

УДК 347.453.01

СООТНОШЕНИЕ ДОГОВОРОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ

Е. В. Красовская

Донской государственный технический университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Рассматривается понятие договора найма жилых помещений, раскрываются формы и объекты договоров в виде социального и коммерческого найма, особенности сторон заключения, сроки действия договоров, лица, которые могут заключать такие договора. Сопоставляются преимущества и недостатки коммерческого и социального найма жилых помещений.

Ключевые слова: договор, социальный найм, коммерческий найм, жилое помещение, гражданский кодекс, наемщик, наниматель, стороны соглашения, жилищный кодекс.

RATIO OF SOCIAL AND COMMERCIAL LEASE AGREEMENTS FOR RESIDENTIAL PREMISES. ADVANTAGES AND DISADVANTAGES

E. V. Krasovskaya

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

The concept of a residential lease agreement is considered, the forms and objects of contracts in the form of social and commercial hiring, the features of the parties to the conclusion, the duration of contracts, and persons who can conclude such contracts are revealed. The advantages and disadvantages of commercial and social rental of residential premises are compared.

Keywords: contract, social hiring, commercial hiring, residential premises, civil code, employee, employer, parties to the agreement, housing code.

Введение. Обстоятельства оформления договоров найма жилых помещений представляют собой достаточно актуальную тему в настоящее время, так как эти операции приобрели обширное использование на практике и сопровождаются достаточным количеством спорных ситуаций. Одними из приоритетных направлений в данной области являются: решение жилищных проблем, затрагивающих купли-продажи, наймы, наследования, дарения и т. д. Эти проблемы обладают немаловажной значимостью, однако, к сожалению, существующие в данное время правовые системы не гарантируют решение нарастающей потребности граждан в жилых помещениях.

Основная часть. Рассмотрим сущность и специфику найма жилого помещения. Договор найма жилого помещения представляет собой передачу данного помещения во временное владение или пользование. Иными словами, собственник (владелец) передает личное жилое помещение другим лицам для временного проживания. За это владелец получает вознаграждение. Так, в соответствии со ст. 91.1 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) [1] «договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования — это соглашение, в силу которого одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое здание во владение и пользование с целью проживания в нём на условиях, установленных настоящим кодексом». Данная трактовка практически полностью совпадает с определением договора найма, которое закреплено в п. 1 ст. 671 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) [2].

Все, предоставляемые гражданам, жилые помещения объединяются законодательством в понятие «жилой фонд». Данное определение раскрывается как «совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома

(общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания» [3].

В Российском законодательстве различают два основных вида договоров найма жилого помещения: социальный и коммерческий. Договор социального найма заключается с гражданами (наемщиками), которые получают и пользуются помещением в государственном и муниципальном жилищном фонде по решению органа местного самоуправления.

Договор коммерческого найма имеет особенности:

– такой договор может быть заключен с любым лицом и в отличие от договора социального найма не потребует заблаговременного признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении;

– наниматель и члены его семьи не рассматриваются в качестве сонанимателей по соглашению, если иное не установлено их соглашением;

– заключению такого договора не предшествует обязательное для социального найма утверждение собственником жилого помещения решения о предоставлении определенной жилой площади тому или иному лицу;

– в отличие от договора социального найма площадь предоставляемого в коммерческий наем жилого помещения обуславливается по договору сторон и не нормируется.

«Наймодалателем по договору социального найма может быть собственник соответствующего жилого помещения, от имени которого стороной в договоре выступает уполномоченный государственный орган либо орган местного самоуправления, либо управомоченное собственником лицо. Этот перечень сформулирован как исчерпывающий» [4]. Нанимателем считается гражданин Российской Федерации, состоявший на жилищном учете согласно правилам, установленным гл. 7 ЖК РФ. По требованию нанимателя и членов его семьи договор социального найма может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, живущим в данном помещении (п. 2 ст. 672 ГК РФ).

Наймодалателем по договору коммерческого найма может быть как юридическое, так и физическое лицо, а нанимателем может быть только физическое. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме без срока его действия при этом жилые помещения для малоимущих предоставляются безвозмездно.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на определенный срок в письменной форме. Срок договора не должен превышать пяти лет; в случае если в договоре не учтен конкретный срок, он считается заключенным на пять лет. Договор может быть долгосрочный (на срок от одного до пяти лет) и краткосрочный (на срок до одного года). По истечению установленного времени договора наниматель в силах повторно заключить такой же договор на необходимый ему срок, но не более пяти лет. В случае нарушения своих прав наниматель может требовать от наймодалателя признания договора недействительным и (или) возмещение убытков [5]. При этом собственник должен извлекать прибыль от сдачи жилья внаем [6].

Особенности заключения договора коммерческого найма жилых помещений:

1. Главным преимуществом по отношению к наймодалателю при заключении письменного договора коммерческого найма является то, что владелец помещения получает возможность

взыскать компенсацию с нанимателя за порчу имущества, неуплату налоговых взносов и досрочное прекращение аренды.

2. Договор коммерческого найма жилого помещения не имеет государственной регистрации и нотариального заверения, однако обе стороны вступают во взаимоотношения, которые обязательно регулируются и регламентируются законодательством. К любым неправомерным действиям в рамках данного договора будут применены определенные санкции, предусмотренные законом.

3. Если договор коммерческого найма был заключен на срок более одного года, следовательно, он будет долгосрочным. В этом случае наниматели имеют право на поднаем, то есть могут передавать данное помещение третьим лицам. Кроме того наниматель имеет право разрешить безвозмездное проживание в помещении третьим лицам, то есть тем, кто не указан в договоре, иными словами — временным жильцам. При этом срок проживания данных третьих лиц не должен превышать шести месяцев. Однако, «наймодатель может запретить проживание временных жильцов в случае несоблюдения или нарушения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека» [1].

Особенности договора социального найма:

– за такое жилье не нужно ежегодно платить налог на недвижимость, если оно не является собственностью, а находится в пользовании;

– жилье предоставляется на безвозмездной основе, то есть бесплатно, при условии, что наниматель будет оплачивать коммунальные услуги и содержать его в порядке, а при необходимости производить ремонт;

– своевременное осуществление наймодателем капитального ремонта жилого помещения и предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества;

– жилье, относящееся к категории социального найма, не включается в состав наследуемого имущества, а данный договор, по которому гражданин получает право проживать на указанной площади, может быть расторгнут по ряду определенных законом обстоятельств [1].

Заключение. Проведя анализ договоров коммерческого и социального найма, можно сделать вывод о том, что права и обязанности нанимателей и наймодателей в большой степени схожи, вместе с тем эти договора имеют определенные особенности. Нанимателем социального договора может быть только физическое лицо. Жилые помещения, предоставляемые в соответствии с социальным договором, должны использоваться только по назначению, то есть с целью проживания. В свою очередь промежуток действия договора социального найма бессрочный, а договор коммерческого найма имеет срочный характер. Договор коммерческого найма может заключаться на определенный срок как с физическими, так и с юридическими лицами.

Таким образом, при заключении договора социального или коммерческого найма имеются риски, которые требуют определенной правовой грамотности как собственника, так и нанимателя. Вместе с тем хочется также добавить, что социальная роль нашего государства достаточно велика в жизни граждан, оно обязано заботиться о гражданах, особенно, если они являются малоимущими или имеют другие подобные проблемы, которые не в силах решить самостоятельно с использованием своих сил и ресурсов.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» // *Жилищный кодекс РФ* : [сайт]. — URL : <https://zilkodeks.ru/?yclid=7799749981773527024> (дата обращения : 19.12.2020).
2. Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» // *КонсультантПлюс* : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения : 19.12.2020).
3. Словарь терминов в сфере ЖКХ / Управляющая Компания «Доверие» : [сайт]. — URL : <https://www.doverie-adler.ru/consumers/slovar.php> (дата обращения : 19.12.2020).
4. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / под. ред. М. Ю. Тихомирова. — Москва : ЮрИнфоР-Пресс, 2007. — 320 с.
5. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // *КонсультантПлюс* : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/ (дата обращения: 17.12.2020)
6. Трушин, Е. В. Регулирование договоров социального найма жилого помещения и найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского законодательства / Е. В. Трушин // *Жилищное право*. — 2000. — № 3. — С. 4–7.

Об авторе:

Красовская Елена Викторовна, студент Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), crasowskaya.el@yandex.ru

Author:

Krasovskaya, Elena V., student, the Department of «Criminal Law and Criminalistics», Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), crasowskaya.el@yandex.ru