УДК 347

Мерзликина И.В.,
студент
4 курс, Юридический институт
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»,
Россия, г. Белгород

К ВОПРОСУ О ПРОБЛЕМНЫХ АСПЕКТАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: *в настоящей статье рассматриваются проблемные моменты правового регулирования договора найма жилого помещения, предлагаются пути совершенствования законодательства в данной сфере, проводится сравнительно-правовой анализ с договором аренды. Приводятся мнения ученых, их аргументы касательно отдельных коллизий в области договора коммерческого найма.*

Ключевые слова: *договор найма жилого помещения, договор аренды, сделка, жилищные правоотношения, жилье, коммерческая выгода*.

Annotation: *this article deals with problem issues of juridical regulation of the. residential lease agreement. Also, some ways connected with improving legislation in this area are suggested; there is comparative legal analysis with rental agreement. The present article reflects the opinions of scientists, their arguments regarding individual conflict in the contract of the commercial recruitment sphere.*

Key words: *residential lease agreement, tenancy agreement for rented premises, juridical act, housing legal relationships, housing, commercial benefit.*

В настоящее время вектор Российской Федерации направлен на повышение эффективности и совершенствования рыночных отношений в экономике. Одним из инструментов в работе указанного механизма выступают

жилищные правоотношения. Так, в своё время, новеллой стал договор найма жилого помещения, или, как он часто именуется учеными, «договор коммерческого найма». После его официального закрепления в Гражданском кодексе РФ среди ученых-правоведов возникли дискуссии с диаметрально противоположными точками зрения, которые не утихают по сегодняшний день. Некоторые считают этот феномен достаточно прогрессивным шагом в развитии отношений, другие выражают точку зрения, что договор коммерческого найма во многих моментах дублирует договор аренды, поэтому его введение в цивильное законодательство не было необходимым.

Однако, учитывая все позиции научных трудов, нельзя не согласиться, что в правовом регулировании коммерческого найма есть ряд коллизий и пробелов.

В начале отметим, что, по сути, Гражданский кодекс РФ является единственным законом, регулирующим изучаемый нами договор. Несмотря на то, что данное соглашение является юридическим фактом возникновения жилищных правоотношений, в Жилищном кодексе он упоминается лишь вскользь. Итак, согласно Гражданскому кодексу РФ, по договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона — собственник или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем в течение предусмотренного договором срока (п. 1 ст. 671 ГК)[1].

Уже на первом этапе можно заметить, что существенная ярко выраженная проблема – это отсутствие легального закрепления термина «договор коммерческого найма». В литературе упомянутое словосочетание было введено ученым Крашенинниковым[2], а после крепко закрепилось в обиходе. Однако, по справедливому замечанию ряда теоретиков «найм жилого помещения» вызывает определенные вопросы в виду отсутствия конкретизации, так как «найм» в жилищных правоотношениях может быть нескольких видов помимо

[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] Крашенинников П.В. //Жилищное право. 6-е изд., перераб. и доп.– М.: Статут, 2008. – 379 с.ISBN 978-5-8354-0502-2 (в пер.), С. 45-46

коммерческого (например, специализированный, социальный). Более того, такое легальное закрепление четко определило бы цель заключения соглашения – извлечение прибыли и устранило некоторые нестыковки применения правовых норм, так как при жилищных правоотношениях положения договора социального найма применяются к иным договорам, за исключением коммерческого[3]. Следовательно, регулирование положений Жилищным кодексом исследуемого нами договора строго ограничены нормами Гражданского права, что закреплено в ст.35.

Второй предмет бурного обсуждения среди юристов – это соотношение понятий «аренда» и «коммерческий найм». Как уже было сказано, многие авторы указывают на аналогичность этих двух сделок, закрепленных в Гражданском кодексе РФ. Безусловно, между ними есть ряд общих черт, однако всё же они являются совершенно разными юридическими феноменами[4]. Как утверждает Е.Ю. Цуканова, такое соглашение невозможно полностью подтвердить, так как терминологические единицы «найм» и «аренда» являются отдельными феноменами в категориальном аппарате правовой теории[5]. Аренда ориентирована в большей степени на передачу в пользование имущества, а коммерческий найм – на предоставление жилья для проживания за определенную плату. Однако общей важной чертой, которую можно выделить в обеих конструкциях – это извлечение прибыли.

При этом, в Гражданском кодексе не указана допустимость регулирования иными главами договора коммерческого найма, в том числе и договора аренды. То есть данный вид соглашения не является тождественной конструкцией по отношению к договору аренды, хотя и имеет ряд аналогичных признаков.

К следующему упущению со стороны законодателя можно отнести плохо конкретизированные отдельные положения в главе 35 Гражданского кодекса РФ. В их положениях отсутствует полноценный перечень необходимых для

[3] Сосипатрова Н.Е. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. N 4, 348 с.
[4] Селиванова Е.С. Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы: Дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2001, С. 35-38
[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.

юридически грамотного составления правового документа, а именно – меры ответственности, права и обязанности сторон, механизм реализации. Ряд положений выглядит весьма обтекаемо и без детализации важнейших моментов, что в последующем достаточно негативно может отобразиться на правоприменительной практике. Между тем, как уже было сказано, положения договора аренды и договора социального найма нельзя применить по отношению к коммерческому найму, следовательно, в легальном закреплении законодатель ставит стороны в «тупиковое» положение. Исходя из этого, логично было бы разрешить применять положения договора аренды в силу схожести её правовой природы с коммерческим наймом.

Еще одним весомым недостатком является отсутствие обязательства на получение согласия лиц, проживающих с наймодателем, при передаче жилья в поднаем. Сложно не согласиться с тем, что данный аспект прямолинейно касается их интересов. В данной части необходимо предпринять какие-либо меры для сбалансирования прав участвующих лиц в сложившихся правоотношениях. Со стороны прав наймодателя тоже существуют пробелы. Например, законом предоставляется возможность лицам, проживающим вместе с нанимателем, стать сонанимателями и нести солидарную ответственность. В свою очередь, согласия наймодателя не требуется, что противоречит его правам на жильё как собственника.

Также в законодательстве закреплена императивная обязанность проведения капитального ремонта наймодателем. Однако, как всем известно, периодически невозможно выполнение капитального ремонта без выселения людей из жилья. Но законодатель умалчивает о том, что делать противоположной стороне договора на время проведения ремонтных работ. Нет никаких упоминаний о финансовой ответственности наймодателя или обязательного предоставления иного жилья проживающим лицам.

Таким образом, принимая во внимание выделенные нами пробелы в законодательстве, можно предложить решения для заполнения «правовых дыр» в области регулирования коммерческого найма. Для начала необходимо четко

закрепить в Гражданском кодексе термин «договор коммерческого найма» с целью избежания его ошибочной трактовки как договора аренды или социального найма. Более того, было бы достаточно грамотно в одной главе Гражданского кодекса определить все виды найма, таким образом, систематизировав в одном нормативно-правовом акте общие положения, касающиеся этих часто встречаемых в жилищных правоотношениях юридических феноменов. Или же, наоборот, добавить в Жилищный кодекс РФ раздел, регулирующий договор коммерческого найма, тем самым четко провести разграничения между ним и договором социального найма.

Далее необходимо расширить легально закрепленные правила содержания и заключения договора. Также можно пойти по другому пути, и разрешить регулировать отдельные моменты с помощью норм договора аренды в силу схожести их правовых структур. Безусловным «минусом» можно назвать и плохо отрегулированные права и обязанности сторон, а также отсутствие конкретизации действий при наступлении некоторых ситуаций (например, проведение капитального ремонта).

Суммируя всё вышесказанное, следует отметить, что в законодательстве, регулирующем положения коммерческого найма необходимо провести модернизацию и совершенствование закрепленной правовой мысли в законе, так как право на жильё – одно из важнейших конституционных прав граждан, которое требует своевременной и актуальной корректировки.

Использованные источники:

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. Крашенинников П.В. // Жилищное право. 6-е изд., перераб. и доп.– М.: Статут, 2008. – 379 с.ISBN 978-5-8354-0502-2 (в пер.), 562 с.

3. Селиванова Е.С. Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы: Дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2001. 178 с.

4. Сосипатрова Н.Е. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. N 4, 348 с.

5. Цуканова Е.Ю. //Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты» // Семейное и жилищное право. 2015. № 2, 267 с.