

Малинина Юлия Викторовна

студентка

Полянская Александра Александровна

студентка

Научный руководитель

Булгакова Дарья Владимировна

преподаватель

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный

университет им. Г.Р. Державина»

г. Тамбов, Тамбовская область

СПЕЦИФИКА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация:** в рамках научного исследования проанализированы особенности договора найма недвижимости, а именно жилого помещения. Раскрыты основные понятия, а именно договор найма жилого помещения, договор социально найма. Исследованы основные положения обязательные для заключения договора найма.*

***Ключевые слова:** наем, аренда, договор найма, наем жилого помещения, социальный наем, наймодатель, наниматель.*

В современном мире чаще всего употребляется фраза «договор аренды жилья», где на самом деле граждане подразумевают договор найма жилого помещения, когда один человек сдаёт квартиру, комнату или иное помещение другому. Словосочетания «наём квартиры» или «мы сдаём квартиру в наём» используются крайне редко. В повседневной жизни, чтобы выразить свою мысль, гораздо проще сказать «аренда». Стоит заметить, что несмотря на сложность этих понятий физические лица прекрасно понимают друг друга, но с юридической точки зрения важно понимать различия между наймом и арендой, особенно при заключении и подписании договора, неправильно оформленное соглашение не будет иметь юридической силы, и в случае возникновения спора стороны не смогут избежать нарушения своих прав. Арендные отношения не

регулируют наём жилого помещения, но этой теме посвящена глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 671 ГК РФ гласит, что договор найма жилого помещения – это соглашения между физическими лицами (наймодателем и нанимателем) о временной передаче права пользования и (или) владения жильем (квартирой, частью квартиры, домом, частью дома) за фиксированную в договоре сумму, при этом соглашение действует, пока наниматель платит за проживание в установленные сроки, до момента окончания гражданского договора. Целесообразно подчеркнуть, что на основании вышеуказанной статьи, в отличие от физических лиц, юридическим лицам передача жилья во владение и (или) пользование осуществляется на основании договора аренды, а также иного соглашения. Из статьи 671 ГК РФ следует, что договор найма заключается при условии, что жилое помещение снимает совершеннолетнее физическое лица, а в случае если нанимателем выступает юридическое лицо, то заключается договор аренды жилого помещения.

Пункт 1 статьи 673 ГК РФ определяет основным объектом – жилье, условия которого пригодны и отвечают всем стандартам и требованиям. О.В. Кириченко подчеркивает, что «помещения, пригодные для временного (сезонного) проживания, например дачные домики, не могут являться объектом договора найма вследствие снижения санитарных и технических требований к таким помещениям» [1, с. 18].

Соглашение обязательно оформляется в виде письменного документа, поскольку требует наличия подписей обеих сторон. Даже есть отступить от законодательства, любой человек понимает, что письменный договор является более надёжным, чем устный. В стандартном, письменном договоре стороны фиксируют свои права и обязательства, собственник прописывает условия эксплуатации жилого помещения и санкции при нарушении пунктов в договоре.

Законодательство устанавливает следующие базовые обязанности наймодателя:

- передавать, согласно установленным требованиям законодательства пригодности для проживания граждан жилье;
- передавать жилье нанимателю свободное от прав каких-либо субъектов;
- материальные затраты на содержание, ремонт и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирного дома возлагаются на наймодателя.

Для нанимателя устанавливаются следующие обязанности:

- пользоваться жильем исключительно для проживания и регулярно производить оплату за пользование им;
- при расторжении договора оставить жилье в его первоначальной сохранности;
- согласовывать ремонтные работы в жилом помещении с собственником.

Наниматель (сособственники) и граждане, проживающие с ним, всегда обладают равными правами, а несут одинаковую ответственность, если в договоре отсутствует солидарная ответственность между проживающими субъектами, то ответственность за нарушение пунктов договора найма несет наниматель. В некоторых случаях возникает спор между нанимателем и наймодателем о правилах пользования жилплощадью, тогда, постоянно проживающие лица «в суде могут выступать соистцами или соответчиками, то есть возникает процессуальное соучастие» [4, с. 460]. В таком случае, «судом должно быть рассмотрено, способствует ли рассмотрение однородных требований нескольких истцов или к нескольким ответчикам правильному и своевременному разрешению дела» [2, с. 42].

За пользование жильем в договоре установлен размер платы и является одним из важных условий данного договора. Также вводится график платежей за жилплощадь и коммунальные услуги, при отсутствии графика платежей, наниматель обязуется вносить платежи ежемесячно в соответствии с нормативно правовой базой.

Долгосрочный договор найма жилого помещения обладает максимальным сроком 5 лет с начала действия договора и если данный пункт отсутствует в договоре, то автоматически считается заключенным на указанный срок.

Целесообразно подчеркнуть, что у прежнего нанимателя есть исключительное право на повторное заключение договора с собственником. Наймода- тель имеет право, не позже чем за три месяца до завершения действия договора, предложить нанимателю пролонгацию на тех же или измененных условиях. Иногда инициатором повторной сделки выступает наниматель, а собственник отказывается от возобновления договора, объясняя это нежеланием сдавать жи- лье в найм в ближайшее время. Если в течение года после окончания действия предыдущего договора собственник сдает недвижимость другому лицу в найм, предыдущий наниматель вправе оспорить договор или потребовать компенса- цию причиненного ущерба.

Тем временем А.А. Лисицкая отмечает, что договор найма жилого помеще- ния подразделяется на два вида, а именно «большинство цивилистов, изучающих данную тематику, констатируют, что гл. 35 ГК РФ регулирует договоры найма жилого помещения, которые подразделяются на договор коммерческого найма жилого помещения и договор социального найма жилого помещения» [3, с. 657].

Обеспечение жильем является одной из важнейших составляющих достой- ной жизни. Поскольку не все граждане могут позволить себе приобрести жилье, государство оказывает поддержку нуждающимся, предоставляя им возмож- ность проживания в жилых помещениях.

Договор социального найма жилого помещения выделяется характерными чертами, отличными от коммерческого найма:

- нанимателем может выступать только нуждающийся и малоимущий гражданин Российской Федерации;
- собственник в данном случае – участник специализированного жилищ- ного фонда (государственный или муниципальный);
- договор социального найма – бессрочный;
- гражданин не оплачивает найм жилплощади, ввиду своего статуса, одна- ко, закон обязывает его платить за коммунальные услуги.

Договор социального найма – это юридический акт, определяющий право- вые отношения между сторонами в процессе пользования жилплощадью. Такой

договор является одной из гарантий статьи 40 Конституции Российской Федерации, которая гласит «каждый имеет право на жилище». Важно отметить, что наем отличается от аренды и это обусловлено законодательными нормами РФ.

Таким образом, глубокое понимание особенностей договора о найме жилого помещения дает возможность гражданам уверенно вступать в правовые отношения, регулировать их соблюдение и отстаивать свои законные права и интересы в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Список литературы

1. Кириченко О.В. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения / О. В. Кириченко // Современное право. – 2007. – №6. – С. 18–23. EDN KNXSUP
2. Кузьмичев Д.С. Процессуальное соучастие ответчиков / Д.С. Кузьмичев, М.И. Удалов // Юридический факт. – 2022. – №163. – С. 40–42. EDN LLSZAZ
3. Лисицкая А.А. Договор найма жилых помещений / А.А. Лисицкая // Аллея науки. – 2019. – Т. 1. №5 (32). – С. 655–661. EDN MQRWGU
4. Малинина Ю.В. Проблемы правового регулирования обязательного процессуального соучастия в гражданском процессе / Ю.В. Малинина, Н.В. Митрофанов // Державинский форум. – 2024. – Т. 8. №4. – С. 460–465. – EDN GOQWZO