

СРАВНЕНИЕ ДОГОВОРОВ ЖИЛИЩНОГО НАЙМА И АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Подмокова Екатерина Сергеевна

магистрант, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, РФ, г. Белгород

Шалайкин Руслан Николаевич

научный руководитель, канд. юрид. наук доц., Белгородский государственный национальный исследовательский университет, РФ, г. Белгород

Сейчас одной из главных потребностей людей является жилье. Задача обеспечить эту базовую потребность стоит перед Россией как современным демократическим правовым государством. Современная ситуация в России такова, что проблема с обеспечением населения жильем еще полностью не решена. Число людей, нуждающихся в собственном жилье, значительно превышает количество тех, у кого оно уже есть. У государства ограничены ресурсы для того, чтобы обеспечить всех граждан жильем, передав его в собственность. Поэтому необходимо искать правовые механизмы, которые помогут удовлетворить потребности людей в жилье. Заключение договоров жилищного найма и аренды жилого помещения является самой доступной и распространенной формой реализации законодательно закрепленного права человека на жилище, в связи с чем возникает актуальность изучения видов договора жилищного найма и особенностей договора аренды жилых помещений.

Новичкова Ю. Г. отмечает, что договор жилищного найма представляет собой договор, согласно которому «одной стороной (собственником, управомоченным им лицом (наймодателем) предоставляется для другой стороны (нанимателя) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем» [3, с. 33].

Рассмотрим один из договор жилищного найма – договор социального найма. Согласно ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации, «по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом» [2, ст. 60].

Киселева К. О. пишет: «Договор социального найма можно заключить с гражданином, признанным малоимущим и принятым на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении» [4, с. 49]. Лица или семьи с доходом ниже регионального прожиточного минимума, независимо от их размера, могут быть признаны малоимущими. При этом все трудоспособные члены семьи должны работать, их общий доход делится на количество членов семьи.

Что касается договора коммерческого найма. Его суть заключается в том, что «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» [1, ст. 671]. Действие договора коммерческого найма жилого помещения распространяется только на физических лиц. Заключается такой договор, как правило, на срок до 5 лет. В то время как договор социального найма бессрочный.

Стоит также отметить, что по договору социального найма не может быть передано в пользование неизолированное жилое помещение, например, комнаты, части комнат, которые связаны общим выходом. Сдаваемое по договору социального найма помещение обязано соответствовать санитарным и техническим нормам, также имеет значение его площадь, которая рассчитывается на каждого проживающего. По договору коммерческого найма жилого помещения может быть передано в пользование помещение без отделки, количество квадратных метров на человека значения не имеет.

Мы уже говорили ранее о том, что действие договора найма жилого помещения распространяется только на физических лиц. Если стороной договора является юридическое лицо, то заключается договор аренды. Согласно ст. 671 ГК РФ, «юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан» [1, ст. 671].

В юридической науке встречается мнение о том, что нецелесообразно разграничивать договор найма жилого помещения и договор аренды, т.к. они являются практически идентичными. Однако правовед Е. Ю. Цуканова считает, что их нельзя считать близкими по составу, т.к. данные договоры выполняют разные функции и преследуют разные цели [5, с. 43]. Что касается субъектного состава, то, как отмечает Чачашвили В. Б., «Юридическое лицо не имеет право выступать стороной в договоре найма. Поэтому при желании получить в пользование жилое помещение, коммерческая или некоммерческая организация должна заключать договор аренды» [6, с. 818].

Как правило, помещения арендуются для использования их в коммерческих целях. Например, для открытия, кафе, магазина, парикмахерской и т.п. Возможно использование арендованного помещения в качестве склада. Реже помещение, полученное в пользование по договору аренды, используется для проживания в нем людей, которые являются, например, сотрудниками юридического лица, которое заключило договор.

Что касается расторжения договора аренды, то это может произойти по инициативе арендодателя в том случае, если арендатор использует переданное в его пользование помещение с существенными или же неоднократными нарушениями, каким-либо образом сильно ухудшает имущество, не вносит арендную плату более двух раз подряд, не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а если они не прописаны в договоре, то в разумный срок. Кроме того, в договоре аренды по воле сторон могут устанавливаться и другие основания досрочного расторжения договора по воле арендодателя.

Также договор аренды может быть расторгнут и по воле арендатора. Это происходит в том случае, если арендодатель не предоставил имущество или мешает им пользоваться, если имущество имеет недостатки, которые не упоминались до заключения договора, если по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, имущество перестанет быть пригодным для использования. Например, когда оно было сильно повреждено во время боевых действий или из-за природных катаклизмов.

Исходя из вышесказанного, мы можем сделать вывод о том, что договор жилищного найма и аренды жилых помещений имеют ряд общих черт. Во-первых, оба этих документа являются соглашениями между собственником жилого помещения (наймодателем) и лицом, которое будет проживать в этом помещении (нанимателем). Во-вторых, оба договора предусматривают предоставление жилого помещения для временного проживания. Также оба договора регулируют вопросы использования и содержания жилого помещения, его ремонта и технического обслуживания. Однако стоит отметить, что договор жилищного найма предусматривает право нанимателя на приватизацию жилого помещения, тогда как договор аренды такого права не предоставляет.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч. 2) (ред. от 24.07.2023 № 339-ФЗ) // «Российская газета» от 10.2.1996 г.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // «Российская газета» от 12.1.2005 г. № 1.
3. Договор найма жилых помещений как одна из основных форм удовлетворения жилищных потребностей / Ю. Г. Новичкова, Е. Ю. Дятлова, И. А. Новичков, М. Г. Ссори́на // Право и государство: теория и практика. – 2021. – № 6 (198). – С. 32-35.
4. Киселева, К. О. Договоры коммерческого и социального найма жилого помещения: сравнительный анализ // Вестник Совета молодых учёных и специалистов Челябинской области. – 2023. – Т. 1, № 3(42). – С. 48-52.
5. Цуканова Е. Ю. Соотношение договоров найма аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. – 2019. – № 2. – С. 43.
6. Чачашвили, В. Б. Проблемы разграничения договора аренды жилых помещений и договора найма // Аллея науки. 2021. Т. 1, № 4(55). С. 818.