

Бочарников Никита Сергеевич,

студент 4 курса

специальность: правовое обеспечение национальной безопасности

Белгородский государственный национальный исследовательский

университет (НИУ «БелГУ)

Земляченко Ярослав Владимирович,

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского

права и процесса

Белгородский государственный национальный исследовательский

университет (НИУ «БелГУ)

ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация.** В данной статье рассмотрен один из основных договоров, позволяющих передать жилое помещение в наем – договор коммерческого найма. Помимо этого, автором статьи исследованы особенности регулирования данного договора. Приведена общая характеристика договора коммерческого найма жилых помещений. Проанализированы нормы гражданского и жилищного законодательства, относящиеся к вопросу регулирования договора найма*

***Ключевые слова:** жилое помещение, договор коммерческого найма жилого помещения, наймодатель, наниматель, жилищное законодательство, гражданское законодательство.*

***Annotation.** This article discusses one of the main contracts that allow you to transfer residential premises for rent – a commercial lease agreement. In addition, the author of the article investigated the specifics of the regulation of this contract. The general characteristics of the contract of commercial rental of residential*

premises are given. The norms of civil and housing legislation regulating the contract of employment are analyzed.

Keywords: *residential premises, commercial lease agreement for residential premises, landlord, tenant, housing legislation, civil legislation.*

Глава 35 ГК РФ содержит нормы, регулирующие договор коммерческого найма. В Жилищный кодекс РФ законодателем были включены нормы, упоминающие способность определенных лиц заключить указанный договор.

Законодатель не предусмотрел закрепление в нормах гражданского права такого понятия как «коммерческий наем жилого помещения». Однако в ГК РФ данный термин трактуется как наем жилого помещения. Впервые термин «коммерческий наем» был употреблен, а затем введен известным ученым П.В. Крашенинниковым [1, с. 234]. На наш взгляд, для того чтобы упростить работу правоприменителю, данный термин должен быть закреплен законодательно.

В соответствии со ст. 671 ГК РФ: «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 нем» [2].

Договор коммерческого найма жилого помещения обладает следующими признаками:

- 1) консенсуальный;
- 2) возмездный;
- 3) двухсторонний;
- 4) срочный.

Наймодателем на сегодняшний день, ссылаясь на статью 671 ГК РФ, является либо собственник жилого помещения, либо орган власти, уполномоченный собственником жилья.

Перечень лиц, имеющих право сдавать жилое помещение в наем, на наш взгляд, необходимо расширить. Согласно ст. 128 ЖК РФ: «член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия – все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату» [3]. Регулирование таких отношений предусмотрено в жилищном законодательстве. Д.А. Формакидов утверждает о том, что: «при конструировании определения коммерческого найма и норм, регулирующих соответствующие отношения, необходимо учитывать указанную специфику наймодателя» [4, с. 25].

На основании действующего законодательства можно сделать вывод о том, что в роли нанимателя может выступать только гражданин, т.е. физическое, а не юридическое лицо.

Многими учеными и правоведами не раз предпринимались попытки установить дефиницию коммерческого найма жилого помещения. О.В. Кириченко под договором коммерческого найма предлагает понимать: «договор, согласно которому в качестве одной стороны выступает собственник помещения или управомоченное таким собственником лицо и обязуется предоставить другой стороне – нанимателю жилое помещение за плату на определенный срок, а наниматель обязан вносить плату за предоставленное жилье» [5, с. 8].

Говоря о существенных условиях данного договора, следует отметить его предмет. Как правило, в качестве предмета договора коммерческого найма понимается осуществление определенных действий наймодателем с целью передачи нанимателю жилого помещения. Таким образом, объект данного

договора составляют, предоставляемые нанимателю жилые помещения. Договор коммерческого найма заключается в отношении индивидуального жилищного фонда. Для того чтобы заключить подобный договор необходимо наличие соответствующих условий. Так, гражданин, являющийся собственником квартиры, имеет право передать ее часть, а именно изолированную комнату, а наем иному лицу.

Говоря о сроке данного договора, следует отметить, что его не рассматривают в качестве существенного условия. Рассматриваемый договор носит срочный характер. Исходя из определения, максимальный срок данного договора составляет пять лет. Если сторонами срок действия договора не оговорен, то такой договор считается заключенным на пять лет.

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть:

- 1) краткосрочным. Договор, имеющий краткосрочный характер – это договор, заключенный сроком на один год;
- 2) долгосрочным. Договор, имеющий долгосрочный характер, заключается на срок от одного до пяти лет.

Следует отметить, что многие авторы в роли существенных условий данного договора помимо предмета предлагают рассматривать личность нанимателя и цену такого договора [6, с. 54]. Однако гражданским законодательством, предложенные условия в качестве существенных не рассматриваются.

Как правило, для договора коммерческого найма жилого помещения предусмотрена письменная форма заключения.

Содержание данного договора составляют права и обязанности наймодателя и нанимателя.

Одними из основных обязанностей наймодателя являются:

- 1) передача нанимателю жилого помещения, пригодного для проживания;
- 2) осуществлять ремонт общего имущества в МКД;
- 3) предоставлять коммунальные услуги и т.д.

Наймодатель, предоставивший жилое помещение в наем, имеет право востребовать от нанимателя соответствующую плату за такое помещение и коммунальные услуги.

В обязанности нанимателя входит:

- 1) «соблюдение правил при пользовании жилым помещением;
- 2) использование жилого помещения согласно его назначению;
- 3) осуществление текущего ремонта жилого помещения и т.д.» [4, с. 23]

Нормы жилищного законодательства предусматривают прекращение данного договора в случаях смерти нанимателя либо его смерти вместе со всеми лицами, которые проживали совместно с ним. Еще одним условием, прекращающим договор найма, является уничтожение или утрата жилого помещения, выступающего объектом договора.

Однако следует отметить, что подобные условия для договора коммерческого найма не установлены. Мы считаем, что при возникновении таких ситуаций договор коммерческого найма также будет прекращать свое действие.

Заметим, что нормы жилищного законодательства предусматривают расторжение договора найма по соглашению сторон, однако норма ГК РФ (ст. 687) данного правомочия не предусматривает. Расторгнуть договор таким способом возможно на основании ч. 1 ст. 450 ГК РФ.

Наниматель имеет право на расторжение договора найма с наймодателем. В случаях возникновения желания расторгнуть такой договор наниматель должен уведомить об этом наймодателя не позднее, чем за три месяца.

Следует отметить, что расторжение договора найма может быть произведено в судебном порядке. Предусмотрены следующие случаи расторжения договора в судебном порядке:

- 1) нанимателем не вносилась плата за жилое помещение в течении полугода;

2) уничтожение или порча имущества наймодателя нанимателем или членами его семьи. Для урегулирования данного конфликта нанимателю необходимо направить соответствующее предупреждение. Однако, если после такого предупреждения действия, совершаемые нанимателем будут предоставлять дискомфорт соседям, или разрушать имущество наймодателя, то последний вправе расторгнуть договор найма.

Помимо вышеперечисленных обстоятельств, договор найма прекращает свое действие по требованию одной из сторон, если помещение в отношении которого был заключен такой договор, перестало отвечать требованиям необходимым для проживания в нем или находится в аварийном состоянии.

Таким образом, подводя итог вышесказанному, мы пришли к выводу о том, что нормы, регулирующие заключение договора коммерческого найма жилого помещения, нуждаются в доработке.

Помимо этого, несмотря на то, что все договоры найма жилых помещений по своей природе носят гражданско-правовой характер, мы считаем, что отношения, возникающие по поводу найма жилых помещений, должны быть урегулированы только в специально предусмотренном нормативном акте – Жилищном кодексе РФ.

Список использованных источников:

1. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. – М., 2016. Т. 2. – 543 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // СПС «Гарант» (дата обращения: 13.04.2022).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 13.04.2022).

4. Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. – Журнал российского права. – 2017. – 25 с.

5. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар. – 2010. – 60 с.

6. Вишневская И.С., Селиванова Е.С. Договор коммерческого найма жилого помещения: монография. – Ростов н/Д., 2002. – 162 с.