УДК 347.254

Бурхин С.А.
Студент
4 курс, юридический институт
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет «НИУ БелГУ»
Россия, г. Белгород

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: *В данной работе на основе анализа норм гражданского и жилищного законодательства, выявлены проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, а также представлены возможные перспективы использования данного договора для обеспечения граждан жилыми помещениями.*

Ключевые слова: *договор коммерческого найма жилого помещения, жилые помещения, жилье, жилищное законодательство, гражданское законодательство.*

Burkhin Sergey Alekseevich
4th year student of the Law Institute
Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

Abstract: *In this paper, based on an analysis of the norms of civil and housing legislation, the problems of legal regulation of the contract for the commercial rental of housing are identified, and the possible prospects for using this contract to provide citizens with housing premises.*

Keywords: *commercial tenancy agreement, residential premises, housing, housing legislation, civil legislation.*

Исследование правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения обусловлено тем, что каждый человек нуждается в жилье. Данная потребность возникает с момента его рождения и сохраняется на протяжении всей жизни. В настоящее время приобретение жилья в собственность является одним из способов удовлетворения этой потребности. Однако разный уровень дохода граждан и высокие цены на жилье в различных регионах страны порой не позволяют обеспечить себя жильем. Данная проблема вынуждает использовать другие способы обеспечения граждан жилым помещением.

Ввиду этого необходимо увеличить практику применения договоров, в соответствии с которыми будет возможна передача права пользования жилым помещением на возмездной основе. Примером такого договора является договор коммерческого найма жилого помещения[1]. Данный договор имеет некоторые преимущества по сравнению с другими договорами, обладающими социальной направленностью, такими как договор социального найма. Договор коммерческого найма предполагает взаимодействие двух сторон на добровольной основе, а при социальном найме отношения основаны на административном акте государственных органов власти. По договору коммерческого найма может быть использован любой объект жилищного фонда, договор социального найма предполагает возможность использования объектов жилищного фонда, включенных только в муниципальный или государственный фонд. Увеличение числа договоров коммерческого найма, при сокращении количества договоров социального найма, позволяет нам говорить о том, что улучшается материальное положение населения, и соответственно экономика государства.

С точки зрения науки, договор коммерческого найма жилого помещения не получил особого внимания по сравнению с договором социального найма. Поэтому существует такая проблема как отсутствие гражданско-правового

[1] Макаров Г.П. Законодательство о договорах найма и аренды жилых помещений//Гражданин и право. 2000, №3,4.

механизма, который мог бы привлечь коммерческие организации, занимающиеся сдачей жилых помещений, к формированию жилищного фонда коммерческого использования. Вследствие этого действующее законодательство нуждается в совершенствовании, так как жилищные правоотношения являются одними из распространенных в нашей жизни.[2]

Что касается правового регулирования правоотношений, которые складываются в рамках коммерческого найма жилого помещения, то проанализировав действующее законодательство, можно легко понять, что данное регулирование осуществляется ст. 40 Конституции РФ[3], главой 35 Гражданского кодекса[4] и Жилищным кодексом РФ[5]. Необходимо отметить, что ни Гражданский кодекс, ни Жилищный не именуют данный договор коммерческим. В кодексах он называется договором найма жилого помещения. Понятие «коммерческий наем» используется только в теории. Отношения, возникающие при заключении и исполнении договора коммерческого найма жилого помещения, являются гражданско-правовыми. Однако, необходимо отметить, что нормы, регламентирующий данные правоотношения, относятся и к жилищно-правовыми, поскольку наем жилья – это способ удовлетворения гражданами потребности в жилье.[6]

В научной литературе давно ведутся споры по поводу того, нормы какой отрасли права имеют преимущество при регулировании указанных отношений, и каким образом соотносятся нормы ЖК РФ и ГК РФ при регулировании отношений коммерческого найма жилого помещения. В настоящий момент можно сказать о том, что позиция законодателя выражена четко. Гражданско-правовая природа этого договора и отсутствие правового регулирования в

---

[2] Ремидовский Р. А. *Коммерческий наем жилого помещения в российском праве: опыт комплексного исследования.* Монография. М.; 2007. 350 с.

[3] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

[4] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред.от 18.03.2019 с изм. от 03.07.2019). Собрание законодательства РФ. 29.01.1996 № 5, ст. 410

[5] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

[6] Свердлык Г.А. Договор коммерческого найма жилых помещений//Жилищное право. 2007. № 7 с. 413

Жилищном кодексе приводит к приоритету норм Гражданского кодекса, а использование жилищного законодательства ограничивается отсылками к нормам гражданского, как это сделано в ст.10 ЖК РФ[7]. Следовательно, правоотношения, связанные с наймом жилого помещения, регулирует глава 35 ГК РФ.[8] Но данное регулирование, указанного договора, содержит немало пробелов и неточностей, поэтому главу 35 ГК РФ следует совершенствовать и, при необходимости, реформировать.

Одним из таких примеров является ст. 686 ГК РФ. В соответствии с которой, наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с ним.[9] Так как гражданский оборот в качестве значимого юридического события выделяет не только достижение совершеннолетия, но и приобретение полной дееспособности, то могут быть случаи, когда прежний наниматель выбывает из жилого помещения, а его обязанности могут перейти к лицу, которое не достигло возраста 18 лет, но вследствие эмансипации, оно является полностью дееспособным. Указанная статья содержит прямое указание на совершеннолетие нанимателя, к которому переходит жилое помещение посредством замены. Поэтому целесообразней было бы заменить в п. 1 ст. 686 ГК РФ слово «совершеннолетний» на слово «дееспособный».

Еще одной проблемой является то, что отношения коммерческого найма жилых помещений слабо развиты. Одним из вариантов решения этой проблемы может послужить создание рынка найма жилья, в который бы привлекался частный сектор жилищной недвижимости, специально ориентированный на долгосрочный наем. Соответственно для регулирования этой сферы государству следует создать специальные органы управления, которые вели бы учет нуждающихся в жилых помещениях, а также контролировали бы деятельность

[7] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
[8] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред.от 18.03.2019 с изм. от 03.07.2019). Собрание законодательства РФ. 29.01.1996 № 5, ст. 410
[9] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред.от 18.03.2019 с изм. от 03.07.2019). Собрание законодательства РФ. 29.01.1996 № 5, ст. 410

организаций и индивидуальных предпринимателей специализированных на этом.[10]

Таким образом, создание нормативно-правовой базы и условий для формирования специализированных организаций является перспективным направлением для улучшения жилищной ситуации в стране.

Использованные источники:

1) Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред.от 18.03.2019 с изм. от 03.07.2019). Собрание законодательства РФ. 29.01.1996 № 5, ст. 410

3) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14

4) Безик Н.В К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения. Сибирский юридический вестник 2015;(1):57–67.

5) Макаров Г.П. Законодательство о договорах найма и аренды жилых помещений // Гражданин и право. 2000, №3,4.

6) Ремидовский Р.А. Коммерческий наем жилого помещения в российском праве: опыт комплексного исследования. Монография. М.; 2007. 350 с.

7) Свердлык Г.А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право. 2007. № 7. с. 413.

[10] Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения. Сибирский юридический вестник. 2015. № (1). С. 57–67.