

Бурумбаева А.Р. Договор найма жилого помещения // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2017. – № 04 (апрель). – АРТ 64-эл. – 0,3 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 34

Бурумбаева Асель Рифхатовна

студентка магистратуры

Институт информационных технологий и коммуникаций

ФГБОУ ВО «Астраханский государственный технический университет»

г. Астрахань, Российская Федерация

e-mail: aselya.95-95@mail.ru

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: В статье рассмотрены основные характеристики договора найма жилого помещения.

Ключевые слова: наблюдатель, наниматель, аренда.

Burumbaeva Asel Rifkhatovna

master student

Institute of Information Technology and Communications

FGBOU VO "Astrakhan State Technical University"

Astrakhan, Russian Federation

e-mail: aselya.95-95@mail.ru

CONTRACT OF HABITATION OF RESIDENTIAL PREMISES

Annotation: In the article the main characteristics of the contract of hiring a dwelling premise are considered.

Keywords: observer, tenant, rent.

Исторически наем жилого помещения является разновидностью аренды. Как и при аренде, сдача жилого помещения его права распоряжения своим имуществом, а права нанимателя являются обременением жилого помещения при смене собственника. Однако дальнейшее развитие привело к такому обособлению договора найма жилого помещения, что законодатель вообще не предусматривает даже субсидиарное применение к нему норм о договоре аренды.

В договоре имущественного найма участвуют два контрагента: наблюдатель и наниматель. Наблюдатель — тот, кто предоставляет имущество во временное пользование. Участник договора, которому имущество для пользования передается, называется нанимателем. «Договор имущественного найма,— пишет О.С.Иоффе,— есть договор, в силу которого одна сторона, наблюдатель, обязуется передать имущество в пользование другой стороне, нанимателю, обязующемуся вносить плату за использование этого имущества и по истечении срока действия договора вернуть его наймодателю». Так как обязанность передать имущество и вносить плату возникает из достигнутого сторонами соглашения, а фактически эти действия совершаются после осуществления договора, то имущественный наем является консессуальным договором. Он является

также возмездным, ибо наниматель уплачивает определенное вознаграждение наблюдателю за использование его имущества.

Можно выделить следующие юридические признаки договора имущественного найма:

- для возникновения договора имущественного найма достаточно соглашения сторон, облеченного в требуемую законом форму;
- имущество переходит от наблюдателя к нанимателю во временное пользование;
- предметом договора имущественного найма могут быть очень только вещи индивидуально-определенные и непотребляемые, ибо использование потребляемых вещей есть в то же время прекращение их существования;
- договор имущественного найма является двусторонним договором, ибо каждая из сторон (и наниматель, и наймодаделец имеют права и обязанности).

Содержание договора имущественного найма состоит в предоставлении пользования вещью. Приобретаемое по этому договору право не является правом собственности, а лишь правом извлечения из вещи той пользы, которая вытекает из их экономического назначения. «Содержание своего обязательства договор имущественного найма близко соприкасаются со ссудой, отличаясь от нее возмездностью. Приближаясь с экономической стороны к договору купли-продажи, как обмен ценностей, имущественный наем существенно отличается от него с юридической точки зрения тем, что не соединяется с переходом права собственности», — отмечает Г.Ф.Шершеневич. Кроме того, основным признаком, характеризующим имущественный наем, является вознаграждение за представленное пользование. Этот признак настолько существенен, что

отсутствие его, по взгляду самого закона, превращает предполагаемый договор имущественного найма в ссуду.

Договор аренды представляет собой соглашение сторон, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется передать в пользование другой стороне (арендатору) имущество во временное пользование за плату (ст.606 ГК РФ). В аренду могут быть переданы земельные участки и другие природные объекты, предприятия и имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудования, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается (ст. 607 ГК РФ).

Проект ЖК дает более короткое определение — «по договору аренды арендодатель передает в возмездное пользование и владение жилое помещение на срок, установленные в договоре аренды» (ч.2 ст.86). Договор аренды на срок более 1 года должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора. По договору аренды жилое помещение предоставляется не только самому арендатору, но и членам его семьи. Члены семьи арендатора, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с арендатором всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора аренды жилого помещения (ст.ст.53, 133 ЖК РФ, ст.92 Проекта ЖК).

По новому законодательству договор аренды жилого помещения и договор найма имеют ряд существенных различий, которые можно представить в виде следующей таблицы:

	Договор найма	Договор аренды
1.Срок действия договора	Бессрочный	Заклучен на определенный срок
	Ограничен	Не ограничен
2.Размер помещения	нормативами	нормативами
3.Оплата жилья	Лимитированная	По договорной цене
4.Основания вселения	Ордер	Договор
5.Оплата внеквартирного ремонта	За счет арендатора За счет наймодателя (кроме капитального)	

Предметом договора найма может быть только изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат. Не может быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанные с другой комнатой (смежные комнаты), подсобные помещения (ст.52 ЖК). Отдельным помещением (квартирой) называется изолированная часть строения, отделяющаяся от других смежных помещений стенами без проемов или глухими перегородками и имеющая самостоятельный выход на улицу, во двор или на лестничную клетку. Форма договора найма, срок, на который заключается договор, и другие условия найма определяются соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством. Договор найма, заключаемый владельцем дома с гражданином, желающим нанять жилье, не связан никакими административными актами, принимаемыми органами управления, которые не вправе регулировать использование жилья в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Незаконное вмешательство государственных органов в право собственности гражданина объявляется юридически ничтожным, не порождающим никаких прав и обязанностей. Так, райисполком обратился в суд с иском к С. о признании ее утратившей право на жилую площадь в доме, собственником части которого является мать ответчицы. По мнению истца, С. в этом доме не проживает, так как обеспечена жильем в кооперативной квартире свекрови, и, узнав о предстоящем доме матери ввиду его разрушения от наводнения, стала появляться в нем, создавая видимость проживания в целях получения государственной жилой площади в связи со сносом дома. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ указала, что наблюдателем спорной площади является не исполком — истец по делу, а собственник части дома — мать ответчицы, которая требований о признании С. утратившей право на жилую площадь не предъявляла. При таких обстоятельствах суд неосновательно признал исполком истцом по делу и удовлетворил его иск о признании С. утратившей право на жилищную площадь.

Раньше жилищные кодексы союзных республик, устанавливая, что договор жилищного найма должен быть заключен в письменной форме, не предусмотрели последствий несоблюдения сторонами этой формы договора. Никаких правовых последствий жилищные кодексы не предусматривали и для тех случаев, когда сторонами было нарушено содержащееся в жилищном кодексе донной союзной республики требование о регистрации письменного договора жилищного найма а исполкоме Совета народных депутатов.

Статья 46 ЖК РФ устанавливает следующие правила:

1. если в квартире освобождено жилое помещение, не изолированное от занимаемого другим нанимателем жилого помещения. Это помещение подлежит передаче в его пользование;

2. освободившееся изолированное жилое помещение в квартире, где проживают несколько нанимателей, должно предоставляться проживающим в этой квартире гражданам, в первую очередь тем из них, кто по установленным основаниям признаются нуждающимся в улучшении жилищных условий;

3. при отсутствии нуждающихся право на получение освободившегося жилого помещения имеют другие проживающие в этой квартире граждане, если занимаемая ими жилая площадь менее установленной общей нормы на одного человека или они не обеспечены полагающейся им дополнительной жилой площадью;

4. только в случае, когда среди нанимателей нет граждан, освободившееся жилое помещение заселяется в общем порядке.

1. При решении вопроса о передаче в пользование освободившегося в квартире изолированного жилого помещения другому проживающему в этой квартире нанимателю суды должны исходить из положений жилищных кодексов. Если освободившееся жилое помещение передано одному из проживающих в квартире нанимателей, это не лишает других нанимателей права оспорить в судебном порядке выдачу ордера и требовать предоставления этого помещения им. Очевидно, что, решая спор между нанимателями, суд должен учитывать конкретные обстоятельства, которые лежат в основе требования одной и другой стороны и заслуживают внимания.

2. Не могут быть удовлетворены требования граждан о передаче им жилого помещения, если они преднамеренно ухудшили до этого свои жилищные условия, например, путем обмена или раздела жилых помещений. Представляется, что это указание Пленума имеет ввиду умысел нанимателя приобрести таким путем право на получение жилого помещения.

3. Правила ст. 46 ЖК РФ не применяются в отношении жилых помещений служебного характера.

При несоблюдении требуемой законом письменной формы сделки, как правило влечет предусмотренный ею правовой результат. Санкция закона за такое нарушение состоит лишь в том, что в случае спора стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания, подтверждающие совершение сделки. Представление других доказательств, например, письменных, в подтверждение сделки допускаются. Следовательно, если стороны нарушили требования о заключении договора жилищного найма в письменной форме, то договор является действительным лишь с теми правовыми последствиями, которые предусмотрены в гражданском законодательстве для сделок при несоблюдении простой письменной формы. Если стороны нарушили содержащиеся в жилищном кодексе правило о регистрации договора жилищного найма в исполкоме, этот договор не может быть признан недействительным, если он был заключен на помещение, не отвечающее установленной норме жилой площади.

Законодательством регламентирован тот факт, что договор найма жилого помещения заключается в письменной форме (ст.674 ГК РФ). Наймодатель обязан передавать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, и осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое

помещение (ст.676 ГК РФ). Далее регламентируется тот немаловажный факт, что нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин (п.1 ст.677 ГК РФ). Кроме того, наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение (ст.678 ГК РФ).

Несколько иные аспекты имеет договор аренды. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику (ст.608 ГК РФ). Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимое от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (ст.609 ГК РФ). Договор аренды заключается на срок, определенный договором, а, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (ст.610 ГК РФ).

Особое значение придается правовой регламентации аренды отдельных видов недвижимого имущества. Так, в ст.650 ГК РФ говорится о том, что по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и использование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. Этот договор также составляется в письменной форме (п.1 ст.651 ГК РФ). Кроме того, необходима обязательная государственная регистрация договора аренды здания или сооружения на срок не менее одного года (п.2 ст.651 ГК РФ).

Особое внимание надо обратить на ст.652 ГК о праве на земельный участок при аренде находящийся на нем здания или сооружения. Так, с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка (п.2 ст.652 ГК РФ).

Таким образом, все нормы, регулирующие отношения по расторжению договора жилищного найма и выселению граждан из жилых помещений имеют большое значение в обеспечении осуществления конституционного права граждан на жилище. Четкое правовое регулирование оснований прекращения и расторжения договора жилищного найма предоставляет нанимателю возможность добиться отклонения судом необоснованных требований наймодателей. Ограничивая круг оснований расторжения договора жилищного найма, обеспечивая предоставление выселяемому другого жилого помещения, жилищное законодательство тем самым гарантирует широкую защиту жилищных прав и интересов граждан.

Список использованной литературы:

1. Лихачев Г.Д. Гражданское право. Общая часть: Курс лекций. - ЗАО Юстицинформ, 2015 г.
2. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. - Юстицинформ, 2014 г.

3. Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. - Изд-во РОД, 2016 год.
4. Садиков О.Н. Гражданское право: Учебник. Том 1, ИНФРА-М, 2016 г.
5. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - Юстицинформ, 2015 г.

Дата поступления в редакцию: 10.03.2017 г.

Опубликовано: 12.04.2017 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2017

© Бурумбаева А.Р., 2017

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru