

РАЗГРАНИЧЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Саргсян Сюзанна Манвеловна

магистрант, Саратовской государственной юридической академии, РФ, г. Саратов

Гришина Яна Сергеевна

научный руководитель, д-р юрид. наук, Саратовская государственная юридическая академия,
РФ, г. Саратов

THE DISTINCTION BETWEEN THE CONTRACT OF SOCIAL TENANCY OF PREMISES AND COMMERCIAL TENANCY OF PREMISES

Suzanne Sargsyan

undergraduate, Saratov State Law Academy, Russia, Saratov

Yana Grishina

scientific director, Dr. jur. sciences Saratov State Law Academy, Russia, Saratov

Аннотация. В статье рассматриваются особенности договоров социального и коммерческого найма жилого помещения и анализируется их соотношение по различным основаниям.

Abstract. The article discusses the features of social and commercial tenancy agreements and analyzes their relationship for various reasons.

Ключевые слова: жилое помещение, договор социального найма, договор коммерческого найма.

Keywords: residential premises, social contract of employment, commercial contract of employment.

Актуальность темы статьи обусловлена необходимостью разграничения сходных договоров коммерческого и социального найма жилого помещения и важностью такого разграничения для судебной практики.

Основы правового регулирования договора социального найма составляют ЖК РФ и Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ). При этом в доктрине часто возникает дискуссия относительно правовой природы договора социального найма жилых помещений и его соотношения с договором коммерческого найма.

Сравнительный анализ норм о договоре коммерческого найма и социального найма жилого помещения показывает, что данные договоры порождают однонаправленные обязательства - обязательства по передаче недвижимого имущества (жилого помещения) во владение и пользование нанимателя и членов его семьи с тем или иным объемом прав и обязанностей.

Если проанализировать договоры по такому признаку, как срок, то договор социального найма в соответствии с п.2 ст. 60 ЖК РФ является бессрочным, что предусмотрено целью этого института - обеспечение малоимущих граждан жильем. Установление же срока являлось бы неким обременением. Срок заключения договора коммерческого найма не более 5 лет. В случае отсутствия срока он считается заключенным на 5 лет.

Сторонами по договору социального найма согласно статье 60 ЖК РФ выступают наниматель (граждане) и наймодатель (собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда). Перечень нанимателей установлен жилищным законодательством. От имени наймодателя могут действовать уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления либо управомоченное им лицо.

Сторонами договора коммерческого найма жилого помещения могут выступать физические и юридические лица.

Существенные условия договора социального найма определяются актами органов власти.

Существенные условия же договора коммерческого найма регулируются по взаимному соглашению сторон.

Оплата жилого помещения и коммунальных услуг в договорах также имеет существенные различия. Содержание платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя определено в статье 154 ЖК РФ. В неё входят плата за коммунальные услуги, плата за ремонт и содержание жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по управлению многоквартирным домом, плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

Договор коммерческий найма предполагает установление платы за наем жилого помещения по соглашению сторон. Одностороннее изменение размера платы допускается в случае, если это предусмотрено законом или договором.

По договору социального найма по обязательствам отвечают как наниматель, так и дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения. По договору же коммерческого найма за исполнение обязанностей, предусмотренных договором, и состояние нанимаемого жилья отвечает только наниматель лично.

Различны данные договоры и по порядку и последствиям расторжения договора.

В расторжении договора, кроме общего, существуют и отличия. Если для договора социального найма предусмотрены такие последствия расторжения, как без предоставления или с предоставлением другого жилого помещения, то по договору коммерческого найма расторжение происходит без каких-либо последствий.

Таким образом, договор социального найма и договор коммерческого найма, являясь разновидностями одного типа, имеют существенные различия.

Список литературы:

1. Иванов А.П. Правовое регулирование договора социального найма // Аграрное и земельное право. 2019. № 1 (169). С. 47-49.

2. Кондратьев П.О. правовая природа договора коммерческого найма жилого помещения // Юридическая гносеология. 2018. № 1-2. С. 27-31.
3. Конькова А. В. Проблемы соотношения договоров найма в жилищном праве // Молодой ученый. 2016. №8.1. С. 34-35.
4. Крашенинников П. В. Жилищное право: учебник – 10-е изд., перераб. идоп. – М.: Статут. 2017. 415 с.
5. Мыскин А.В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса: Монография. –М.: Статут, 2017. –99 с.