

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

На правах рукописи

БЕСШТАНОВА НАТАЛЬЯ СЕРГЕЕВНА

**ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В
РОССИИ**

направления подготовки 40.03.01 –«Юриспруденция»
юридического факультета СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Автореферат бакалаврской работы

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент Илюхина Ю.Ю.

Зав.кафедрой гражданского права и процесса
канд. юрид. наук, доцент Е.Н. Тогузаева

Саратов 2016

Актуальность темы исследования определяется тем, что законодательство регулирующее договор коммерческого найма жилого помещения, нуждается в дальнейшем совершенствовании. Можно сказать, что указанный договор является одним из способов реализации права граждан на жилище.

В связи с тем, что жилищные правоотношения во все времена играли одну из основополагающих ролей в жизни общества, а на сегодняшний день отношения по договору найма жилого помещения переходят в новую фазу, можно сказать, что в настоящее время договор коммерческого найма жилого помещения является весьма актуальной темой. По объективным социально-экономическим причинам коммерческий наем жилых помещений нашел свое широкое применение на практике. Договор коммерческого найма жилого помещения имеет преимущества перед другими договорами, обладающими социальной направленностью в жилищно-правовой сфере, которые заключаются в том, что аудитория граждан не ограничивается критериями их материальной обеспеченности. Доход, получаемый от владения и пользования жилыми помещениями по договорам коммерческого найма, может быть вложен в строительство новых объектов государственного и муниципального жилищного фонда коммерческого использования, что позволит значительно сократить срок ожидания гражданами жилых помещений. Вышеуказанные преимущества договора коммерческого найма позволят с другой стороны подойти к обеспечению граждан жилыми помещениями.

Научное изучение договора коммерческого найма не получило должного внимания как в практическом, так и в теоретическом направлении, чего нельзя сказать о договоре социального найма. Отсюда вытекает ряд проблем, таких как: отсутствие федерального законодательства, которое бы регулировало порядок предоставления жилого помещения, а также процедуру постановки на учет граждан, которые нуждаются в жилье по договорам коммерческого найма; отсутствие единого понимания жилищно-

правовых терминов применительно к рассматриваемому кругу жилищных правоотношений; не на должном уровне складывается практика применения договоров коммерческого найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда; отсутствует учет и регистрация договоров коммерческого найма в частном жилищном фонде. Также сложившаяся ситуация в рамках исследуемых отношений усложняется, отсутствием гражданско-правовых механизмов, которые позволяют привлечь коммерческие организации, целями деятельности которых является сдача жилых помещений во временное и возмездное владение и пользование гражданам, к участию в формировании жилищного фонда коммерческого использования.

Объектом исследования выступают гражданские правоотношения по договору коммерческого найма жилого помещения.

Предметом исследования являются нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие договор коммерческого найма жилых помещений, а также практика их применения.

Целью дипломной работы является исследование договора коммерческого найма жилого помещения.

Задачи:

1. Дать общую характеристику договора найма жилого помещения.
2. Рассмотреть содержание договора найма жилого помещения.
3. Охарактеризовать правовое положение сторон по договору коммерческого найма жилого помещения.

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, посвященной заявленной теме. Повышенный интерес к проблеме юридических фактов в гражданском праве проявляли следующие специалисты-правоведы: Грудцыной Л.Ю., Новиковой О.Б., Кириченко О.В., Свердлов Г.А., Иоффе О.С. и другие.

При написании выпускной квалификационной работы использовались такие подходы и методы как исторический и логический, системный, анализ и синтез, сравнительно-правовой и формально-юридический.

Работа состоит из введения, трех взаимосвязанных глав, разделенных на параграфы и заключения.

Основное содержание работы

Глава 1 дипломной работы посвящена исследованию правовой природы договора коммерческого найма жилого помещения, анализу особенностей указанной договорной конструкции, исследованию отношений, вытекающих из договора коммерческого найма и их значения в российской правовой системе и правоприменительной практике. Особое внимание уделено юридической природе договора коммерческого найма жилого помещения как гражданско-правового способа регулирования жилищно-правовых отношений.

Выявлено, что договор является важнейшим регулятором общественных отношений. Проведена сравнительно-правовая характеристика договора коммерческого найма жилого помещения с иными гражданско-правовыми договорами, опосредующими передачу жилых помещений во владение и пользование или пользование как юридическим, так и физическим лицам. Выявлено, что различия между указанными договорными конструкциями заключаются в субъектном составе, а также целевом назначении таких соглашений.

Объединяющим признаком всех договоров по передаче жилого помещения во владение и пользование, является то, что жилое помещение, передаваемое по договору, предназначается только для проживания граждан в нем на возмездной или безвозмездной основе.

Определение договора коммерческого найма содержится в статье 671 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения одной из сторон является

собственник или уполномоченное им лицо (наймодатель), которое обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за определенную плату во владение и пользование для проживания в нем в течение предусмотренного договором срока (п. 1 ст. 671 ГК)¹.

Одним из главных требований, в соответствии с которым гражданско-правовой договор считается заключенным, является согласование сторонами вышеуказанного договора всех существенных условий.

Отдельное внимание уделено характеристике жилого помещения как объекта жилищных прав граждан.

Объектами договора коммерческого найма не могут являться помещения, которые пригодны лишь для сезонного проживания, например, такие как дачные домики, в связи со сниженными санитарными и техническими требованиями к вышеуказанным помещениям. Однако даже если помещение предназначено лишь для временного проживания, но является пригодным для постоянного проживания, как пример можно привести номер в гостинице, это не может служить основанием его исключения из числа жилых. Жилое помещение признается пригодным для постоянного проживания, только при возможности всесезонного проживания граждан в жилом помещении в течение долгого времени, а также при обеспечении безопасности жилого помещения при его использовании по назначению.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)².

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2. от 26 января 1996 № 14-ФЗ (ред. от 17 июля 2009 г.) // СЗ РФ. 1996. № 5; Российская газета. 2015. 29 июня.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29 декабря 2015) // СЗ РФ. 2005. №1. Ст. 14; Российская газета. 2015. 12. янв.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилому помещению предъявляются следующие требования:

- 1) жилое помещение обязательно должно быть изолированным;
- 2) жилое помещение обязательно являться недвижимым имуществом;
- 3) жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания граждан.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации жилое помещение признается недвижимым имуществом и подпадает под действие статей 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с двумя основными критериями жилое помещение можно отнести к недвижимому имуществу:

- 1) неразрывная связь жилого помещения с землей
- 2) в силу особой важности в гражданском обороте жилых помещений, необходимость государственной регистрации таких помещений.

Вопрос определения пригодности жилого помещения для проживания относится к жилищному законодательству, что указано в статье 673 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно части 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение пригодное для постоянного проживания должно отвечать установленным законодательством санитарным и техническим требованиям. Жилое помещение подлежит сносу либо переоборудованию в нежилое помещение, когда оно не соответствует предъявляемым санитарным и техническим требованиям. Пригодность для проживания в жилых помещениях определяется в соответствии со следующими параметрами:

- 1) свойствами и состоянием самого строения, в котором находится жилое помещение;

2) уровнем благоустройства, в том числе наличием определенных коммуникаций;

3) безопасностью окружающей среды.

В работе предлагается новый подход к определению предмета договора коммерческого найма, который заключается в том, что под ним следует понимать не только само жилое помещение, но и права владения и пользования, передаваемые собственником жилого помещения нанимателю.

Глава вторая дипломной работы посвящена изучению сторон, а также прав и обязанностей сторон договора коммерческого найма жилого помещения в России. Учитывая, что разрешение вопроса о сторонах относительно каждого типа договоров найма жилых помещений имеет свою специфику, они были рассмотрены в отдельной главе работы.

Автором был проведен системный анализ правового положения лиц, выступающих на стороне нанимателя. Были исследованы нормативно правовые источники, закрепляющие права и обязанности нанимателя по договору коммерческого найма.

Кроме того, большое внимание было уделено рассмотрению предоставления жилых помещений из государственного и муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Были рассмотрены категории семей, которые обладают правом на предоставление жилого помещения по договорам коммерческого найма из государственного и муниципального жилищного фонда. Выявлено, что договор коммерческого найма жилого помещения является альтернативной договорной конструкцией договору социального найма жилого помещения и имеет второстепенное значение в практическом смысле.

Статус наймодателя жилого помещения посвящен подробному анализу правового статуса наймодателя - физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, а также гражданина, не обладающего таким статусом.

Автором проведен анализ правового положения группы наймодателей, представленные федеральными, региональными и местными органами власти в области жилищной политики и заключения договора коммерческого найма жилого помещения в частности.

Для помощи малоимущим и нуждающимся гражданам государство и муниципальные образования иногда прибегают к заключению с такими гражданами договоров коммерческого найма жилого помещения.

Кроме того, проводя социальную политику, государство принимает ряд мер по поддержанию необходимого уровня жизни граждан, заботе о слабо защищенных слоях населения. На современном этапе развития практически каждое государство все в большей степени фокусируется на разрешении общесоциальных задач.

Было отмечено, что переход к рыночной экономике в разы сократил участие государственных структур в решении жилищного вопроса.

В главе третьей рассматриваются процессы заключения, изменения, исполнения и прекращения отношений, вытекающих из договора коммерческого найма жилого помещения.

В рамках анализа динамики правоотношений, автором было проведено комплексное исследование процедуры заключения договора коммерческого найма.

Выявлено, что договор коммерческого найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде имеет сложный юридический состав, обусловленный совокупностью юридически значимых действий по постановке граждан на жилищный учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, заключения договора коммерческого найма жилого помещения с органами власти.

Автором изучены основания и процесс изменения договорных условий. Стадия изменения договора была проведена в соответствии с классификацией юридических фактов, приведенных в ст. 8 ГК РФ, а также

согласно изменениям отдельных договорных условий, таких как предмет, объект, срок, цена, стороны соглашения.

Приведенные основания изменения договора коммерческого найма помогают наиболее конкретно и предметно отразить проблему динамики обязательств, вытекающих из такого соглашения. Кроме того, при изменении отдельных условий договора необходимо учитывать возможные последствия подобных преобразований, которые, в конечном счете, могут отразиться на правовом положении наименее защищенной стороны – нанимателя.

Ввиду подобного считаем необходимым закрепить некоторые гарантии, касающиеся обмена жилых помещений, а также его замены в случае признания жилого дома, где оно располагается, аварийным и подлежащим сносу. Более целесообразной является защита материального положения нанимателя, что должно быть выражено в недопущении произвольным изменений цены за проживание по договору коммерческого найма.

Автором было проведено исследование особенностей прекращения договорных обязательств, вытекающих из договора коммерческого найма жилого помещения.

При анализе прекращения договора, необходимо отметить, что оно может быть связано либо с истечением срока, на который быть заключен договор коммерческого найма жилого помещения, и в таком случае необходимо говорить о полном, реальном и надлежащем исполнении обязательств сторонами. Вторым моментом прекращения договора коммерческого найма жилого помещения может быть его досрочное расторжение. Оно может быть связано как с неисполнением обязательств по соглашению ввиду нарушений, допущенных сторонами, либо ввиду взаимного соглашения сторон.

Кроме указанного расторжение договора может быть вызвано острыми жизненными обстоятельствами, которые также необходимо учитывать. Последствиями такого расторжения могут быть требования сторон

возместить причиненные убытки. Однако, если договор был расторгнут по взаимному согласию сторон, подобных последствий наблюдаться не будет. В таком случае необходимо говорить о том, что исполнение обязательств было прервано ввиду взаимной договоренности.

Заключение работы подводит итоги проведенного исследования, формулируются основные выводы, наиболее наглядно отражающие научную и практическую новизну и значимость исследования, приводятся рекомендации и предложения по дальнейшему совершенствованию законодательства в области применения договора коммерческого найма жилого помещения.