

DOI: 10.18287/2542-047X-2018-4-3-83-87
УДК 347.453

Дата поступления статьи: 18/VI/2018
Дата принятия статьи: 16/VII/2018

Е. С. Крюкова, К. А. Новиков

ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОНСТРУКЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

© **Крюкова Елена Сергеевна (kr-elena1203@mail.ru)**, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С. П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

Тема кандидатской диссертации: «Прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома». Автор и соавтор более 70 научных работ, в т. ч. монографии «Прекращение прав на жилые помещения в связи со сносом жилого дома» (2007); учебных пособий «Коммерческий наем», «Специализированный жилищный фонд», «Договорные формы пользования жилыми помещениями», «Товарищество собственников жилья» (2009–2018) и др.

Область научных интересов: гражданское право, жилищное право, корпоративное право.

© **Новиков Кирилл Алексеевич (novikovk97@mail.ru)**, студент 4-го курса юридического факультета, кафедра гражданского и предпринимательского права, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С. П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

Область научных интересов: корпоративные отношения.

АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается договор аренды жилого помещения, выявляется его место в системе договорных форм по пользованию жилыми помещениями, подчеркивается значение договора и отмечается расширение сферы использования конструкции договора аренды в жилищной сфере. Проведен детальный анализ субъектного состава самого договора и заключаемых на его основе соглашений. При исследовании вопроса о содержании договора аренды жилого помещения обращено внимание на перечень его существенных условий, поднят вопрос о сроках и порядке изменения размера арендной платы. Авторами поставлена проблема правового регулирования отношений, складывающихся на основе договора аренды жилых помещений, подчеркнута необходимость защиты жилищных прав проживающих в жилом помещении лиц, проведен сравнительный анализ в этой части с нормами, регулирующими договор найма жилого помещения. Особое внимание уделено основаниям и последствиям расторжения договора аренды жилого помещения с учетом особенностей его правового регулирования.

Ключевые слова: договор аренды, жилое помещение, договор поднайма, субаренда, члены семьи, временные жильцы.

Цитирование. Крюкова Е. С., Новиков К. А. Проблемы использования конструкции договора аренды в жилищной сфере // Юридический вестник Самарского университета. 2018. Т. 4. № 3. С. 83–87. DOI: <https://doi.org/10.18287/2542-047X-2018-4-3-83-87>.



*E. S. Kryukova, K. A. Novikov***PROBLEMS USING THE DESIGN OF THE RENTAL AGREEMENT IN THE HOUSING SECTOR**

© **Kryukova Elena Sergeevna (kr-elena1203@mail.ru)**, Candidate of Legal Sciences, associate professor, associate professor of the Department of Civil and Business Law, **Samara National Research University**, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.

Subject of Candidate's thesis «Termination of rights to residential premises in connection with the demolition of a residential house». Author and coauthor of more than 70 scientific works including monograph: «Termination of dwelling apartments rights because of its demolition» (2007), textbooks «Commercial rent», «Specific dwelling fond», «Contractual forms of use of premises», «Partnership of owners of housing» (2009–2018).

Research interests: civil law, housing law, corporate law.

© **Novikov Kirill Alekseevich (Novikovk97@mail.ru)**, 4th year student of the Law Faculty, Department of Civil and Business Law, **Samara National Research University**, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.

Research interests: corporate relations.

ABSTRACT

The article deals with the lease of premises, identifies its place in the system of contractual forms for the use of residential premises, emphasizes the importance of the contract and notes the expansion of the use of the construction of the lease in the housing sector. The detailed analysis of the subject structure of the contract and the agreements concluded on its basis is carried out. In the study of the content of the lease of premises drawn attention to the list of its essential conditions, raised the question of the timing and procedure for changing the amount of rent. The authors put the problem of legal regulation of relations arising on the basis of the lease of premises, stressed the need to protect the housing rights of living in a residential area of persons, carried out a comparative analysis in this part with the rules governing the contract of employment of premises. Particular attention is paid to the grounds and consequences of termination of the lease of premises, taking into account the peculiarities of its legal regulation.

Key words: lease agreement, residential premises, sublease agreement, family members, temporary residents.

Citation. Kryukova E. S., Novikov K. A. Problemy ispol'zovaniia konstruktsii dogovora arendy v zhilishchnoi sfere [Problems using the design of the rental agreement in the housing sector]. Iuridicheskii vestnik Samarskogo universiteta [Juridical Journal of Samara University], 2018, Vol. 4, no. 3, pp. 83–87. DOI: <https://doi.org/10.18287/2542-047X-2018-4-3-83-87> [in Russian].

Переход к рыночным отношениям привел к кардинальным переменам в системе жилищных прав граждан. Как следствие, стремительно развивается жилищное законодательство, закрепляющее механизмы их приобретения и реализации. В литературе справедливо отмечается, что в связи с таким переходом удовлетворение жилищных потребностей граждан за счет государственных и муниципальных фондов постепенно вытесняется решением данной проблемы за счет их собственных средств и средств организаций [1, с. 43]. В свете сказанного постепенно увеличивается и круг возможных договорных форм, опосредующих пользование жилыми помещениями, а следовательно, растет надобность в дальнейшей модификации, а в ряде случаев в детализации правового регулирования складывающихся отношений. Договор аренды жилого помещения приобретает все большую значимость и расширяет свои границы в гражданском обороте. Так, в целях совершенствова-

ния и развития экономической деятельности российские организации нередко привлекают иностранных работников, имеющих хороший профессиональный опыт или уникальную квалификацию [2]. Нередки и переезды отечественных специалистов в другие регионы. В итоге возникает необходимость обеспечения прибывшего работника жильем. Для этих целей работодатели могут использовать различные варианты, но наиболее распространенным среди них является заключение организацией-работодателем договора аренды жилого помещения с собственником жилья. Воинские части также наделены правом предоставления военнослужащим арендуемых ими у третьих лиц жилых помещений (ч. 3 ст. 15 ФЗ от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998 № 76-ФЗ). Судебная практика изобилует спорами по поводу аренды жилого помещения, особенно относительно договоров, содержащих условие о выкупе [3; 4].

Несмотря на востребованность, договор аренды жилого помещения нельзя отнести к числу ведущих договоров в жилищной сфере. Существует несколько договорных форм пользования жилыми помещениями, в качестве основных следует назвать договор найма жилого помещения, договор аренды жилого помещения и договор безвозмездного пользования жилыми помещениями. В качестве вторичных, в смысле дополняющих и усложняющих основные, можно обозначить соглашение о вселении временных жильцов и договор поднайма. Наибольшее распространение в жилищной сфере получил договор найма жилого помещения. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) выделяет договор социального найма, договор найма жилого помещения в фонде социального использования и договор коммерческого найма. Термин «коммерческий наем» законодателем не используется, такое обозначение принято в научной литературе и практике в целях разграничения видов найма. Названные договоры сопровождаются подробным правовым регулированием. Договор аренды жилого помещения носит самостоятельный характер, он не является разновидностью найма жилого помещения, отсюда сложности в правовом регулировании возникающих на его основе отношений. Специальных положений, регулирующих договор аренды жилого помещения и договор безвозмездного пользования жилым помещением, законодательство не содержит. В этой связи при заключении таких договоров следует руководствоваться главами 34 и 36 ГК РФ, посвященными договору аренды в целом и договору безвозмездного пользования, которые не содержат обособленных норм, посвященных использованию арендатором жилых помещений. Как верно подчеркнуто в теории, ГК РФ выделяет два самостоятельных правовых института: аренда (глава 34) и наем жилого помещения (глава 35) [5, с. 35]. Но использование объекта для проживания сближает их в необходимости аналогичного регулирования.

До вступления в силу ч. 2 ГК РФ договор аренды жилых помещений распространялся на отношения, связанные с использованием жилых помещений для извлечения прибыли как гражданами, так и юридическими лицами, что нашло отражение в ранее действовавшем Законе РФ от 24.12.1992 «Об основах федеральной жилищной политики». С принятием ГК РФ эти отношения были охвачены главой 35 «Договор найма», но в то же время в п. 2 ст. 671 ГК РФ установлен запрет для юридических лиц выступать в качестве нанимателей по договору найма. Юридические лица при необходимости использовать жилое помещение заключают договор аренды жилого помещения. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) также в ряде статей упоминает о существовании договора аренды жилого помещения. Например, в обозначении возможностей собственника по передаче жилого помещения в пользование (ст. 30 ЖК РФ) или среди оснований,

порождающих обязанность по внесению платы за жилое помещение лиц (ст. 153 ЖК РФ).

Арендатор не вправе использовать жилое помещение иначе как для проживания граждан. В литературе на этот счет обращалось внимание на тот факт, что даже в случае заключения договора с целью дальнейшего перевода жилого помещения в статус «нежилое», прежние отношения прекратятся в связи с утратой (снятием с кадастрового учета) самого объекта, сторонам придется заключать два самостоятельных договора, последним из которых будет договор аренды нежилого помещения [6].

Обусловленный назначением объекта, договор аренды жилого помещения выступает промежуточным звеном и влечет необходимость заключения договора с гражданином – пользователем жилого помещения. ГК РФ не содержит ответа на вопрос, какой в данном случае должен заключаться договор. В юридической литературе и правоприменительной практике отсутствует единая позиция по поднятой проблеме [5, с. 35; 6; 7, с. 33]. Например, А. Лейба считает, что в данной ситуации будет иметь место наем либо положения трудового договора, но в любом случае нельзя вести речь о субаренде жилья. На практике заключаются различные договоры: субаренды, поднайма, найма. Полагаем, в данном случае отношения между арендатором и гражданином, использующим жилое помещение для проживания, должны строиться по модели договора найма жилого помещения, поскольку заключение иных договоров приведет к ущемлению жилищных прав граждан. Но с формальных позиций напрашивается заключение договора субаренды, который в силу отсутствия специальных положений и вынужденного регулирования параграфом 1 главы 34 ГК РФ «Общие положения об аренде» не учитывает всех особенностей, сопряженных с проживанием в жилом помещении.

Вопрос о субъектном составе договора аренды жилого помещения в юридической литературе относится к числу дискуссионных. Ряд исследователей считает, что в качестве арендаторов могут выступать лишь юридические лица. Другие настаивают на возможном участии физических лиц на стороне арендатора, в частности индивидуальных предпринимателей. Не лишним будет отметить, что в рамках правоприменительной деятельности имеет место заключение трехсторонних договоров аренды между собственником жилого помещения, юридическим лицом (арендатором) и его сотрудником, имеющим намерение там проживать [8].

Солидарны с позицией В. Д. Рузановой, согласно которой п. 2 ст. 671 ГК РФ никаких ограничений в субъектном составе договора аренды жилого помещения не устанавливает, поскольку в ней определен только возможный круг договоров, заключаемых юридическими лицами для оформления владения и пользования жилыми помещениями, и из нее исключен договор найма. Кроме того, договор аренды находится вне сферы действия гл. 35 ГК РФ, смысл ст. 671 только в установлении запрета

та для юридических лиц быть нанимателями в договоре найма жилья. Отношения же, возникающие из договора аренды жилого помещения, регулируются гл. 34 ГК РФ, не содержащей запретов выступить физическому лицу в качестве арендатора [9, с. 28].

В итоге разграничивать договор найма и договор аренды жилого помещения необходимо, ориентируясь на намерение стороны проживать в жилом помещении, так при его наличии заключается договор найма, в случае же предполагаемой при заключении договора передаче жилого помещения другим гражданам – речь должна идти о договоре аренды жилого помещения.

Сопоставление и анализ базовых элементов договора аренды жилого помещения и предназначенных для его регламентации общих положений показывает недостаточность и неприспособленность последних к регулированию отношений в жилищной сфере.

Так, дополнительных требований к жилому помещению, предмету договора с учетом регламентации последнего в рамках общих положений об аренде, в законодательстве нет. Однако необходимость обеспечения правил проживания в жилищном фонде и в этой части сравнение с договором коммерческого найма свидетельствуют о важности учета нормы общей площади при заселении жилых помещений. Ограничений по принадлежности арендуемых жилых помещений к какому-либо жилищному фонду законодательство не содержит. ЖК РФ неоднократно упоминает о наличии такого договора в государственном и муниципальном жилищном фонде, но, безусловно, основная часть названных договоров имеет место в отношении помещений частного жилищного фонда.

В отличие от договора коммерческого найма жилого помещения, который при отсутствии в нем срока все равно будет считаться заключенным на пять лет, в отношении аренды не действует правило об определенности срока договора. Однако заключение договора аренды жилого помещения на неопределенный срок предполагает возможность его расторжения в любое время, не принимая во внимание социальную значимость жилого помещения и взаимосвязь места жительства с возникновением и осуществлением ряда других основополагающих прав граждан. Требование законодателя о наличии обязательного предварительного предупреждения об этом не способно обеспечить в данном случае стабильность права граждан на жилище.

Условие о размере арендной платы, по мнению ряда исследователей, относится к числу существенных в данном договоре [10, с. 36–39]. Однако, исходя из регулирования указанных отношений общими положениями об аренде, этот вопрос также остается нерешенным.

Набор прав и обязанностей сторон во многом идентичен договору найма, но не учитывает специфики пользования жильем, поэтому могут возникнуть проблемы при вселении членов семьи и

временных жильцов в занимаемое гражданином – непосредственным пользователем жилое помещение. В рамках исследуемого договора просто необходимо, по нашему мнению, нормативно подкрепленное наделение непосредственного пользователя жилым помещением полноценным набором прав и обязанностей, аналогичным правам и обязанностям нанимателя жилого помещения.

Вопросы, связанные с расторжением договора аренды жилого помещения, особенно для ряда категорий граждан, например военнослужащих и их семей, также требуют тщательной проработки, на что неоднократно обращалось внимание исследователей [11, с. 13]. Например, согласно положениям ст. 619 ГК РФ, в случае двукратной просрочки арендатором исполнения обязанности по уплате арендных платежей арендодатель вправе обратиться с иском в суд о расторжении договора аренды. Применительно же к наемным отношениям такое допустимо лишь при краткосрочном договоре. В соответствии с общими положениями об аренде (ст. 619, 620 ГК РФ) и согласно п. 26 информационного письма Президиума ВАС от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», стороны могут предусмотреть иные основания досрочного расторжения договора аренды. На наш взгляд, такой подход в рамках договора аренды жилого помещения может негативно отразиться на жилищных правах проживающих, перечень оснований расторжения договора со стороны арендодателя должен быть закрытым и жестко нормированным. Нелишним будет и легальное закрепление последствий такого расторжения.

Изложенное свидетельствует о том, что институт аренды жилого помещения нуждается в автономной регламентации. Детальное правовое регулирование поможет избежать споров и противоречий относительно субъектного состава договора, возможности и условий вселения членов семьи и передачи жилого помещения в пользование третьим лицам, а также целого ряда других вопросов.

Библиографический список

1. Цуканова Е. Ю. Соотношение договоров найма и аренды жилых помещений: нормативно-правовые и доктринальные аспекты // Семейное и жилищное право. 2015. № 2. С. 43–46.
2. Цыганова В. И. Если иностранному специалисту работодатель оплачивает жилье // Финансовые и бухгалтерские консультации. 2018. № 1.
3. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.04.2015 № Ф10-762/2015 по делу № А35-4341/2014. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
4. Постановление ФАС Уральского округа от 10.03.2009 № Ф09-1021/09-С6 по делу № А07-11996/08-Г-НММ. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
5. Селиванова Е. С. Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. № 6. С. 34–38.

6. Белов В. А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. 160 с.

7. Лейба А. А. Аренда жилых помещений юридическими лицами // Жилищное право. 2014. № 12. С. 33–44. URL: <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?629>.

8. Матюкова Ю. Аренда квартиры для сотрудника // ЭЖ-Юрист. 2011. № 40.

9. Рузанова В. Д., Крюкова Е. С. Договор найма жилого помещения: понятие, содержание, виды. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2016. 64 с.

10. Белов В. А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. 2014. № 3. С. 36–39.

11. Боголюбов А. В. О некоторых мерах социальной поддержки членов семей военнослужащих, потерявших кормильца // Право в Вооруженных Силах. 2013. № 11. С. 13–15. URL: <http://www.opklex.com/zhurnalyi/zhurnal/soderzhanie-nomerov-zhurnalaza-2013-god/11.html>.

References

1. Tsukanova E. Yu. Sootnoshenie dogovorov naima i arendy zhilykh pomeshchenii: normativno-pravovye i doktrinal'nye aspekty [Correlation of contracts of rent and lease of living accomadations: regulatory and doctrinal aspects]. Semeinoe i zhilishchnoe pravo [Family and Housing law], 2015, no. 2, pp. 43–46. Available at: <http://lawinfo.ru/catalog/contents-2015/semeynoe-i-zhilishchnoe-pravo/2/> [in Russian].

2. Tsyganova V. I. Esli inostrannomu spetsialistu rabotodatel' oplachivaet zhil'e [If to the foreign expert the employer pays housing]. Finansovye i bukhgalterskie konsul'tatsii [Financial and Accounting Consulting], 2018, no. 1. Available at: https://www.fbk.ru/publications/publishing_library/280379/16338 [in Russian].

3. Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Tsentral'nogo okruga ot 01.04.2015 № F10-762/2015 po delu № A35-4341/2014 [Resolution of the Arbitration Court

of the Central District as of 01.04.2015 № F10-762/2015 with regard to case A35-4341/2014]. Available at legal reference system «ConsultantPlus» [in Russian].

4. Postanovlenie FAS Uralskogo okruga ot 10.03.2009 № F09-1021/09-S6 po delu № A07-11996/08-G-NMM [Resolution of the FAS of the Urals District № F09-1021/09-S6 as of 10.03.2009 with regard to case № A07-11996/08-G-NMM]. Available at legal reference system «ConsultantPlus» [in Russian].

5. Selivanova E. S. Dogovor arendy zhilogo pomeshcheniia [Premises lease contract]. Notarius [Notary], 2013, no. 6, pp. 34–38. Available at: <http://lawinfo.ru/catalog/5609/5927/6> [in Russian].

6. Belov V. A. Zhiloe pomeshchenie i obiazatel'stvennye otnosheniia. Monografiia [Premises and executory relations. Monograph]. M.: Iustitsinform, 2018, 160 p. [in Russian].

7. Leyba A.A. Arenda zhilykh pomeshchenii iuridicheskimi litsami [Rent of premises by legal entities]. Zhilishchnoe pravo [Housing law], 2014, no. 12, pp. 33–44. Available at: <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?629> [in Russian].

8. Matyukova Yu. Arenda kvartiry dlia sotrudnika [Rent of an apartment for an employee]. EZH-Iurist, 2011, no. 40 [in Russian].

9. Ruzanova V. D., Kryukova E. S. Dogovor naima zhilogo pomeshcheniia: poniatie, soderzhanie, vidy [Residential lease agreement: concept, contents, types]. Samara: Izd-vo «Samarskii universitet», 2016, 64 p. [in Russian].

10. Belov V. A. Arendnaia plata po dogovoru arendy [Rent in lease contract]. Pravo i ekonomika [Law and Economics], 2014, no. 3, pp. 36–39. Available at: <https://elibrary.ru/item.asp?id=21639769> [in Russian].

11. Bogolyubov A. V. O nekotorykh merakh sotsial'noi podderzhki chlenov semei voennosluzhashchikh, poteriavshikh kormil'tsa [On some measures of social support for families of soldiers who lost their breadwinner]. Pravo v Vooruzhennykh Silakh [Law in the Armed Forces – Military-Legal Review], 2013, no. 11, pp. 13–15. Available at: <http://www.opklex.com/zhurnalyi/zhurnal/soderzhanie-nomerov-zhurnalaza-2013-god/11.html> [in Russian].