

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Особенности правового регулирования договоров социального и
коммерческого найма жилого помещения**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 3 курса 362 группы
направления подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Иванова Анна Валерьевна

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса

подпись, дата

А.Н. Григорьев

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

подпись, дата

Е.Н. Тогузаева

Саратов
2024

Актуальность темы исследования. Право на жилище, гарантированное в ст. 40 Конституции РФ, является одним из фундаментальных социальных прав, имеющим первостепенное значение для защиты интересов граждан в современном обществе. Перед государством стоит задача обеспечения доступности жилья для всех слоев населения, а также соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения.

В настоящее время в Российской Федерации активно распространена практика найма жилого помещения, при этом действующее законодательство регламентирует несколько разных правовых режимов осуществления данных гражданских правоотношений. Особой популярностью среди российского населения пользуются договоры социального и коммерческого найма жилого помещения.

Важно отметить, что указанные договорные отношения активно исследуются в современной науке, однако достаточно часто внимание правоведов сконцентрировано на отдельных аспектах их организации и осуществления. В данном контексте необходимо подчеркнуть актуальность комплексного теоретико-правового осмысления правовых режимов, возникающих в рамках договоров социального и коммерческого найма жилого помещения.

Несмотря на наличие детального правового регулирования заявленной проблематики, на практике возникают отдельные проблемы, демонстрирующие несовершенство действующего законодательства. В данном контексте своевременным видится выявление существующих проблем и определение способов их решения, которые ориентированы не только на предложения по изменению действующего правового регулирования, но и правоприменительной практики.

Все вышеизложенное предопределяет актуальность предпринятого комплексного анализа заявленной проблематики с учетом современных социально-экономических и правовых реалий.

Степень разработанности темы. Общеправовая характеристика регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения исследована на основе научных работ Т.Е. Абовой, Т.Ю. Астаповой, В.В. Васина, А.Ю. Кабалкина, О.В. Кириченко, А.В. Максименко, Е.В. Садовниковой, А.П. Сергеева, Р.М. Шевцовой и др.

Правовое регулирование договоров социального и коммерческого найма жилого помещения изучено в трудах М.И. Аверьяновой, Е.С. Болтановой, Е.Е. Гребневой, Б.М. Гонгалло, В.С. Дукач, О.А. Кожевникова, А.А. Лукьянцева, Е.А. Суханова, Е.Р. Сухаревой, Е.А. Храпуновой и др.

Важно отметить, что в отечественной науке существуют комплексные правовые исследования, посвященные особенностям правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. В рамках данного исследования особую значимость среди таковых имеют диссертации В.В. Васина на тему «Договор коммерческого найма жилого помещения»¹ (Москва, 2012), О.В. Кириченко на тему «Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан»² (Краснодар, 2010), Д.И. Рыбина на тему «Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения»³ (Москва, 2006) и Е.В. Садовниковой на тему «Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения»⁴ (Москва, 2010). Однако указанные диссертационные исследования были написаны более 10 лет назад, тогда как в связи с динамикой развития российского законодательства и практики гражданских

¹ Васин В.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 221 с.

² Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: дисс. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2010. 287 с.

³ Рыбин Д.И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 281 с.

⁴ Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 217 с.

и жилищных правоотношений возникает необходимость исследования заявленной проблематики в современных реалиях.

Цель исследования заключается в проведении комплексного анализа современного правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения, выявлении существующих особенностей. Для достижения указанной цели необходимо решение следующих **задач**:

- 1) рассмотрение понятия, видов и принципов договоров социального и коммерческого найма жилого помещения;
- 2) изучение существенных условий, форм и сроков договоров социального и коммерческого найма жилого помещения;
- 3) анализ прав и обязанностей сторон договоров социального и коммерческого найма жилого помещения;
- 4) исследование гражданско-правовой ответственности сторон договоров социального и коммерческого найма жилого помещения;
- 5) выявление проблем правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения;
- 6) определение основных направлений совершенствования правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в процессе заключения и исполнения договоров социального и коммерческого найма жилого помещения Российской Федерации.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, регламентирующие особенности заключения и исполнения договоров социального и коммерческого найма жилого помещения, научные концепции и положения, содержащиеся в юридической литературе по избранной и смежной проблематике.

Методологической основой исследования являются диалектический общенаучный метод познания, а также частно-научные методы: системно-структурный, исторический, логический, сравнительно-правовой и другие.

Теоретическую основу исследования сформировали положения, гипотезы, разработанные и изложенные в работах отечественных правоведов, исследовавших гражданское право: Т.Ю. Астаповой, А.Ю. Кабалкина, А.П. Сергеева и др.

Нормативную основу работы составили Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ, федеральные законы и иные нормативно-правовые акты, регламентирующие различные аспекты заключения и исполнения договоров социального и коммерческого найма жилого помещения.

Эмпирическую основу работы составила судебная практика Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ, а также иных судебных органов, материалы периодической печати и информация, размещенная в сети «Интернет».

Научная новизна работы заключается в том, что она является комплексным исследованием современного состояния правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. В работе сделаны теоретические выводы об особенностях правовой регламентации заявленной проблематики, а также перспективах ее развития. Научное исследование содержит авторские предложения по изменению действующего законодательства и правоприменительной практики в целях развития гражданских правоотношений указанной направленности.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Российский законодатель уделяет пристальное внимание вопросам обеспечения граждан жильем, в связи с чем к настоящему моменту сформировались весьма детальные подходы к регулированию заключения и исполнения договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. Данные договоры имеют ряд схожих черт: совпадает объект

регулирования и правовой статус нанимателей; наниматели вправе вселять несовершеннолетних лиц без наймодателя; в случае изменения собственника жилого помещения, он становится наймодателем, при этом договор остается неизменным, сохраняются первоначальные условия. Однако помимо общих черт имеются и качественные отличия в источниках правовой регламентации; сторонах, сроках и порядке заключения указанных договоров, а также в наличии/отсутствии возможностей приватизации и поднайма.

2. В отношении договора социального найма в настоящее время проявляется двойственная тенденция. С одной стороны, отмечается сложность соответствующей процедуры получения необходимого статуса гражданина для заключения вышеназванного договора. С другой стороны, упрощение процедуры получения статуса малоимущего и нуждающегося в жилье породит еще большее количество желающих заключить договор социального найма, что в условиях нехватки жилищного фонда, распределяемого на соответствующие нужды, еще больше увеличит очереди на его получение. Однако учитывая правовую природу рассматриваемых правоотношений, и современное состояние и объем жилищного фонда, который используется для удовлетворения подобных потребностей, действующий порядок представляется справедливым и соответствующим современным социально-экономическим и правовым реалиям.

3. Гражданско-правовую ответственность сторон договоров социального и коммерческого найма жилого помещения предложено понимать как форму государственного принуждения, суть которого заключается в необходимости применения имущественных санкций к лицу, допустившему нарушение условий заключенного договора, направленных на компенсацию ущерба, причиненного потерпевшей стороне, и включающего в себя меры, переносящие на правонарушителя неблагоприятные материальные последствия его действий или бездействия.

4. Отсутствие специальных норм, направленных на защиту прав и интересов нанимателя при передаче жилого помещения, обремененного правами третьих лиц, может привести к неравенству сторон в договорных отношениях и рискам для нанимателя. В этой связи представляется целесообразным внести дополнения в ст. 676 ГК РФ и ст. 65 ЖК РФ, установив в них право нанимателя требовать уменьшения платы за жилое помещение либо расторжения договора и возмещения убытков.

5. В целях защиты прав наймодателя, снижения нагрузки на суды общей юрисдикции, а также во избежание судебных разбирательств между сторонами договора коммерческого и социального найма целесообразно дополнить п. 1 ст. 687 ГК РФ и ч. 6 ст. 79 ЖК РФ положением следующего содержания: «При освобождении жилого помещения ранее истечения трех месяцев, наниматель обязан внести плату за жилое помещение за оставшийся период. Соглашением сторон наниматель может быть освобожден от исполнения данного требования».

6. Для устранения дисбаланса законных интересов сторон договора коммерческого найма, а также в целях повышения уровня защищенности прав наймодателей в ситуации со злоупотреблением со стороны нанимателя правом отсрочки исполнения решения суда о расторжении соответствующего договора, видится необходимым унифицировать правоприменительную практику с учетом позиции Конституционного Суда РФ, допускающей внесудебный порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения по инициативе наймодателя при условии четкого указания оснований непосредственно в тексте договора. Указание обстоятельств, с наступлением которых договор связывает право наймодателя расторгнуть его в одностороннем порядке, должно позволять однозначно и недвусмысленно верифицировать их наступление.

Практическая значимость исследования заключается в сформулированных в работе теоретических положениях и практических рекомендациях по изменению действующего законодательства Российской

Федерации. Предложенные в исследовании рекомендации носят практический характер, их применение позволит разрешить имеющиеся проблемы правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения, что положительно отразится на развитии данного договорного взаимодействия.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения и списка использованной литературы и источников.

Основное содержание работы

Во **введении** обосновывается актуальность выбранной темы магистерской работы, практическая значимость исследования, определяются цели и задачи, осуществляется выбор предмета и объекта исследования. Формулируются положения выносимые на защиту.

В **первой главе** дана общеправовая характеристика регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения.

В частности **первый параграф первой главы** посвящен понятию, видам и принципам договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. На основе проведенного сравнительно-правового анализа выделены общие и особенные черты указанных договорных правоотношений.

Во **втором параграфе первой главы** были рассмотрены существенные условия, форма и срок договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. Проанализированы современные подходы к определению существенных условий указанных договоров. Отмечается бесспорность лишь предмета договора, и наличие множества дискуссий в отношении остальных. На основе проведенного анализа в

качестве существенных условий анализируемых договоров выделены перечень лиц, совместно проживающих с нанимателем, и цена договора.

В третьем параграфе первой главы проанализированы права и обязанности сторон договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. Конкретизирован правовой статус нанимателя и наймодателя с учетом специфики договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. Рассмотрены права третьих лиц в рамках договора социального найма жилого помещения. Подробно проанализированы особенности привлечения к ответственности сторон договоров социального и коммерческого найма жилого помещения.

Во второй главе исследовано правовое регулирование договоров социального и коммерческого найма жилого помещения.

В первом параграфе второй главы более подробно рассмотрена гражданско-правовая ответственность сторон договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. Рассмотрены правовые последствия, наступающие за нарушение указанных договоров. Конкретизированы особенности возмещения убытков, уплаты неустойки и расторжения договоров социального и коммерческого найма жилого помещения. Приведены примеры из судебной практики.

Во втором параграфе второй главы определены проблемы правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения: сложности заключения договоров социального найма жилого помещения; особенности реализации прав третьих лиц в рамках договора социального найма при прекращении семейных отношений; отсутствие законодательной конкретизации понятия «коммерческий найм жилого помещения»; отсутствие гражданско-правовых механизмов, способствующих формированию жилищного фонда для коммерческого использования; неравенство сторон договора коммерческого найма жилого помещения; отсутствие в рамках договора коммерческого найма у

наймодателя права расторгнуть договор во внесудебном порядке даже при существенном нарушении условий договора нанимателем.

В третьем параграфе второй главы определены основные направления совершенствования правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения в целях разрешения существующих проблем. Сформулированы авторские предложения по изменению и дополнению отдельных статей ГК РФ и ЖК РФ, что позволит оперативно реагировать на возникающие сложности развития анализируемых договорных отношений и значительно расширят их потенциал в будущем.

В заключении представлены результаты настоящего исследования, в том числе обобщаются основные положения и представляются выводы.

Заключение

Подводя итоги проведенного исследования, следует выделить следующие ключевые аспекты заявленной проблематики.

Анализируя особенности, присущие договорам коммерческого и социального найма, можно заключить, что данные виды договоров обладают характерными чертами. Прежде всего, это *консенсуальные* договоры, в которых обязательства возникают из соглашения сторон; *возмездные*, что подразумевает наличие платы, которую одна сторона выплачивает другой за предоставление права пользования жилым помещением; *двусторонне обязывающие*, где на каждого участника договора возлагаются определенные обязанности, предусмотренные условиями соглашения; *взаимные*, поскольку каждая из сторон договора наделена как правами, так и обязанностями по отношению к другой стороне, что создает основу для сбалансированных и справедливых отношений между наймодателем и нанимателями.

В современной правовой литературе встречается разнообразие точек зрения по вопросу определения ключевых условий договоров коммерческого и социального найма жилых помещений. Бесспорным в данном случае является лишь предмет договора, в отношении других условий ведутся

активные споры и дискуссии. Детальный анализ существенных условий рассматриваемых договоров позволил прийти к выводу, что такие важные аспекты, как перечень лиц, совместно проживающих с нанимателем, и, конечно же, цена договора, являются неотъемлемой частью любого договора найма и оказывают существенное влияние на регулирование отношений между сторонами. Указанные условия требуют особого внимания и тщательной проработки при заключении договора найма, чтобы обеспечить его законность, прозрачность и справедливость как для нанимателя, так и для наймодателя.

Анализ правового статуса сторон договоров коммерческого и социального найма жилых помещений, позволил сделать вывод о том, что действующее законодательство не только четко определяет права и обязанности наймодателей и нанимателей, но и учитывает социальную значимость найма жилых помещений, стремясь создать баланс между коммерческими интересами и социальной справедливостью.

В современном правовом пространстве особое внимание уделяется вопросам гражданско-правовой ответственности, которая является неотъемлемой частью регулирования отношений в сфере социального и коммерческого найма жилых помещений. В этом контексте гражданско-правовую ответственность сторон договоров социального и коммерческого найма жилого помещения предложено понимать как форму государственного принуждения, суть которого заключается в необходимости применения имущественных санкций к лицу, допустившему нарушение условий заключенного договора, направленных на компенсацию ущерба, причиненного потерпевшей стороне, и включающего в себя меры, переносящие на правонарушителя неблагоприятные материальные последствия его действий или бездействия. Основная цель таких мер – восстановление нарушенной имущественной сферы потерпевшего, что позволяет не только устранить последствия нарушения, но и создать стимул для соблюдения условий договорных обязательств в будущем.

Законодательство предусматривает целый ряд мер гражданско-правовой ответственности, которые направлены на снижение отрицательных последствий нарушения. Такие меры также могут быть установлены сторонами в договоре по их усмотрению, с учетом принципов разумности. Применение мер гражданско-правовой ответственности в первую очередь направлено на компенсацию убытков, понесенных пострадавшей стороной, и является средством предупреждения возможных нарушений.

Выявленные проблемы правового регулирования договоров социального и коммерческого найма жилого помещения требуют особого внимания со стороны государственных органов и общества в целом, чтобы обеспечить каждому гражданину возможность реализовать конституционное право на жилище. Необходимо принять меры для увеличения количества жилых помещений социального назначения, чтобы сократить временные рамки ожидания и улучшить жилищные условия для всех граждан, кто в этом нуждается.

По результатам проведенного исследования предложены меры по защите прав и законных интересов нанимателей и наймодателей по договорам социального и коммерческого найма. Внесение изменений в гражданское и жилищное законодательство станет важным шагом на пути к обеспечению справедливости и равноправия в рамках договоров социального и коммерческого найма, что в свою очередь будет способствовать совершенствованию нормативно-правового регулирования и повышению доверия между сторонами рассматриваемых обязательств.