймодатель в браке, так как в таком случае необходимо согласие супруга;
- 3.) если договор заключается посредством участия представителя, то его доверенность должна быть действительной, а также он должен обладать всей необходимой информацией о собственнике.

Подводя итог, хочется отметить, что договор аренды и договор найма, безусловно, имеют очень много схожего между друг другом. Однако, если внимательно изучить законодательство, можно выделить общие черты у данных правовых конструкций. Но всё же большинство аспектов указывают на то, что они предназначены для разных целей и имеют разные правовые последствия. Поэтому при заключении договора необходимо обязательно обращать внимание на субъектный состав, предмет и цель договора, так как неверный выбор может отобразиться на неблагоприятных экономических последствиях для сторон соглашения.

---

<sup>4</sup> Шилов А.В. Особенности договора аренды. Сравнительный анализ с другими договорами // Наука 21 века. М.: 2019 г. С.12.

### **Использованные источники:**

1. 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.
2. Фоя В.В. Общая характеристика обязательственного права.— СПб.: 2015 г.— С.11
3. Цуканова Е.Ю. Соотношение договоров найми аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. —2015. —№ 2. — С. 43–46
4. Шилов А.В. Особенности договора аренды. Сравнительный анализ с другими договорами // Наука 21 века.— М.: 2019 г. —С.12.