

Бондарева Александра Александровна

студентка

Научный руководитель

Яковлев Валерий Иванович

канд. юрид. наук, доцент, доцент

ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

г. Белгород, Белгородская область

СООТНОШЕНИЕ НАЙМА И АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация:** статья посвящена исследованию соотношения понятий «наем» и «аренда» жилого помещения в российском законодательстве. Рассмотрены особенности правового регулирования договоров жилищного найма и аренды, включая социальные и коммерческие аспекты. Особое внимание уделено различиям между этими видами соглашений – субъекты, сроки действия, цели использования имущества и правовые последствия.*

***Ключевые слова:** жилищный наём, аренда жилого помещения, правовой статус, субъекты договора, приватизация, расторжение договора, социальное использование, коммерческое использование.*

Жилищный вопрос остается одним из наиболее значимых для любого человека, поскольку непосредственно влияет на качество жизни, финансовое благополучие и социальную стабильность. В современном мире существует два основных способа решения этой проблемы: приобретение собственного жилья либо аренда. Выбор между этими вариантами определяется множеством факторов, начиная от личных финансовых возможностей и заканчивая особенностями национального законодательства и состоянием рынка недвижимости.

Современная реальность показывает, что в Российской Федерации не до конца решен жилищный вопрос. Это заключается в том, что граждан, которые нуждаются в жилье, в настоящее время намного больше, чем тех, кто являются

собственниками жилья. Ресурсы страны ограничены в области обеспечения каждого гражданина жильем на праве собственности. В связи с этим возникает потребность в использование таких правовых конструкций, которые позволили бы удовлетворить потребность граждан в жилье.

В Российской Федерации жилищный вопрос решается различными способами. Государство может передавать жилье гражданам в собственность, создавать условия для его самостоятельного приобретения, в том числе и на льготных основаниях, давать возможность заключить договор жилищного найма и договора аренды жилого помещения.

Жилищный кодекс Российской Федерации определяет все, что касается принципов, структур и регулирования жилищных отношений. Одним из центральных институтов жилищного права Российской Федерации является договор жилищного найма.

Договор жилищного найма представляет собой соглашение, заключаемое между собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом (наймодателем) и физическим лицом (нанимателем). Согласно этому договору, наниматель получает право владения и пользования жильем за установленную плату с целью проживания. Важно отметить, что такой договор возможен исключительно для физических лиц. Если же одна из сторон является юридическим лицом, то в данном случае применяется договор аренды.

Договор социального найма жилого помещения, регулируемый статьей 60 Жилищного кодекса Российской Федерации, является особой формой аренды жилья, предоставляемого государством или муниципалитетом [1]. Этот вид аренды отличается от частной аренды тем, что предназначен для помощи гражданам, нуждающимся в государственной поддержке. Наниматели оплачивают коммунальные услуги по сниженным ставкам, значительно ниже рыночных цен на аренду аналогичного жилья. Договор заключается на неопределенный срок, что позволяет использовать жилое помещение длительное время без обязательного периодического продления.

Что касается договора коммерческого найма, то речь идет о соглашении, по которому одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) – берет на себя обязательство предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за определенную плату во временное владение и пользование для целей проживания, как это предусмотрено частью 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации [2]. При этом стоит учитывать, что договор социального найма жилья регулируется нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, в то время как договор коммерческого найма находится в юрисдикции положений Гражданского кодекса Российской Федерации.

Панченко И. В. пишет: «Выделяют другие основания, по которым возможно их разграничение: субъектный состав, срок заключения, площадь жилого помещения, требования благоустроенности, возмездный или безвозмездный характер предоставления жилых помещений, процедура их получения и так далее. Кроме того, по договору коммерческого найма члены семьи нанимателя не рассматриваются в качестве сонанимателей, если им не предусмотрено иное» [3].

Главной целью собственника жилья, которое он сдает в коммерческий наем, является получение прибыли, в то время как целью социального найма жилого помещения является обеспечение нуждающихся жильем.

Любое дееспособное физическое лицо может заключить договор коммерческого найма жилья. Однако для заключения договора социального найма существуют определённые условия. Чтобы стать нанимателем по такому договору, нужно быть гражданином Российской Федерации и одновременно считаться малоимущим, состоя на учёте как нуждающийся в жилом помещении.

Как уже было сказано выше, действие договора найма жилого помещения распространяется только на физических лиц. Если стороной договора является юридическое лицо, то заключается договор аренды. Согласно ч. 2 ст. 671 ГК РФ, «юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение

и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан» [2].

Исходя из положений ст. 606 ГК РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [2]. Таким образом, сторонами договора являются арендодатель и арендатор.

Что касается субъектного состава, то, как отмечает Чачашвили В. Б., «Юридическое лицо не имеет право выступать стороной в договоре найма. Поэтому при желании получить в пользование жилое помещение, коммерческая или некоммерческая организация должна заключать договор аренды» [4].

Что касается продолжительности, договор аренды может быть заключен на любой период без каких-либо ограничений. Если же такой договор заключается на срок свыше одного года, его обязательно нужно зарегистрировать.

Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя возможно, если арендатор систематически нарушает его условия. Наиболее частыми причинами являются эксплуатация объекта с нарушением правил, ухудшение состояния арендуемого имущества, невнесение арендной платы дважды подряд, а также отсутствие капитального ремонта, предусмотренного договором.

Помимо этого, договор может содержать дополнительные основания для досрочного прекращения аренды по решению арендодателя, если стороны договаривались об этом заранее. Арендатор, в свою очередь, вправе прекратить действие договора, если арендодатель не передает объект в пользование или создает препятствия для его эксплуатации, выявляются существенные дефекты имущества, о которых заранее не было сообщено, либо если имущество становится непригодным для дальнейшего использования по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, например, вследствие боевых действий или природных катастроф.

Договор аренды может предусматривать возможность выкупа арендованного помещения после истечения срока, на который заключался договор, или до его истечения.

Таким образом, проведённое исследование позволило выявить ключевые различия между понятиями «наём» и «аренда» жилого помещения в российском законодательстве. Основное отличие состоит в субъектах данных правоотношений: наём предполагает участие физических лиц, тогда как аренда возможна и с участием юридических лиц. Также различаются цели использования имущества: социальный наём направлен на предоставление жилья нуждающимся гражданам, а коммерческий – на извлечение прибыли собственником жилья. Важную роль играет продолжительность действия договоров: договор социального найма обычно бессрочный, в то время как договор коммерческой аренды может быть заключён на любой срок. Эти различия подчеркивают важность правильного выбора правового инструмента в зависимости от конкретных обстоятельств и целей участников сделки.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – №1. – Ст. 14.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.10.1994 №51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
3. Панченко И.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования и иные вопросы / И.В. Панченко // Аллея науки. – 2020. – Т. 1. №4 (43). – С. 376–381. EDN HLPQQA
4. Чачашвили В.Б. Проблемы разграничения договора аренды жилых помещений и договора найма / В.Б. Чачашвили // Аллея науки. – 2021. – Т. 1. №4 (55). – С. 817–820. EDN AFENCE