

## АРЕНДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ – ТЕОРЕТИКО-ПРИКЛАДНОЙ АСПЕКТ

**В.В. Фоя**, ассистент кафедры

**Институт сферы обслуживания и предпринимательства филиал Донского государственного технического университета в г. Шахты**  
(Россия, г. Шахты)

***Аннотация.** С введением пункта 2 статьи 671 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что жилое помещение предоставляется во владение и (или) пользование юридическим лицам только на основе договора аренды или иного договора и только для проживания граждан. Таким образом, к договору аренды жилого помещения, в отличие от договора найма жилого помещения, являющегося самостоятельным видом договора (глава 35 Гражданского кодекса РФ). Появление пункта 2 статьи 671 в главе 35 Гражданского кодекса РФ означает невозможность использовать жилое помещение не по назначению (т.е. не для проживания граждан). Как вытекает из указанной нормы, договор аренды жилого помещения представляет собой именно разновидность аренды, а не найма жилого помещения.*

***Ключевые слова:** аренда, юридические лица, найм жилых помещений, договор аренды, жилое помещение.*

С правовой точки зрения между предоставлением жилого помещения арендатору – юридическому лицу и последующим предоставлением жилого помещения гражданину (например, его сотруднику) должен существовать еще один договор, по которому арендованное жилое помещение передается гражданину для проживания (чаще всего это договор найма либо положения трудового договора или дополнительного соглашения к нему), но в любом случае это не договор субаренды жилья.

При регистрации юридического лица в налоговой инспекции его местонахождение может быть определено как место жительства его учредителя (участника) или его будущего руководителя, тем более что пункт 1 статьи 17 Жилищного кодекса РФ, пункт 2 статьи 288 и пункт 2 статьи 671 Гражданского кодекса РФ не препятствуют такому указанию: приведенные нормы регулируют лишь вопросы о назначении жилого помещения и праве юридического лица на использование данных помещений только для проживания граждан и не распространяются на отношения по государственной регистрации юридических [4].

Большинство юридических лиц используют арендованные жилые помещения для проживания своих сотрудников, направ-

ляемых в командировки в тот или иной населенный пункт. Очень часто в трудовом договоре с директором предприятия также содержится пункт о том, что работодатель обязуется предоставить ему жилое помещения для проживания его самого и членов его семьи, а также уплачивать арендную плату и производить оплату жилищно-коммунальных услуг.

Имеет место заключение и трехсторонних договоров аренды жилого помещения, в которых сторонами являются собственник жилья (арендодатель), юридическое лицо (арендатор) и его сотрудник, который намеревается там проживать.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» указано, что сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие Гражданского кодекса РФ, являются ничтожными по основаниям,

предусмотренным статьей 168 Гражданского кодекса РФ [3].

Следует иметь в виду, что уставы некоторых ТСЖ (в целях контроля за сдачей в аренду (наем) жилых помещений или по иным причинам) предусматривают последующее уведомление ТСЖ о заключении договоров аренды, что никак не влияет на действительность договора аренды.

Очень часто на стороне арендодателя выступают граждане, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей.

Согласно пункту 1 статьи 164 Гражданского кодекса РФ сделки с недвижимым имуществом, к которому относятся все без исключения жилые помещения, подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Заключая договор аренды жилого помещения с юридическим лицом, необходимо помнить, что регистрировать такой договор в Федеральной регистрационной службе необходимо только в случае, если он заключен на срок один год и более (пункт 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ), в отличие от договора коммерческого найма жилья [4].

Президиум ВАС РФ в информационном письме от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» разъяснил, что пункт 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ применяется и к договорам аренды нежилых помещений, поскольку они представляют собой объект, неразрывно связанный со зданием или сооружением, что вполне можно распространить и на договоры аренды жилых помещений, поскольку жилые помещения также являются объектом недвижимости, неразрывно связанным со зданием.

В том случае, если заключенный на срок один год и более договор аренды не будет в установленном порядке зарегистрирован, он не будет признан заключенным (статья 433 Гражданского кодекса

РФ), вследствие чего могут возникнуть негативные последствия не только для арендатора (поскольку у него будет отсутствовать заключенный договор как основание для пользования жилым помещением), но и для арендодателя. В частности, невозможно будет на основании такого договора взыскать с арендатора в судебном порядке арендную плату и иные предусмотренные договором аренды платежи в случае их добровольной неуплаты (придется доказывать получение неосновательного обогащения по правилам главы 60 Гражданского кодекса РФ) [3].

Ввиду постоянного изменения экономической ситуации в стране (неплатежи, банкротства организаций, повышение процентных ставок банков, обращения взыскания на предмет залога и т.п.) актуальными являются вопросы досрочного расторжения договора аренды.

Договор может быть досрочно расторгнут как по инициативе арендодателя, так и по инициативе арендатора.

В статье 619 Гражданского кодекса РФ перечислены основания, по которым договор может быть расторгнут судом по требованию арендодателя (например, если арендатор пользуется имуществом с нарушением условий договора или более двух раз подряд не вносит арендную плату).

В соответствии со статьей 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Согласно статье 620 Гражданского кодекса РФ по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, например, если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (например, если дом будет в срочном порядке признан ава-

рийным, но его жителей некуда будет расселять).

Следует отметить, что в пункте 25 информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» Президиум ВАС РФ разъяснил, что дополнительные (прим. автора) основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя, установленные в договоре в соответствии с пунктом 2 статьи 619 Гражданского кодекса РФ, могут и не быть связаны с какими-либо нарушениями со стороны арендатора.

Вследствие всего вышесказанного, следует отметить следующее:

Во-первых, в случае заключения договора аренды жилья между физическим и юридическим лицом всегда присутствует простая письменная форма договора аренды жилого помещения (пункт 1 статьи 161, пункт 1 статьи 609 Гражданского кодекса РФ).

Во-вторых, любой договор аренды предполагает равноправие сторон - арендатора и арендодателя – как субъектов гражданского, и никакой дополнительной защиты со стороны государства, прежде всего для гражданина-арендодателя нет.

В-третьих, любое юридическое лицо, обладая штатом квалифицированных юристов и исходя из принципа свободы договора (статья 421 Гражданского кодекса РФ), старается предложить будущему

арендодателю свою форму (редакцию) договора, условия которого подходят именно для него (в моей практике такие случаи были).

В-четвертых, при сдаче в аренду жилья юридическому лицу последнее выступает по отношению к арендодателю (физическому лицу, не являющемуся индивидуальным предпринимателем) налоговым агентом и, таким образом, в силу налогового законодательства обязано удержать у него и перечислить в бюджет НДФЛ в размере 13% от суммы полученного им дохода (пункт 1 статьи 224, пункт 1 статьи 226 Налогового кодекса РФ).

Если же у собственника жилья нет желания связываться с арендой, а тем более регистрировать такой договор (точнее, аренду как обременение), тогда стоит прибегнуть к сдаче жилья физическим лицам через заключение договора коммерческого найма жилья, к которому не применяются ни общие положения об аренде, ни нормы об аренде отдельных видов имущества, в частности зданий и сооружений, хотя и там хватает сложностей.

Так, согласно пункту 1 статьи 161 Гражданского кодекса РФ сделки граждан между собой на сумму, превышающую 10 тыс. рублей, также должны совершаться в простой письменной форме (под суммой сделки понимается вся сумма платежей по договору).

#### Библиографический список

1. *Автономов А.С.* Права человека, правозащитная и правоохранительная деятельность. – М.: Новое литературное обозрение, 2009. – 444 с.
2. *Бирюков П.Н.* Уголовная ответственность юридических лиц в иностранных государствах: Монография. Saarbrücken, 2011. – 282 с.
3. *Гражданский кодекс* Российской Федерации (часть первая) [принят Гос. Думой 05.12.1994 г.: одобр. Советом Федерации 08.12.1994 г.]. – М.: Юристъ, 2014. – 130 с.
4. *Карпец, И.И.* Гражданское право и этика / И.И. Карпец. – М. : Юрид. лит., 2013. – 256 с.
5. *Конституция Российской Федерации*: офиц. текст. – М.: Маркетинг, 2014. – 31 с.
6. *Федеральный закон* Российской Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – №30. – Ст. 3594.

**ENT OF PREMISES OF LEGAL PERSONS – THEORETICAL AND APPLIED ASPECT**

**V.V. Foy**, *assistant professor*

**Institute of service sector and entrepreneurship branch of don state technical university in Shakhty  
(Russia, Shakhty)**

***Abstract.** With the introduction of paragraph 2 of article 671 of the Civil code provided that the premises is in the possession and (or) use of legal entities only on the basis of a lease agreement or other agreement and only for the residence of citizens. Thus, for the lease of residential premises, in contrast to the tenancy agreement, a separate contract (Chapter 35 of the Civil code). The appearance of paragraph 2 of article 671 Chapter 35 of the Civil code means that you cannot use premises not for the designated purpose (i.e. not for habitation). As a consequence of this rule, the contract of lease of premises is exactly the type of lease and not a tenancy.*

***Keywords:** rent, legal entities, hiring of residential premises, the lease, the premises.*