

Холоденко Виктория Алексеевна
Студентка магистр третьего курса заочной формы обучения группы
01001861
магистерской программы: Гражданское право, семейное право,
международное частое право
Юридический институт НИУ «БелГУ»,
(Белгород, Россия)
Шалайкин Руслан Николаевич
И.о. заведующего кафедрой гражданского права и процесса
Юридический институт НИУ «БелГУ»,
(Белгород, Россия)

Сравнительная характеристика договора коммерческого найма и договора социального найма

Аннотация: Статья 40 Конституции РФ провозглашает право каждого гражданина России на жилище. Договоры жилищного найма (социального, коммерческого) являются наиболее значимыми основаниями возникновения права пользования жилыми помещениями. Несмотря на то, что оба договора регулируют жилищные правоотношения, они имеют разную целевую направленность. Проведенный в работе анализ позволит найти общие черты, а также выявить отличия договора коммерческого найма от договора социального найма жилого помещения.

Ключевые слова: социальный найм, коммерческий найм, договор найма, наниматель, наймодатель, жилое помещение, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ.

Право на жилище одно из важнейших прав человека. В настоящее время тема, связанная реализацией данного права весьма актуальна. Постоянно возрастающие цены на жилье и снижение объема его строительства, низкие доходы граждан требуют решения вопроса обеспечения населения жильем. Государство справляется с этой задачей путем предоставления жилых помещений в наем. Широким применением на сегодняшний день пользуются договоры коммерческого и социального найма.

Указанные договора имеют много общего и существенно различаются. В данной статье рассмотрим их сравнительную характеристику.

Правовое регулирование договоров коммерческого и социального найма осуществляется Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ. В Гражданском кодексе данному вопросу посвящена 35 глава, причем почти все статьи данной главы (кроме ст. 672) описывают в целом договор найма жилого помещения. В действительности же в этой главе рассматриваются два самостоятельных типа договоров: договор жилищного найма, или, что тоже самое, – коммерческого найма, и параллельно с ним – договор социального найма. Данную особенность стоит учитывать при дальнейшем изучении вопроса.

Так, в п. 1 ст. 671 ГК РФ представлено общее определение договора найма жилого помещения: «по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем»¹. Т.е. из определения следует, что оба договора мы можем отнести к консенсуальным, возмездным и двусторонним.

Еще одной общей чертой договоров является их цель – передать жилое помещение для проживания, владения и пользования. Также пригодное для проживания, изолированное жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната) выступает общим предметом (объектом) для обоих типов договоров.

Более наглядно сходства и различия по договорам коммерческого и социального найма представлены в таблице 1.

Таблица 1. Сравнительная характеристика договора коммерческого найма и договора социального найма

Основание	Договор коммерческого найма	Договор социального найма
1. Срок договора	До 5 лет	Бессрочный договор
2. Наймодатель	Либо гражданин, либо юр. лицо, это	Выступают

¹ Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) - Часть 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. - № 49. - Ст. 4552.

	может быть государство или муниципальное образование	соответствующие органы гос. власти или ОМСУ
3. Наниматель	Любые физические лица	Малоимущие и иные указанные в законе граждане
4. Форма договора	Поскольку договоры рассчитаны на длительный срок, то заключаются в письменной форме	
5. Порядок установления платы	Устанавливается по соглашению сторон, но не выше максимального размера, если таковой предусмотрен законом	Плату за пользование жилым помещением (плата за наем)
6. По условиям заключения договора	Данное условие отсутствует	Заключается только с лицами, у которых подошла очередь на получение жилого помещения
7. Применение льгот и субсидий за пользование жильем	Предусмотрено законом и обязательно к применению	Не предусмотрено законом и зависит от волеизъявления наймодателя
8. Прекращение договора	1) Истечение срока договора; 2) По требованию нанимателя в любое время с письменным предупреждением наймодателя за 3 месяца; 3) В судебном порядке по требованию любой из сторон	Договор социального найма может быть прекращен лишь путем его расторжения

Таким образом, из представленной таблицы видно, что сходств меньше, чем различий. Так, в качестве наймодателя по договору коммерческого найма могут выступать граждане и юридические лица, имеющие право частной собственности на жилое помещение, и государственные и муниципальные образования, обладающие жилищным фондом на праве государственной или муниципальной собственности. А наймодателем по договору социального найма жилого помещения может быть собственник либо орган, уполномоченный собственниками или законом сдавать жилое помещение в наем.

Также следует понимать, что в договорах коммерческого найма и социального найма нанимателем является только физическое лицо (гражданин), поскольку жилое помещение предназначено для проживания. Ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации указывает категорию

граждан – малоимущие, которым жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди.

Существенным отличием между двумя договорами считают срок найма жилого помещения. В то время, как договор социального найма заключается бессрочно, в коммерческом найме срок регулируется ст. 683 ГК РФ и имеет определенный, ограниченный период². Обычно, он устанавливается сторонами договора, но всегда не должен превышать 5 лет. Если срок не указан, то он автоматически считается максимальным. При этом по истечении срока действия договора с нанимателем заключается новый договор по преимущественному праву перед любым другим лицом с целью обеспечения стабильности отношений между сторонами договора коммерческого найма.

Процедура заключения договора коммерческого найма намного проще, чем социального. Ей не предшествуют предпосылки административного характера, такие как нуждаемость, постановка на учет, получение ордера, которые необходимы при заключении договора социального найма.

Права и обязанности наймодателя по договору коммерческого найма в целом аналогичны правам и обязанностям наймодателя по договору социального найма. Согласно ст. 65, 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке³:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего

² Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) - Часть 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. - № 49. - Ст. 4552.

³ Жилищный кодекс РФ (ГК РФ) от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 0.12.2020) – Раздел 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2020. - № 22. - Ст. 3377.

имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан⁴:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения.

По договору коммерческого найма наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания; осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение; предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг; обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Наниматель в свою очередь обязан⁵:

- 1) использовать жилое помещение только для проживания;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- 3) своевременно вносить плату за жилое помещение.
- 4) наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Таким образом, одним из самых востребованных средств реализации конституционного права на жилище является договор коммерческого и социального найма жилого помещения. На первый взгляд кажется, что это

4 Ремидовский, Р.А. Концептуальные проблемы правового регулирования коммерческого найма жилого помещения государственного жилищного фонда // Право и государство: теория и практика. М.: Право и государство, 2018, № 11 (47). С. 133-137.

5 Тихомиров, М. Ю. Договоры жилищного найма / М.Ю. Тихомиров. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2017. 982 с.

абсолютно похожие юридические понятия. Однако, анализ статей ГК РФ, посвященных регулированию найма жилого помещения, и норм жилищного законодательства показывает, что сходств меньше, чем различий. Так, к общим чертам можно отнести общий объект, цель и форму договоров, а к отличиям – срок заключения, предпосылки, размер платы, норму площади и субъектный состав.

Список используемой литературы:

1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31. Ст. 445.

2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) - Часть 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. - № 49. - Ст. 4552.

3. Жилищный кодекс РФ (ГК РФ) от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 0.12.2020) – Раздел 3 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2020. - № 22. - Ст. 3377.

2. Научная и учебная литература

1. Атаманенко, С.А. 300 вопросов и ответов для собственника жилого помещения в многоквартирном доме // С.А. Атаманенко. М.: Феникс, 2017. 352 с.

2. Борзенкова, Т.А. Не некоторые вопросы регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Южно-Уральского государственного университета. - Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2015, № 8: Вып. 1. С. 140-141.

3. Ремидовский, Р.А. Концептуальные проблемы правового регулирования коммерческого найма жилого помещения государственного жилищного фонда // Право и государство: теория и практика. М.: Право и государство, 2018, № 11 (47). С. 133-137.

4. Литовкин, В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2014. № 1.

5. Тихомиров, М. Ю. Договоры жилищного найма / М.Ю. Тихомиров. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2017. 982 с.