

Касумов Муслим Касумович

магистрант

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный

университет «Синергия»

г. Москва

DOI 10.21661/r-588511

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: в статье рассматриваются правовые особенности договора коммерческого найма жилого помещения в сравнении с договором социального найма. Анализируются предмет договора, субъектный состав, форма заключения, сроки действия, порядок внесения платы и гарантии прав нанимателя при смене собственника жилья. Особое внимание уделяется различиям между долгосрочным и краткосрочным коммерческим наймом, а также условиям возникновения солидарной ответственности сонанимателей. Автор приходит к выводу о необходимости обеспечения баланса интересов сторон договора коммерческого найма как одного из ключевых способов реализации права граждан на жилище.

Ключевые слова: коммерческий наем, жилищный фонд, договор коммерческого найма, социальный наем, Гражданский кодекс.

Коммерческий наем жилых помещений всегда отличался юридической сложностью, в том числе и потому, что среди правоведов нет единой точки зрения на правовую природу договора коммерческого найма жилья.

Объектом договора коммерческого найма может быть не только комната или квартира, но и жилой дом. Соответственно размеры и качество жилья зависят от величины дохода арендатора или собственника. Основу жилищной сферы составляет жилищный фонд. Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, пригодных для проживания. Жилым признаётся помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и

техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан в соответствии с национальными традициями народов. При определении пригодности жилых домов для постоянного проживания учитывается их физический износ, который не должен превышать 70%. Дома, расположенные в пожаро- и взрывоопасных зонах промышленных предприятий, в зонах оползней, снежных лавин, отвалов угольных шахт, могущих угрожать застройке, на территориях ежегодно затапливаемых паводковыми водами считаются непригодными независимо от физического возраста.

Получение права временного проживания на государственной или ведомственной площади является наймом жилого помещения. Социальный наем – это социальная жилищная льгота, предоставляемая лицам с невысокими доходами и состоящим на учёте по улучшению жилищных условий в порядке очередности [3]. Размеры, качество и другие льготы при предоставлении жилья в наём диктуются не желаниями нанимателей и их финансовыми возможностями, а внеэкономическими факторами: числом членов семьи, действующими нормами, готовностью общества к предоставлению таких льгот. Отличием коммерческого найма является то, что из государственного или муниципального жилого фонда жилое помещение предоставляется без ограничения площади, за договорную коммерческую плату и на определённый срок (до 5 лет).

Гражданский кодекс РФ в гл. 35 «Наём жилых помещений» регулирует договоры найма жилого помещения, которые подразделяются на договор коммерческого найма жилого помещения и договор социального найма жилого помещения. Основу договоров социального найма составляют договоры, предметом которых служит жилое помещение, входящее в состав муниципального фонда. Следует отметить, существуют две разновидности договоров социального найма. К ним относятся договор социального найма в ведомственном фонде, то есть договор ведомственного найма, и договор социального найма служебного жилого помещения, то есть договор служебного найма.

Договор найма жилого помещения по правовой природе является консенсуальным, возмездным и двусторонним. Договоры коммерческого найма и найма

социального, несомненно, имеют немало общего. Оба типа договоров предназначены для того, чтобы передать жилое помещение во владение и пользование, что важно непременно для проживания.

Предметом данных договоров найма служит один и тот же предмет – жилое помещение – недвижимость, предназначенная для проживания граждан. Одной из особенностей договора социального найма является то, что он заключается по поводу жилых помещений, входящих в государственный и муниципальный жилищный фонд социального назначения. Жилое помещение, составляющее предмет договора социального найма, должно по размеру соответствовать установленным нормам [6]. В роли наймодателей по договору коммерческого найма могут выступать как юридические лица, так и граждане.

При заключении договора коммерческого найма лица, желающие проживать в жилом помещении, вправе выступить и как сонаниматели. В таких ситуациях проявляется множественность лиц в обязательстве, возникающем из договора коммерческого найма. Где нанимателем являются два или более гражданина одновременно, которые именуется сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем в соответствии с п. 4 ст. 677 ГК РФ. Наймодатель вправе требовать исполнения обязанности, в том числе и по оплате жилья, как от всех сонанимателей – должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга согласно ст. 323 ГК РФ. Если наймодатель не получил всю сумму долга от одного из сонанимателей – должников, то он имеет право требовать недополученное от остальных. Сонаниматели остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью. Согласно ст. 675 ГК РФ законом введена гарантия права нанимателя, предусматривающая, что при переходе жилого помещения из государственной, муниципальной или частной собственности в иную форму собственности, договор найма жилого помещения не может быть прекращен. То есть, в том случае, когда гражданин владеет и пользуется жилым помещением на основании договора коммерческого найма сроком на пять лет, то он продолжает являться нанимателем жилого помещения и при замене наймодателя путем продажи жилого

помещения, и при замене наймодателя путем продажи жилого дома муниципальным образованием юридическому лицу или другим у нанимателя сохраняется право на проживание до окончания действия договора [3]. Происходит лишь замена сторон в договоре (наймодателя), сам же договор сохраняет действия на указанных в нём условиях. Характерной особенностью договора коммерческого найма является тот факт, что для его заключения не требуется соблюдение административных процедур, предшествующих заключению договора социального найма (нуждаемость, постановка на учёт и другое). Необходимо лишь достижение между сторонами соглашения по всем существенным условиям договора. Договор коммерческого найма заключается в письменной форме, как указано в ст. 674 ГК РФ. Такой договор не требует нотариального удостоверения. В то же время несоблюдение простой письменной формы договора найма жилого помещения не влечёт её недействительности. ст. В соответствии со ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и её условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. Гражданский кодекс РФ различает два вида договора коммерческого найма жилого помещения – долгосрочный и краткосрочный [1]. Долгосрочный договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определён, то договор считается заключенным на пять лет. Краткосрочный договор найма заключается на срок до одного года. К краткосрочному договору коммерческого найма не применяются правила об обязательном указании в договоре граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем; о временных жильцах; о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок; о поднаёме жилого помещения; о замене нанимателя; о предоставлении по решению суда нанимателю не более чем годичного срока для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения, если договором не предусмотрено иное. Цена в договоре коммерческого найма жилого помещения определяется по соглашению сторон. Согласно п. 1 ст. 682 ГК РФ в случае,

если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер [5]. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором, что указано в п. 2 ст. 682 ГК РФ. В договоре коммерческого найма сроки платежей устанавливаются соглашением сторон. Если стороны не предусмотрели сроки внесения платы за жилье, она вносится нанимателем ежемесячно в порядке, установленном жилищным законодательством.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования является одним из способов реализации права на жилище. Заключение договоров коммерческого найма жилых помещений является повсеместной практикой в Российской Федерации. На данном этапе одной из законодательных задач является обеспечение баланса интересов нанимателя и наймодателя.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 №51-ФЗ.
2. Каменская Е.А. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения / Е.А. Каменская // Ломоносовские научные чтения студентов, аспирантов и молодых ученых – 2025 (Архангельск, 1–30 апреля 2025 года). – Архангельск, 2025. – С. 266–269. EDN ZKNYBD
3. Кириченко О.В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения / О.В. Кириченко // Современное право. – 2012. – №5. – С. 99–104. EDN OYGGDB
4. Корнилова Н.В. Изменение и расторжение договора коммерческого найма жилого помещения / Н.В. Корнилова // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. – 2021. – №1 (105). – С. 102–107. – DOI 10.38161/2618-9526-2021-1-102-107. EDN WGIZHP

5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / под ред. А.П. Сергеева. – 2-е изд., перераб. и доп. – Ч. 2. Учеб.-практ. комментарий – М.: Проспект, 2017. – 976 с.

6. Москвина Т.Г. Гражданско-правовой договор найма жилого помещения / Т.Г. Москвина. – М.: Лаборатория Книги, 2010. – 175 с. EDN SURWJX

7. Низамутдинова Г.Ф. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения / Г.Ф. Низамутдинова // Академическая публицистика. – 2024. – №1–2. – С. 194–197. EDN JGEKDG