

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В.С. Дукач, студент

Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина  
(Россия, г. Краснодар)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-19-21

**Аннотация.** В данной статье рассмотрена реализация одного из основных прав граждан Российской Федерации – права на жилище. Отмечаются сложности решения жилищных вопросов граждан РФ, одним из возможных вариантов разрешения, которых выступает заключение договоров коммерческого найма жилых помещений. Отмечены основные преимущества заключения договора коммерческого найма жилого помещения. Проведен анализ действующего законодательства, в частности гражданского и жилищного, на предмет правового регулирования данного вида найма жилых помещений. Отражена правовая природа договора. Выявлены пробелы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Предложены пути совершенствования законодательства в данной сфере правоотношений.

**Ключевые слова:** коммерческий наем, право на жилище, правовое регулирование, гражданское законодательство, жилищное законодательство.

В Конституции Российской Федерации закреплено одно из важнейших прав человека – право на жилище (статья 40) [1]. Из нормы вытекает право каждого быть обеспеченным постоянным жильем, отражено поощрение государственными органами власти и органами местного самоуправления жилищного строительства, а также их активного участие в решении вопросов предоставления жилья малоимущим и гражданам, нуждающимся в жилых помещениях. Так, главной приоритетной задачей при проведении государством социальной политики должно быть обеспечение доступности жилья, а основное содействие и помощь должны исходить исключительно от федеральных и муниципальных органов [2].

В случаях, когда у граждан РФ нет возможности приобрести жилье на праве собственности, граждане встают на учет для получения социального жилья. Однако в настоящее время жилых помещений для предоставления в несколько раз меньше, чем граждан, нуждающихся в жилых помещениях. Из этого вытекает следующее, граждане вынуждены самостоятельно разрешать свой жилищный вопрос.

Одним из способов решения жилищного вопроса является заключение договора

коммерческого найма жилого помещения. Стоит отметить, что данный договор в силу своих особенностей имеет некоторые преимущества по сравнению с договором социального найма жилого помещения, среди которых можно выделить:

- возможность гражданина самостоятельно выбирать территориальное положение, где он желает проживать;
- взаимодействие сторон договора исключительно на добровольной основе;
- простой порядок предоставления жилого помещения, без бумажной волокиты и посещения различных государственных органов;
- для заключения договора не требуется решения властного органа;
- лицо правомочно выбирать площадь жилого помещения исходя из своих потребностей и материальных возможностей.

В настоящее время количество заключенных договоров коммерческого и социального найма жилых помещений существенно разнится в пользу преобладания договоров найма, основанных на коммерции. Данная тенденция может указывать на улучшение материального положения граждан, а также на стабильное развитие экономики страны.

Но, несмотря на все преимущества, существует ряд правовых проблем. Так в отличие от социального найма жилого помещения, коммерческий наем жилого помещения не отмечается должным правовым регулированием.

Договор регулируется нормами Гражданского кодекса РФ, в частности главой 35, однако термин «коммерческий наем жилого помещения» законодательно не закреплен. Гражданский кодекс РФ именуется такой договор как договор найма жилого помещения [3]. Б.М. Гонгалов отмечал, что данным термин ввел в науку П.В. Крашенинников. Так, коммерческий наем, отвечая своим содержанием природе договора достаточно прочно закрепился в обиходе [4].

Достаточно интересным является отсутствие правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения в жилищном законодательстве. В Жилищном кодексе РФ только упоминается о возможности заключения такого договора [5]. Безусловно, отношения, которые возникают при заключении и исполнении договора носят гражданско-правовой характер, но сам смысл заключения договора состоит в предоставлении жилого помещения за плату, что в свою очередь имеет прямое отношение к осуществлению права граждан на жилище. Так, договор коммерческого найма может выступать институтом как гражданского, так и жилищного права. Объектом договора выступает жилое помещение, которое с одной стороны служит инструментом для извлечения прибыли, так как предоставляется наймо-

дателем за плату, а с другой стороны – способствует реализации потребности в жилище нанимателя.

В науке данный вопрос вызывает большое количество дискуссий, однако позиция законодателя ясна. Гражданско-правовая природа и отсутствие нормативного закрепления в жилищном законодательстве указывает на приоритет норм Гражданского кодекса РФ в данных правоотношениях.

Важно отметить, что на этом проблемы правового регулирования не заканчиваются. В Гражданском кодексе РФ договору коммерческого найма жилого помещения посвящена глава 35, которая носит несколько общий характер, в виду чего также отмечается немало правовых пробелов. Так, не предусмотрены многие права и обязанности сторон, а те, которые закреплены урегулированы несколько схематично. Поскольку сторонами по договору коммерческого найма жилого помещения являются физические лица представляется необходимым урегулировать механизмы реализации прав и меры ответственности, которые также недостаточно отражены в Гражданском кодексе РФ.

Решение обозначенных проблем возможно путем внесения изменений и дополнений в Гражданский кодекс РФ или же вовсе внесения новой главы посвященной такому виду найма в Жилищный кодекс РФ. И самое главное – необходимо узаконить термин «договор коммерческого найма жилого помещения», тем самым внести ясность и предупредить возможные ошибки правоприменителей.

#### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года: (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) 30 декабря 2008 № 6-ФКЗ и № 8-ФКЗ) // СПС «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 02.04.2022)
2. Атоян Л.В., Масленникова Л.В. К вопросу о понятии, сущности и содержании конституционного права граждан Российской Федерации на жилище // ЭПОМЭН. – 2019. – №27. – С. 43.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) / СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 02.04.2022).

4. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. – М., 2016. – Т. 2.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) / СПС «КонсультантПлюс». — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 02.04.2022).

## PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE CONTRACT OF COMMERCIAL RENTAL OF RESIDENTIAL PREMISES

**V.S. Dukach**, *Student*

**Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin**  
(Russia, Krasnodar)

***Abstract.** This article examines the implementation of one of the basic rights of citizens of the Russian Federation – the right to housing. The difficulties of solving housing issues of citizens of the Russian Federation are noted, one of the possible solutions of which is the conclusion of commercial lease agreements for residential premises. The main advantages of concluding a commercial lease agreement for residential premises are noted. The analysis of the current legislation, in particular civil and housing, for the legal regulation of this type of rental of residential premises is carried out. The legal nature of the contract is reflected. Gaps in the legal regulation of the contract of commercial rental of residential premises have been identified. The ways of improving legislation in this area of legal relations are proposed.*

***Keywords:** commercial hiring, right to housing, legal regulation, civil legislation, housing legislation.*