

*Крылов Д.С.,  
Студент  
4 курс, Юридический институт  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет  
Россия, г. Белгород*

## **НЕКОТОРЫЕ ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ СООТНОШЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

***Аннотация:** В данной статье мы рассмотрим наиболее явные правовые проблемы теоретического и практического характера, относящиеся к соотношению договора аренды жилого помещения и договора найма жилого помещения.*

***Ключевые слова:** жилищное право, договор аренды, жилое помещение, договор найма, субъекты договора аренды/найма, жилищный фонд.*

***Annotation:** In this article, we will consider the most obvious legal problems of a theoretical and practical nature related to the relationship between a residential lease agreement and a residential lease agreement.*

***Key words:** housing law, lease agreement, residential premises, lease agreement, subjects of the lease / lease agreement, housing stock.*

За последние 25–30 лет окончательный переход Российской Федерации к рыночной экономике привел к значительным изменениям в общественной и правовой жизни страны. Одним из результатов этих перемен стало широкое распространение на практике института найма жилых помещений. Здесь мы называем этот институт наймом жилых помещений, хотя этот вопрос не так

однозначен, о чем нами будет сказано ниже. В отечественной правовой науке справедливо отмечается, что удовлетворение потребности граждан в жилище в настоящее время все более и более перемещается от государственного и муниципального жилищных фондов к собственным средствам граждан и организаций<sup>1</sup>. А это, в свою очередь, привело к значительному расширению круга договорных форм, за счет которых жилые помещения могли передаваться во временное пользование.

Еще одной причиной развития рынка найма жилых помещений стало то, что очень часто организации необходимо представить жилье ценному сотруднику, что также отмечается в научной литературе<sup>2</sup>. Для этой цели работодатели заключают с собственниками жилых помещений договоры аренды жилых помещений, которые затем передаются в пользование работникам организации-работодателя.

А что же на практике? В практике Российских судов можно найти немало споров, связанных с вопросами аренды жилых помещений<sup>3</sup>. Особенно интересны при этом споры о договорах аренды, в которых содержалось условие о последующем выкупе предмета аренды<sup>4</sup>.

Однако говорить о том, что только договор аренды жилого помещения, либо только договор найма жилого помещения являются преобладающими в исследуемой нами сфере некорректно. Следует отметить то, что основными договорными конструкциями, за счет которых удовлетворяется потребность граждан в жилье являются: договор аренды жилого помещения, договор найма жилого помещения, а также договор безвозмездного пользования жилым помещением.

---

<sup>1</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.

<sup>2</sup> Цыганова В.И. Если иностранному специалисту работодатель оплачивает жилье // Финансовые и бухгалтерские консультации. 2018. № 1.

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.04.2015 № Ф10-762/2015 по делу № А35-4341/2014. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 10.03.2009 № Ф09-1021/09-С6 по делу № А07-11996/08-Г-НММ. Доступ из СПС «Консультант-Плюс».

При этом следует отметить то, что по своей правовой природе договор найма и договор аренды жилого помещения относительно близки. По нашему мнению, их ключевым различием является субъектный состав. Так Гражданский кодекс Российской Федерации запрещает заключение договора найма жилого помещения, если нанимателем является юридическое лицо, в то же время, для аренды жилых помещений такого ограничения нет. С одной стороны такое разделение является обоснованным, поскольку выделение для граждан-нанимателей отдельного вида договора, по которому им предоставляется во временное владение и пользование жилое помещение, с целью установления в посвященных ему правовых нормах специальных правил, которые гарантировали бы дополнительные гарантии защиты жилищных прав такого субъекта выглядит вполне обоснованным и удобным с точки зрения юридической техники. В то же время в литературе отмечается то, что для этих договоров необходимо сходное правовое регулирование в силу общности их предмета<sup>5</sup>.

При этом нельзя не отметить тот факт, что как в первом так и во втором случае арендатор или, соответственно, наниматель жилого помещения не вправе использовать его иначе как для проживания граждан, либо своего собственного. Следует также заметить, что в литературе отмечается то, что в случае, если жилое помещение арендуется в целях его последующего перевода в нежилое, то договор аренды будет прекращен в связи со снятием такого помещения с учета в ЕГРН, а затем новое нежилое помещение должно быть передано арендатору по договору аренды нежилых помещений<sup>6</sup>.

Еще одним интересным вопросом является то, что в законодательстве нет однозначного ответа на вопрос о том, каким образом организации арендатору передавать арендованное жилое помещение в пользование своим сотрудникам, которые будут являться его конечными пользователями. Так

---

<sup>5</sup> Селиванова Е.С. Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. № 6. С. 34-38.

<sup>6</sup> Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. 160с.

А.А. Лейба полагает, что в данном случае следует говорить об урегулировании данного вопроса в рамках трудового договора, либо найма жилья, но говорить о субаренде нельзя<sup>7</sup>.

На практике нередко встречаются случаи, когда договор найма заключается между собственником жилого помещения и гражданином нанимателем, а в трудовой договор такого гражданина с его работодателем вносится условие, согласно которому работодатель обязуется оплачивать плату за жилое помещение по, заключенному между его сотрудником и собственником жилого помещения, в котором такое лицо проживает, договору найма.

Вопросы субъектного состава исследуемых нами договоров, во многом, являются дискуссионными. Так в науке справедливо отмечается, что в договоре аренды жилого помещения в качестве арендатором могут выступать лишь юридические лица. Однако возможны и случаи, когда на стороне арендатора будет выступать физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя. На практике также встречаются случаи, когда заключается трехсторонний договор, в котором будут поименованы: арендодатель, арендатор и лицо, которое фактически будет проживать в жилом помещении<sup>8</sup>.

На представляется правильной и обоснованной позиция В.Д. Рузановой, которая пишет о том, что законодательство не ограничивает субъектный состав договора аренды жилого помещения, поскольку оно лишь определяет возможные договорные формы для оформления владения и пользования жилыми помещениями. А поскольку договор аренды жилого помещения находится вне положений главы 35 ГК РФ, то запрета для физического лица выступать на стороне арендатора нет<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Лейба А.А. Аренда жилых помещений юридическими лицами // Жилищное право. 2014. № 12. С. 33-44.

<sup>8</sup> Матюкова Ю. Аренда квартиры для сотрудника // ЭЖ-Юрист. 2011. № 40.

<sup>9</sup> Рузанова В.Д., Крюкова Е.С. Договор найма жилого помещения: понятие, содержание, виды. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2016. 64 с.

Таким образом, можно прийти к выводу о том, что разграничение договора аренды жилого помещения и договора найма жилого помещения следует производить в зависимости от того, имеет ли лицо, которое берет жилое помещение во временное владение и пользование, намерение проживать в нем, или же планирует предоставлять его другим гражданам для проживания. Кроме того, следует заметить, что вполне обоснованной нам представляется позиция, которая заключается в том, что договор аренды жилого помещения и договор найма жилого помещения соотносятся как общее и частное, поскольку договор найма является подвидом договора аренды жилого помещения, поскольку отличается от аренды лишь по своему субъектному составу.

Еще одну интересную особенность договоров аренды и найма, которую мы бы хотели отметить представляет из себя срок, на который они заключаются. Так в договоре найма установлено ограничение срока действия договора найма в 5 лет, а если в договоре найма срок не указан считается, что он заключен на 5 лет. Однако в случае с договором аренды таких ограничений нет. Договор аренды может быть заключен на неопределенный срок.

При этом в данном договоре следует признавать существенным условие о размере платы. Однако исходя из действующего законодательства этот вопрос является дискуссионным<sup>10</sup>.

Следует заметить, что в законодательстве набор прав и обязанностей сторон договора аренды жилого помещения и договора найма жилого помещения во многом идентичен. Однако в законодательстве отсутствует регулирование спецификации пользования жильем в договоре аренды, что может вызывать сложности при вселении членов семьи и временных жильцов в занимаемое гражданином жилого помещения, который является его конечным пользователем.

---

<sup>10</sup> Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. № 3. С. 36-39.

Отдельного освещения заслуживают вопросы, связанные с расторжением договора аренды жилых помещений. Этот вопрос представляется нам особенно важным, поскольку для некоторых граждан (особенно военнослужащих) эти вопросы требуют тщательной проработки, на что неоднократно обращали внимание исследователи<sup>11</sup>. Так в соответствии со статьей 619 ГК РФ арендатор вправе обратиться в суд с требованием о расторжении договора аренды в случае двукратной просрочки арендатором внесения арендных платежей. А в случае с договором найма, в отношении найма, не являющегося краткосрочным, это не допускается. Такой подход законодателя, по нашему мнению, может приводить к нарушениям жилищных прав граждан. В связи с этим представляется правильным подход, при котором перечень оснований расторжения договора аренды будет жестко закрепленным и закрытым.

Таким образом, следует сделать вывод, что хотя институты договора аренды жилого помещения и договора найма жилого помещения во многом сходны, они, тем не менее имеют существенные различия по своей сути. Первым таким отличием является то, что они разные по намерению лица, использующего жилое помещение. В аренде это лицо, как правило, берет жилое помещение в аренду с целью его дальнейшего представления в пользование своим сотрудникам или иным гражданам, а в случае с договором найма, жилое помещение берется гражданином-нанимателем в целях его проживания в данном помещении. При этом складывается парадоксальная ситуация, при которой в случае с договором аренды жилого помещения у конечных пользователей такого помещения могут возникать трудности с вселением членов семьи, временных жильцов, сложности и споры при расторжении договора аренды и так далее. Все это позволяет нам сделать вывод о том, что для договора аренды жилого помещения требуется

---

<sup>11</sup> Боголюбов А.В. О некоторых мерах социальной поддержки членов семей военнослужащих, потерявших кормильца // Право в Вооруженных Силах. 2013. № 11. С. 13-15.

дополнительное правовое регулирование, которое уравнивает статус конечных пользователей жилого помещения, которым оно передается организацией-арендатором, со статусом нанимателя жилого помещения в договоре найма жилого помещения.

### **Список использованных источников и литературы:**

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

2. Цыганова В.И. Если иностранному специалисту работодатель оплачивает жилье // Финансовые и бухгалтерские консультации. 2018. № 1.

3. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.04.2015 № Ф10-762/2015 по делу № А35-4341/2014. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

4. Постановление ФАС Уральского округа от 10.03.2009 № Ф09-1021/09-С6 по делу № А07-11996/08-Г-НММ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

5. Селиванова Е.С. Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. № 6. С. 34-38.

6. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. 160 с.

7. Лейба А.А. Аренда жилых помещений юридическими лицами // Жилищное право. 2014. № 12. С. 33-44.

8. Матюкова Ю. Аренда квартиры для сотрудника // ЭЖ-Юрист. 2011. № 40.

9. Рузанова В.Д., Крюкова Е.С. Договор найма жилого помещения: понятие, содержание, виды. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2016. 64 с.

10. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. № 3. С. 36-39.

11. Боголюбов А.В. О некоторых мерах социальной поддержки членов семей военнослужащих, потерявших кормильца // Право в Вооруженных Силах. 2013. № 11. С. 13-15.