

## ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЕГО ВИДЫ: ПРОБЛЕМЫ СООТНОШЕНИЯ

Рассматривается одно из правовых оснований пользования жилым помещением — договора найма жилого помещения и его разновидностей (социального, коммерческого и найма специализированных жилых помещений). Путем сопоставления видов договоров найма жилого помещения выявляются отличия в их правовом регулировании и определяется место в системе юридических фактов, порождающих право на жилое помещение. Особое внимание уделяется новеллам жилищного законодательства и проблемам в правоприменительной деятельности при осуществлении гражданами права пользования жилыми помещениями по договорам найма, а также предлагаются адекватные пути их решения.

*Ключевые слова:* договор найма жилого помещения, наниматель, социальный найм, коммерческий найм, специализированное жилое помещение, право на жилое помещение.

N.N. Dalbaeva

## LIVING QUARTERS TENANCY CONTRACT AND ITS KINDS: CORRELATION PROBLEMS

The article deals with one of legal foundations for using living quarters — tenancy contract and its versions (social tenancy contract, commercial tenancy contract, and specialized living quarters tenancy contract). Comparison of the tenancy contract versions helps to see the differences between their legal regulations, and determine their position in the system of juridical facts which engenders entitlement to living quarters. Special attention is given to innovations in housing legislation and problems in law enforcement activity in the context of enjoyment living quarters usage by citizens as to tenancy contract. Adequate ways of solving these problems are suggested.

*Keywords:* living quarters tenancy contract, tenant, social tenancy, commercial tenancy, specialized living quarters, entitlement to living quarters.

Проблемы соотношения договоров социального и коммерческого найма детально разработаны в науке жилищного права. Вряд ли можно найти какую-либо работу, посвященную вопросам правового регулирования жилищных отношений, написанную после введения в действие Гражданского Кодекса РФ (далее — ГК РФ) [3], в которой бы в той или иной степени не разрабатывались эти проблемы [1, с. 16; 4; 6; 7; 8; 14, с. 25; 17].

Нет сомнения в том, что договор социального найма, как и договор коммерческого найма, являются разновидностями одного типа: договора найма жилого помещения. Однако Е.В. Трушин отмечает, что не следует гипертрофировать «коммерческие» начала в договоре коммерческого найма и «социальные» — в договоре социального найма. Договор найма в юридической литературе и в законодательстве стал называться «коммерческим», исходя из того, что основной целью договора найма в отличие от договора социального найма является получение собственни-

ком жилого помещения прибыли от сдачи его внаем. Сейчас из главы ГК РФ «Наем жилого помещения», вытекает, что собственник должен извлекать прибыль от сдачи жилья внаем, т.е. закон не считает это коммерческой деятельностью [16, с. 5].

Мнение Е.В. Трушина можно подвергнуть критике, поскольку сдачу в наем жилого помещения собственником по договору коммерческого найма никак нельзя считать обязанностью, что противоречит принципам гражданского законодательства, именно с целью извлечения прибыли, а не иной целью собственник осуществляет сдачу жилого помещения в коммерческий наем, так как это следует из названия самого договора.

Во-первых, что касается предмета сравниваемых договоров, то следует отметить, прежде всего, что предоставляемое по договору найма жилое помещение должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к нему (это недвижимое имущество, изолированность, пригодность помещения для постоянного проживания) [9, с. 18–19]. Предмет договора социального найма, помимо вышеперечисленных требований, должен отвечать требованиям благоустроенности и норме предоставления. При этом ст. 63 Жилищного Кодекса РФ (далее — ЖК РФ) [5] называет жилое помещение именно предметом, а не объектом договора, как это сделано в ст. 673 ГК РФ. Естественно возникает вопрос, зачем, если речь идет об одних и тех же вещах, использовать неодинаковую терминологию? Причины такого расхождения основаны, скорее, на теоретических канонах [10, с. 28; 12, с. 22–23].

Подход, используемый ЖК РФ, противоречит учению о предмете обязательства. Предмет договора, а вернее сказать, предмет обязательства, вытекающего из договора, представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить обязанная сторона (или, соответственно воздержаться от их совершения). Как отмечал, Д.И. Мейер, «предметом договора всегда представляется право на чужое действие...» [11, с. 161]. Предметом договора найма жилого помещения являются действия наймодателя по предоставлению во владение и пользование нанимателя жилого помещения. Объектом такого договора является жилое помещение, как материальное благо, по поводу которого возникли правоотношения между сторонами. Поэтому ст. 63 ЖК РФ должна называться: «объект договора социального найма жилого помещения», а не предмет.

Во-вторых, общим элементом договоров социального и коммерческого найма является их форма, которой следует придавать подобающее ей значение как способу волеизъявления сторон. Все договоры найма жилых помещений должны заключаться в письменной форме, если иное не предусмотрено законом.

В-третьих, проанализируем договоры по такому признаку, как срок. В соответствии с п. 2 ст. 60 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения является бессрочным. Напротив, договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок не более пяти лет, а если он не установлен сторонами, то договор считается заключенным на пять лет.

Представляется, что идея бессрочности правоотношений по договору социального найма соответствует самой цели установления этого института, т.е. обеспечение жилыми помещениями малоимущих граждан. Вряд ли стоит ограничивать права нанимателей социального жилья установлением срока договора и обременять их хождением по инстанциям для возобновления договора.

Считаем необходимым высказать ещё ряд суждений, относящихся к договору найма жилого помещения. Существуют такие договоры в жилищном праве, которые не могут быть отнесены ни к договору социального найма, ни к договору коммерческого найма. Речь идёт о договоре найма специализированного жилого помещения.

Понятие специализированного жилого помещения впервые появилось в законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» [13], согласно которому к таким жилым помещениям относились общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др. В дальнейшем к числу специализированных были отнесены также жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, заложенное в обеспечение возврата жилищного кредита или целевого займа.

Таким образом, специализированными жилыми помещениями являлись помещения, которые предоставлялись гражданам при наличии соответствующих оснований для временного проживания. Однако в законодательстве отсутствовало единое правовое регулирование режима этих жилых помещений до принятия ЖК РФ. При этом ни Жилищный Кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. (далее — ЖК РСФСР) [2], ни закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» не относили к специализированным жилым помещениям служебное жилье, хотя, по сути, оно также предназначалось для проживания в течение определенного периода времени, и режим его использования был близок к режиму специализированного жилья. В частности, договор найма этих жилых помещений исключал сдачу в поднаем, замену нанимателя, обмен жилыми помещениями и др. Его правовой режим определялся гл. 3 ЖК РСФСР. Отсутствие в ЖК РСФСР норм о договоре найма специализированного жилья объясняется тем, что понятие «специализированное жилое помещение» было введено в уже действующий Кодекс. Кроме того, на момент принятия ЖК РСФСР существовал единый договор найма жилого помещения, и вполне достаточно было установить лишь его особенности применительно к определенному виду жилых помещений, как это и было сделано (ст. 106, 108.3 ЖК РСФСР). С появлением в ГК РФ гл. 35, регулирующей отношения так называемого коммерческого найма и выделением договора социального найма, возникла проблема с определением норм, подлежащих применению к отношениям по временному пользованию специализированными жилыми помещениями. Ведь, исходя из закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», специализированный характер жилое помещение приобретало в силу специальных оснований и условий его предоставления независимо от формы собственности на него.

Таким образом, безусловное распространение норм о социальном найме на все специализированные жилые помещения стало нецелесообразным. Указанные проблемы были учтены при разработке и принятии ЖК РФ. В нем специализированные жилые помещения объединены понятием «специализированный жилищный фонд». В соответствии со ст. 19 ЖК РФ специализированный жилищный фонд — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам гл. 9 Кодекса жилых помещений государственного

и муниципального жилищных фондов. К специализированному жилищному фонду новый ЖК РФ относит служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, беженцев, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Важным нововведением является то, что ЖК РФ не включает в специализированный жилищный фонд частные жилые помещения, даже если они используются по аналогичному предназначению, например, для проживания сотрудников организации в период работы в ней.

Казалось бы, такое ограничение применения норм ЖК РФ о специализированном жилом помещении снижает уровень социальных гарантий для лиц, получающих такие жилые помещения в частном жилищном фонде. Ведь отношения временного пользования жилым помещением частного фонда в связи с трудовой деятельностью, учебой и др. будут опосредоваться нормами о найме жилого помещения (гл. 35 ГК РФ), а при безвозмездном характере отношений сторон — нормами о ссуде (гл. 36 ГК РФ). Однако в период действия ЖК РСФСР была обнаружена неэффективность распространения положений о служебных и специализированных жилых помещениях на частный жилищный фонд. Случаев включения частных жилых помещений в специализированный жилищный фонд практически не наблюдалось [15, с. 2–4].

Итак, основанием пользования специализированными жилыми помещениями является заключение договора найма специализированного жилого помещения (ст. 99–103 ЖК РФ).

Договор найма специализированного жилого помещения не может рассматриваться как разновидность социального найма, поскольку имеет ряд отличий. Так, для получения жилья по договору социального найма необходимо наличие таких условий, как признание гражданина малоимущим, что не требуется для предоставления специализированного жилья по договору найма; разные требования к объекту, т.е. жилому помещению; различный объем прав у нанимателей; временный характер действия договора, а также разные последствия расторжения договора.

Кроме того, договор найма специализированного жилого помещения имеет много общего с договором социального найма, а именно: оба заключаются на основании решения о его предоставлении; жилые помещения, предоставляемые по договору найма, относятся к государственному и муниципальному жилищному фонду; форма договоров — письменная; нанимателем по договорам выступает гражданин; одинаковые основания расторжения договоров (ст. 83, 101 ЖК РФ).

Таким образом, несмотря на некоторое сходство, договор найма специализированного жилого помещения является самостоятельным основанием пользования жилыми помещениями наряду с такими договорами, как социальный и коммерческий найм.

#### Список использованной литературы

1. Алексеева О.А. Жилищное правоотношение социального найма: дис. ... канд. юрид. наук / О.А. Алексеева. — Екатеринбург, 2006.
2. Ведомости Верховного Совета РСФСР. — 1983. — № 26. — Ст. 883.
3. Гражданский Кодекс РФ: ч. 2 от 26 янв. 1996 г. (в ред. от 14 июля 2008 г.) // СЗ РФ. — 1996. — № 5. — Ст. 410.

4. Гущина Т.Н. Становление правового регулирования имущественного найма жилого помещения / Т.Н. Гущина // Семейное и жилищное право. — 2005. — № 2. — С. 14–17.
5. Жилищный кодекс РФ от 29 янв. 2004 г. № 188 (в ред. от 13 мая 2008 г.) // СЗ РФ. — 2005. — № 1 (Ч. I). — Ст. 14.
6. Касаткина Ю.О. Наем жилья по российскому дореволюционному гражданскому праву / Ю.О. Касаткина // Жилищное право. — 2004. — № 3. — С. 92–99.
7. Касаткина Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве / Ю.О. Касаткина // Законодательство. — 2004. — № 4. — С. 17–28.
8. Кириченко О.В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере / О.В. Кириченко // Современное право. — 2007. — № 7. — С. 24–35.
9. Кириченко О.В. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения / О.В. Кириченко // Современное право. — 2007. — № 6. — С. 18–23.
10. Макаров О. Регулирование найма жилого помещения нормами гражданского и жилищного законодательства / О. Макаров, Н. Дерюга // Российская юстиция. — 1998. — № 9.
11. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2 ч. / Д.И. Мейер. — по 8-му изд., испр. и доп., 1902. — Ч. 2. — М.: Статут, 1997. — (Сер. «Классика российской цивилистики»).
12. Новикова О.Б. Предмет договора найма жилого помещения: проблемы теории и судебной практики / О.Б. Новикова // Российская судья. — 2007. — № 2. — С. 22–25.
13. Об основах федеральной жилищной политики: закон РФ от 24 дек. 1992 г. № 4218-1 (в ред. от 22 авг. 2004 г.) // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. — 1993. — № 3. — Ст. 99.
14. Попова Е.В. Договор найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е.В. Попова. — Волгоград, 2004.
15. Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения / Ю.П. Свит // Жилищное право. — 2005. — № 3.
16. Трушин Е.В. Регулирование договоров социального найма жилого помещения и найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского законодательства / Е.В. Трушин // Жилищное право. — 2000. — № 3.
17. Ярыгина А.В. Найм жилья / А.В. Ярыгина // Жилищное право. — 2002. — № 1. — С. 22–27.

### Bibliography (transliterated)

1. Alekseeva O.A. Zhilishchnoe pravootnoshenie sotsial'nogo naima: dis. ... kand. yurid. nauk / O.A. Alekseeva. — Ekaterinburg, 2006.
2. Vedomosti Verkhovnogo Soveta RSFSR. — 1983. — № 26. — St. 883.
3. Grazhdanskii Kodeks RF: ch. 2 ot 26 yanv. 1996 g. (v red. ot 14 iyulya 2008 g.) // SZ RF. — 1996. — № 5. — St. 410.
4. Gushchina T.N. Stanovlenie pravovogo regulirovaniya imushchestvennogo naima zhilogo pomeshcheniya / T.N. Gushchina // Semeinoe i zhilishchnoe pravo. — 2005. — № 2. — S. 14–17.
5. Zhilishchnyi kodeks RF ot 29 yanv. 2004 g. № 188 (v red. ot 13 maya 2008 g.) // SZ RF. — 2005. — № 1 (Ch. I). — St. 14.
6. Kasatkina Yu.O. Naem zhil'ya po rossiiskomu dorevolutsionnomu grazhdanskomu pravu / Yu.O. Kasatkina // Zhilishchnoe pravo. — 2004. — № 3. — S. 92–99.
7. Kasatkina Yu.O. Ponyatie i sushchnost' dogovora naima zhilogo pomeshcheniya v rossiiskom grazhdanskom prave / Yu.O. Kasatkina // Zakonodatel'stvo. — 2004. — № 4. — S. 17–28.
8. Kirichenko O.V. Kommercheskii i sotsial'nyi naem v zhilishchnoi sfere / O.V. Kirichenko // Sovremennoe pravo. — 2007. — № 7. — S. 24–35.

9. Kirichenko O.V. Ponyatie i predmet dogovora kommercheskogo naima zhilogo pomeshcheniya / O.V. Kirichenko // *Sovremennoe pravo*. — 2007. — № 6. — S. 18–23.
10. Makarov O. Regulirovanie naima zhilogo pomeshcheniya normami grazhdanskogo i zhilishchnogo zakonodatel'stva / O. Makarov, N. Deryuga // *Rossiiskaya yustitsiya*. — 1998. — № 9.
11. Meier D.I. Russkoe grazhdanskoe pravo: v 2 ch. / D.I. Meier. — po 8-mu izd., ispr. i dop., 1902. — Ch. 2. — M.: Statut, 1997. — (Ser. «Klassika rossiiskoi tsivilistiki»).
12. Novikova O.B. Predmet dogovora naima zhilogo pomeshcheniya: problemy teorii i sudebnoi praktiki / O.B. Novikova // *Rossiiskaya sud'ya*. — 2007. — № 2. — S. 22–25.
13. Ob osnovakh federal'noi zhilishchnoi politiki: zakon RF ot 24 dek. 1992 g. № 4218-1 (v red. ot 22 avg. 2004 g.) // *Vedomosti SND RF i VS RF*. — 1993. — № 3. — St. 99.
14. Popova E.V. Dogovor naima zhilogo pomeshcheniya: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk / E.V. Popova. — Volgograd, 2004.
15. Svit Yu.P. Dogovor naima spetsializirovannogo zhilogo pomeshcheniya / Yu.P. Svit // *Zhilishchnoe pravo*. — 2005. — № 3.
16. Trushin E.V. Regulirovanie dogovorov sotsial'nogo naima zhilogo pomeshcheniya i naima zhilogo pomeshcheniya normami zhilishchnogo i grazhdanskogo zakonodatel'stva / E.V. Trushin // *Zhilishchnoe pravo*. — 2000. — № 3.
17. Yarygina A.V. Naim zhil'ya / A.V. Yarygina // *Zhilishchnoe pravo*. — 2002. — № 1. — S. 22–27.

### Информация об авторе

*Далбаева Наталья Николаевна* — кандидат юридических наук, доцент, кафедра гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, e-mail: nat-dalbaeva@yandex.ru.

### Author

*Dalbaeva Natalia Nikolayevna* — PhD in Law, Associate Professor, Chair of Civil Law and Procedure, Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk, e-mail: nat-dalbaeva@yandex.ru.