УДК 347

Подрезова О.С.
студент
4 курс, Юридический институт
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»,
Россия, г. Белгород

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация: *в настоящей статье рассматривается договор аренды в аспекте жилищного права, выделяются основные проблемные моменты, проводится сравнительно-правовой анализ с договором коммерческого найма, предлагаются пути совершенствования законодательства в области аренды жилых помещений.*

Ключевые слова: *аренда, договор аренды жилых помещений, договор коммерческого найма, жилое помещение, жилищные правоотношения.*

Annotation: *this article deals with the rental agreement from the standpoint of the housing law. There are some main problem moments are highlighted, and also comparative legal analysis with the contract of the commercial recruitment are under the study. Some ways of improving legislation in the sphere of renting of accommodation are proposed.*

Key words: *rental, residential property rental agreement, contract of the commercial recruitment, residential unit, housing legal relations.*

В современной реальности не каждый может позволить себе приобрести жилое помещение на праве собственности в силу финансовых или иных факторов. К счастью, настоящее законодательство предлагает несколько иных вариантов для решения сложившейся проблемы. На волне развития рыночной

экономики, в правовой системе Российской Федерации существует ряд видов соглашений для приобретения во временное владение жилья, один из которых – договор аренды.

Сразу отметим, что правовая природа договора аренды не является в чистом виде конструкцией жилищного законодательства. Наоборот, в большей степени она базируется на имущественных отношениях и регулируется Гражданским кодексом РФ[1]. Однако это не отменяет цель, в связи с которой соглашение по поводу аренды заключается, а именно – предоставление жилого помещения во временное пользование за установленную плату. То есть, так или иначе возникают жилищные правоотношения. Например, несмотря на то, что основные положения зафиксированы в Гражданском кодексе, в Жилищном кодексе всё же упоминается словосочетание «договор аренды жилых помещений» в ряде статей, акцентируя внимание на том, что жилищные правоотношения возникают только по поводу сдачи в аренду жилого помещения. Многие авторы добавляют, что при переводе жилого помещения в нежилое, отношение по уже заключенному договору аренды прекращаются, так как происходит снятие с кадастрового учета объекта договора. Поэтому сторонам следует заключить еще один дополнительный договор по поводу аренды «нежилого помещения»[2].

На сегодняшний момент в литературе существуют мнения, что рассматриваемое нами соглашение теряет актуальность в связи с официальным закреплением в Гражданском кодексе уже упомянутого ранее договора коммерческого найма. Однако всё же некоторые авторы в своих работах приводят контраргументы, что в конструкции договора аренды заложены юридически значимые черты для правоприменителя. Такой позиции придерживается Е.Ю. Цуканова[3], акцентируя внимание на том, что два

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019)// "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.
[2] Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. С.143
[3] Цуканова Е.Ю. Соотношение договоров найми аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 43–46

упомянутых договора выполняют разные функции и несут в себе отличные особенности правового регулирования.

Во-первых, договор аренды заключается в простой письменной форме и в случае, если соглашение заключено более чем на год, то для него обязательна государственная регистрация, в отличие от коммерческого найма. Во-вторых, до введения договора аренды в Гражданский кодексе РФ, положения об этом соглашении закреплялись в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики»[4], где стороной (арендатором) могло выступать как физическое, так и юридическое лицо. В настоящем же законодательстве, проводя параллель с договором коммерческого найма, можем отметить, что его вправе заключать лишь физические лица. Юридическим лицам для приобретения во временное пользование жилья следует использовать договор аренды.

Следовательно, подтверждая слова цитируемого нами ученого, аренда жилья имеет самостоятельный характер и не является подвидом других договоров в жилищной сфере. Однако основная сложность его абсолютно «независимого» существования в пространстве сделок – это отсутствие специальных положений, регулирующих вопросы аренды жилых помещений. Следовательно, правоприменителю и гражданам необходимо ориентироваться и руководствоваться общими нормами, закрепленными в главах 34 и 36 Гражданского кодекса РФ, что часто вызывает определенные проблемы на практике в силу отсутствия конкретики.

Следующий момент, который вызывает достаточно споров среди ученых – это субъектный состав договора. Как уже было раннее сказано, договор коммерческого найма не могут заключать юридические лица в отличие от договора аренды. Но могут ли физические лица выступать в роли арендаторов? Существует позиция, что нет, такой вариант полностью исключен. Но сразу же можно представить контраргументы, ведь в правовом положении нормы никаких субъектных изъятий нет. Кроме того, возможно заключение «трехсторонней

[4] Закон РФ "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.1992 N 4218-1 (последняя редакция)// "Российская газета", N 15, 23.01.1993.(Утратил силу с 1 марта 2005 года в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ, которым введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ.)

сделки», участниками которой являются юридические лица, его сотрудники и, непосредственно, собственник жилья[5]. Также нельзя исключать из перечня индивидуальных предпринимателей, которые так же, как и юридические лица, могут заключать договор аренды жилого помещения.

Еще одним ярко выраженным пробелом в законодательстве является отсутствие условий к предмету договора аренды: нет требований к площади жилого помещения или к его состоянию. Кроме того, в Гражданском кодексе или иных законах не закреплены особенности расторжения соглашения об арендуемом помещении отдельной категорией граждан: военнослужащих или многодетных семей.

Таким образом, суммируя вышесказанное, отметим, что договор аренды требует серьезной проработки и модернизации. Прежде всего, необходимо срочное введение специализирующего законодательства по поводу отдельных положений аренды жилого помещения. В них требуется уделить особое внимание предмету договора аренды, а также определить правовое положение и процедуру заключения договора с отдельными категориями граждан (военнослужащие, многодетные семьи). Также следует дополнить положения договора аренды закрытым перечнем оснований его расторжения со стороны арендодателя. С помощью такого перечня законодатель сможет защитить права и интересы проживающих в помещении жильцов. Последствия расторжения договора должны быть таким же образом четко и ясно прописаны во избежание открытых вопросов со стороны арендующих помещение. Не было бы лишним всё же конкретизировать давно назревший среди правоведов вопрос по поводу лиц, которые имеют право заключать исследуемый нами договор. До сих пор остается дискуссионным момент участия в подписании соглашения индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

Исходя из перечисленных пробелов, напрашивается вывод, что сфера аренды жилых помещений весьма широка и требует дополнительных правовых

[5] Лейба А.А. Аренда жилых помещений юридическими лицами // Жилищное право. 2014. № 12. С. 33–44

норм и конкретизации для улучшения уже существующей в современном законодательстве формы договора.

Использованные источники:

1. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.:Юстицинформ. 2018. 165 с.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994.

3. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 № 4218-1 (последняя редакция) // «Российская газета», № 15, 23.01.1993. (утратил силу с 1 марта 2005 года в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ, которым введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

4. Лейба А.А. Аренда жилых помещений юридическими лицами // Жилищное право. 2014. № 12. 145 с.

5. Цуканова Е.Ю. Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. 127 с.