

Касумов Муслим Касумович

канд. ветеринар. наук, магистрант

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный

университет «Синергия»

г. Москва

ЗАЩИТА ПРАВ НАЙМОДАТЕЛЯ

***Аннотация:** в статье рассматриваются способы защиты прав наймодателя при коммерческом найме жилья. Законодательство больше защищает нанимателя, поэтому для минимизации рисков рекомендуется включать в договор: обязанность нанимателя поддерживать помещение, условия возврата, ответственность за ущерб, обеспечительный платёж. Для фиксации состояния помещения необходимы акт приёма-передачи, фото- и видеofиксация, описание имущества. В случае спора доказательствами служат акты осмотра, фото, переписка, экспертиза.*

***Ключевые слова:** договор коммерческого найма, наймодатель, защита прав, ущерб имуществу, акт приёма-передачи.*

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации стороны договора найма жилого помещения называются наймодателем и нанимателем. При найме жилого помещения нанимателем может быть только физическое лицо. В таком случае, например, если организация хочет снять жилье для своих работников, то заключать она должна не договор найма, а договор аренды, а арендованное жилье может использоваться только для проживания. Следует отметить, что договор найма жилого помещения не подчиняется нормам арендных отношений и регулируется в Гражданском кодексе отдельной главой (ГК РФ Глава 35. Наем жилого помещения.).

Жилищный кодекс Российской Федерации в статье 65 п.1 предусматривает право наймодателя требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Далее в ст.65 в пунктах 2 и 3 следуют обязанности наймодателя. В них говорится о том, что

– наймода́тель обяза́н пере́дать на́нимателю́ жи́лое поме́щение, сво́бодное от прав и́ных лиц;

– наймода́тель обяза́н принима́ть уча́стие в ремо́нте и на́длежа́щем со́держа́нии о́бщего и́мущества́ в мно́гоквартирном до́ме (если́ сда́нное внаём жи́лое поме́щение на́ходится́ в нём);

– наймода́тель обяза́н осу́ществля́ть ка́питальный ремо́нт жи́лого поме́щения;

– наймода́тель обяза́н обеспе́чивать пре́доставле́ние на́нимателю́ необходи́мых ко́ммунальных услуг на́длежа́щего ка́чества.

Кро́ме того́, наймода́тель жи́лого поме́щения по до́говору со́циального най́ма несе́т и дру́гие обяза́нности, пре́дусмотренные́ жили́щным за́конодательством и до́говором со́циального най́ма жи́лого поме́щения.

В отли́чие от до́говора со́циального най́ма, сда́ча жи́лья по до́говору ко́ммерческого най́ма огра́ничивается́ сро́ком (не бо́лее пяти́ лет). Если́ сро́к в до́говоре ко́ммерческого най́ма не указа́н, то призна́ется, что он за́ключён на 5 лет. До́говор, кото́рый за́ключен на сро́к ме́нее о́дного го́да, счита́ется кра́ткосро́чным.

Тради́ционно на́ниматель счита́ется на́именее за́щищё́нным ли́цом, поэ́тому в за́конодательстве́ максима́льно че́тко про́писываются́ права́, обяза́нности и за́щита на́нимателя́. У наймода́теля же́ про́писывается́ доста́точное ко́личество обяза́нностей, а права́ огра́ничены́ факти́чески о́дной фра́зой. При э́том при активном разви́тии ко́ммерческой сда́чи поме́щений су́ществует уязви́мость наймода́теля от недобросове́стных на́нимателей. Поэ́тому в э́той ста́тье рассмо́трим ме́ханизмы и спосо́бы за́щиты прав наймода́теля, не уще́мляя при э́том на́нимателя́.

И́так, основопо́лагающим я́вляется до́говор най́ма. За́тем для за́щиты прав наймода́теля от повре́ждений (ли́бо при повре́ждении) поме́щения на́нимателем ва́жно за́крепить в до́говоре ря́д усло́вий, опи́раясь на за́конодательные но́рмы.

Обяза́нность на́нимателя́ подде́рживать поме́щение в на́длежа́щем со́стоянии (ст. 616 ГК РФ).

В до́говоре сле́дует пря́мо указа́ть, что на́ниматель обяза́н подде́рживать поме́щение в исправном со́стоянии и произво́дить те́кущий ремо́нт за сво́й сче́т.

Условия возврата помещения (ст. 622 ГК РФ).

В договоре необходимо зафиксировать, что при прекращении договора наниматель обязан вернуть помещение в состоянии, в котором оно было получено, с учётом нормального износа либо в состоянии, оговорённом в договоре.

Ответственность за ущерб и возмещение убытков (ст. 15 и 1064 ГК РФ).

В договоре следует прописать, что наниматель возмещает убытки, включая реальный ущерб (расходы на восстановление имущества) и упущенную выгоду.

Обеспечительный платёж (ст. 381.1 ГК РФ).

В договоре имеет смысл предусмотреть внесение нанимателем обеспечительного платежа, который засчитывается в счёт возмещения ущерба, если возникнут соответствующие обстоятельства.

Если ущерб всё-таки имел место быть, то его надо доказать. Согласно п. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, наймодатель должен доказать:

- наличие убытков;
- причинно-следственную связь между действиями нанимателя и ущербом.

В таком случае можно

- закрепить порядок оценки ущерба (например, через независимую экспертизу);
- определить перечень имущества и его состояние на момент передачи (через акт приёма-передачи или опись);
- предусмотреть право наймодателя удержать сумму ущерба из обеспечительного платежа или зачесть её в счёт арендной платы.

Также дополнительно целесообразно:

- детально описать состояние помещения и имущества на момент передачи;
- зафиксировать перечень предметов, находящихся в помещении, и их состояние;
- предусмотреть сроки уведомления о повреждениях и порядок их устранения.

Для минимизации рисков споров о повреждении помещения и имущества важно зафиксировать их состояние на момент передачи и возврата. Это достигается через следующие механизмы:

Для минимизации рисков споров о повреждении помещения и имущества важно зафиксировать их состояние на момент передачи и возврата. Это достигается через следующие механизмы:

1. Акт приёма-передачи.

В документе следует детально описать состояние помещения и находящегося в нём имущества. В акте можно предусмотреть перечень предметов с указанием их состояния (например, «диван – без повреждений, обивка чистая», «стена – без трещин, краска ровная»), отметки о наличии или отсутствии дефектов, подписи сторон, подтверждающие ознакомление с состоянием имущества.

2. Фото- и видеофиксация.

Стороны могут договориться о проведении фото- или видеосъёмки помещения и имущества в день подписания акта приёма-передачи. Фото- и видеоматериалы позволяют объективно зафиксировать исходное состояние помещения, служат доказательством при спорах, могут направляться сторонам по электронной почте или через мессенджеры (с указанием адресов/номеров).

3. Описание недостатков в договоре или приложении.

В тексте договора найма либо в отдельном приложении имеет смысл перечислить все имеющиеся дефекты на момент передачи (например, «на стене в кухне – небольшая царапина, не влияющая на функциональность», с описанием размеров), указать, какие элементы требуют ремонта или замены в будущем.

4. Процедура осмотра при возврате.

При возврате помещения также имеет смысл составить акт возврата с описанием состояния имущества, установить срок для выявления скрытых дефектов (например, 5 рабочих дней после возврата), предусмотреть порядок фиксации повреждений (односторонний акт арендодателя, возможность осмотра арендатором и т. п.).

5. Обеспечение доказательств.

Если спор доходит до суда, до в качестве доказательной базы будут выступать акты осмотра с подписями сторон или независимых экспертов, фото- и видеоматериалы, переписка, подтверждающая обнаружение дефектов, экспертные заключения о причинах и стоимости повреждений.

Для улучшения жилищной программы предусмотрен в том числе найм жилого помещения коммерческого использования. Данное право реализуется через составление договора коммерческого найма. При взаимодействии наймодателя и нанимателя важно соблюсти баланс их интересов.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 №51-ФЗ.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29.12.2004 №188-ФЗ.
3. Каменская Е.А. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения / Е.А. Каменская // Ломоносовские научные чтения студентов, аспирантов и молодых ученых – 2025 (Архангельск, 01–30 апреля 2025 г.). – Архангельск, 2025. – С. 266–269. EDN ZKNYBD
4. Москвина Т.Г. Гражданско-правовой договор найма жилого помещения / Т.Г. Москвина. – М.: Лаборатория Книги, 2010. – 175 с. EDN SURWJX
5. Сухарева Е.Р. Правовое неравенство наймодателя и нанимателя при расторжении договора коммерческого найма / Е.Р. Сухарева // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. – 2023. – №2. DOI 10.18522/2313-6138-2023-10-2-12. EDN IQILPZ