

Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения

Отношения, связанные с заключением договора аренды жилого помещения или коммерческого найма, обусловлены наличием в преимущественном большинстве норм диспозитивного характера, поскольку указанные виды отношений возникают, как правило, между равными субъектами гражданского оборота¹. В связи с чем таким правоотношениям свойственны такие принципы правового регулирования, как принцип равенства и принцип эквивалентности встречного предоставления, что означает, что при вступлении соответствующего субъекта в указанные отношения последний уверен, что полученное имущество по крайней мере будет равно, т.е. эквивалентно, потраченному (переданному) благу².

Под договором коммерческого найма жилого помещения понимается соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение, относящееся к коммерческому жилищному фонду, на условиях временного возвратного платного использования в целях проживания в нем.

Договор коммерческого найма жилого помещения является консенсуальным, двусторонне обязывающим, срочным, возвратным, обусловлен наличием встречного имущественного предоставления.

Субъектами договора коммерческого найма жилого помещения являются:

наймодатель - любые физические и юридические лица, а также органы

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 640 - 663.

² Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Дис. ... канд. юр. наук. 12.00.03 / Елена Владимировна Садовникова. Москва, 2010. С. 53.

публично-правовых образований, обладающие:

- полной правосубъектностью;
- правом собственности или иным правом на передачу жилого помещения (объекта договора) другому лицу для целей проживания в нем.

При этом необходимо обратить внимание, что деятельность, направленная на передачу в коммерческий наем жилого помещения, относится к виду предпринимательской деятельности, поскольку преследует в качестве основной своей цели извлечение прибыли. Следовательно, можно сделать вывод, что наймодателем по договору коммерческого найма выступает субъект предпринимательской деятельности;

наниматель - это физическое лицо или множественность физических лиц, которые при вступлении в обязательственные отношения, возникающие из договора коммерческого найма, приобретают право пользования жилым помещением в целях постоянного проживания в нем. При этом согласно императивной норме, содержащейся в п. 1 ст. 677 ГК РФ, юридическое лицо не может быть субъектом договора найма³.

Под предметом договора коммерческого найма жилого помещения понимается совокупность следующих элементов:

- юридических и фактических действий наймодателя и нанимателя, связанных с передачей и приемкой объекта договора в пользование;
- объекта договора - жилого помещения, входящего в состав жилищного фонда коммерческого использования, под которым понимается совокупность жилых помещений, принадлежащих собственникам, предоставленных гражданам на возмездных условиях во владение и пользование⁴.

В отличие от договора аренды жилого помещения, в отношении договора коммерческого найма жилого помещения на законодательном

³ Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Особенная часть. М.: Статут, 2014. С. 18 - 26.

⁴ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 апреля 2007 г. N 18АП-1399/2007 по делу N А76-29040/06-58-1201/85 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

уровне установлены пресекательные сроки его действия. Согласно ст. 683 ГК РФ максимальный срок действия договора коммерческого найма жилого помещения составляет пять лет. Аналогичный вывод следует из судебной практики. Так, в одном из дел суд указал: "...договор коммерческого найма имеет срочный характер - заключается на срок не более пяти лет, при этом наймодатель не лишен права отказать нанимателю в продлении такого договора..."⁵. Нельзя не отметить, что установление максимального срока действия договора коммерческого найма является весьма сомнительным законодательным решением, в связи с чем имелись попытки оспаривания указанных правовых норм, в т.ч. в практике Конституционного Суда РФ. Однако такого рода инициативы оказались тщетными, поскольку, как указал Конституционный Суд РФ, "...оспариваемые заявителем нормы Гражданского кодекса Российской Федерации направлены на защиту как нанимателя, так и наймодателя жилого помещения и сами по себе не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права и свободы заявителя..."⁶.

Установление указанного пресекательного срока вызывает не только вопрос о правомерности запрещения субъектам гражданского оборота заключать более продолжительные по сроку действия договоры, но и о судьбе такого рода договора по истечении максимального срока, предусмотренного законом, в т.ч. в контексте преимущественного права нанимателя на заключение нового договора и автоматической пролонгации указанного вида соглашения, предусмотренной абз. 2 ст. 684 ГК РФ. Таким образом, следует допустить, что срок действия договора коммерческого найма жилого помещения в ряде случаев может быть более пяти лет.

⁵ Апелляционное определение Самарского областного суда от 15 июля 2014 г. по делу N 33-6276 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

⁶ Определение Конституционного Суда РФ от 25 января 2012 г. N 78-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Денисова Вадима Сергеевича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации" // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

Так же как и в договоре аренды, понятие цены в договоре коммерческого найма жилого помещения раскрывается посредством указания размера встречного имущественного предоставления, которое должен совершать наниматель в отношении наймодателя взамен на полученный от него в пользование объект.

В отличие от договора аренды жилого помещения, где размер арендной платы относится к числу существенных условий указанного вида соглашения, правовое регулирование указанного вопроса в отношении платы за наем осуществляется иным образом. Согласно ст. 682 ГК РФ величина платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон договора коммерческого найма, при этом указанный размер не может превышать установленные законом максимальные размеры⁷. Отсутствие в законе прямого указания на незаключенность договора коммерческого найма в случае умолчания его сторонами о размере платы за наем позволяет сделать вывод, что условие о величине платы за наем не является существенным условием договора коммерческого найма жилого помещения.

По общему правилу договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен в письменной форме (ст. 674 ГК РФ). Между тем в случае, если стороны не совершат фактических действий по подписанию соответствующего документа, а незамедлительно приступят к исполнению, т.е. осуществят передачу ключей от жилого помещения нанимателю, что позволит ему пользоваться жилым помещением, нарушение нормы о необходимости соблюдения письменной формы договора коммерческого найма не будет свидетельствовать о незаключенности указанного вида соглашения. Аналогичный вывод следует из судебной практики. Так, в одном из дел суд указал: "...отсутствие письменного договора найма не влечет его

⁷ Например, размер базовой ставки за наем жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования "город Оренбург" составляет 40 рублей за один кв. м. См.: решение Оренбургского городского Совета от 18 сентября 2012 г. N 500 "Об утверждении методик расчета размера платы за наем и аренду жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования "город Оренбург" // Вечерний Оренбург. 2012. N 39а.

недействительности, поскольку законом не предусмотрено такое последствие при несоблюдении письменной формы договора (п. 1, 2 ст. 162, ст. 674 Гражданского кодекса Российской Федерации)..."⁸.

К императивным обязанностям наймодателя и правам нанимателя относятся:

1. Передать свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Обязанность по передаче жилого помещения нанимателю является императивной обязанностью наймодателя, что обусловлено консенсуальной природой договора коммерческого найма, следовательно, право требования исполнения обязанности по передаче жилого помещения для целей пользования является императивным правом нанимателя. Аналогичный вывод следует из судебной практики: "...по смыслу положений ст. 606 и 671 ГК РФ как договор аренды, так и договор найма жилого помещения являются консенсуальными, т.е. считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 433 ГК РФ)..."⁹.

2. Предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю оплаты необходимых коммунальных услуг. В современных условиях проживание в многоквартирных домах не мыслима возможным без услуг, предоставляемых коммунальными службами - поставщиками коммунальных услуг. К таким услугам относится деятельность исполнителя коммунальных услуг и плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плата за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Между тем нельзя не отметить, что указанная обязанность не совсем

⁸ Определение Санкт-Петербургского городского суда от 22 октября 2012 г. N 33-15353 // Справочно-правовая система "Консультант Плюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

⁹ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 22 апреля 2014 г. N 33-6004/2014 по делу N 2-4583/2013 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

корректно выражена в связи со следующим: собственник жилого помещения в многоквартирном доме не может предоставлять необходимые коммунальные услуги. Указанные действия выполняются, как правило, соответствующими поставщиками коммунальных услуг, в том время как собственник жилого помещения - наймодатель может только требовать предоставления коммунальных услуг последними. Пожалуй, единственным исключением из данного правила является случай, когда объектом договора коммерческого найма выступает жилой дом. Таким образом, под указанной обязанностью необходимо понимать необходимость совершения наймодателем действий по заключению соответствующих договоров с поставщиками коммунальных услуг, т.е. действий, имеющих организационную правовую природу.

3. Обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении. Наймодатель, являющийся, как правило, собственником жилого помещения, предоставляемого нанимателю, обязан на императивных началах осуществлять ремонт и поддержание устройств, предназначенных для оказания коммунальных услуг, в надлежащем состоянии. Как представляется, закрепление данной обязанности именно за наймодателем продиктовано тем, что на последнего возлагаются фундаментальные обязанности.

4. Предложить нанимателю заключить новый договор для реализации им преимущественного права или заявить отказ от заключения договора на новый срок. Указанная обязанность носит императивный характер и призвана обеспечить и защитить интересы нанимателя как лица, нуждающегося в жилом помещении, чтобы последний мог осуществлять прогностическую деятельность относительно места своего проживания, т.е. удовлетворения потребности в жилье. Для исполнения указанной обязанности наймодатель должен не позднее чем за три месяца до срока истечения договора коммерческого найма совершить одно из следующих

действий:

- отправить оферту с предложением о заключении договора на новый срок;

- отправить отказ от заключения договора на новый срок в связи с прекращением деятельности по предоставлению жилого помещения (объекта договора) на условиях коммерческого найма.

При этом в случае, если наймодатель не выполнит указанную обязанность в одной из указанных форм, указанная гарантия прав нанимателя может быть реализована на основании "пассивной" нормы, предусматривающей правило об автоматической пролонгации договора коммерческого найма в случае, если стороны конклюдентными действиями подтверждают существование между ними договорных отношений (п. 2 ст. 684 ГК РФ). Аналогичный вывод следует из судебной практики: "...учитывая положения ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия договора найма от 10 декабря 2009 г., содержащие аналогичные ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации условия, а также учитывая, что ЗАО "УНИСТО" не представлено доказательств принятия в установленном порядке решения не сдавать в течение одного года жилое помещение внаем и отказа ЗАО "УНИСТО" от продления договора найма от 10 декабря 2009 г. на новый срок в связи с таким решением, принимая во внимание обстоятельства приобретения ЗАО "УНИСТО" прав собственности на спорную квартиру, обстоятельства ее предоставления семье истца, гарантию стабильности жилищных прав, закрепленную в Конституции Российской Федерации, необходимость соблюдения баланса интересов сторон и сохранения социальных гарантий граждан, в данном случае истцов, которые с 1992 г. проживают в спорном жилом помещении, иного жилья не имеют, на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий не состоят, суд пришел к выводу о том, что преимущественное право Б.Л. на заключение договора найма на условиях, указанных в договоре от 10 декабря 2009 г., основано на законе (ст. 684 Гражданского кодекса РФ), в связи с чем отказ

ЗАО "УНИСТО" в заключении договора найма на новый срок признан судом неправомерным, а договор - заключенным на тех же условиях и на тот же срок..."¹⁰.

К императивным обязанностям нанимателя и правам наймодателя относятся:

1. Использовать жилое помещение в соответствии с условиями договора коммерческого найма. Договор коммерческого найма жилого помещения как договорная конструкция призван создать легитимные правовые основания для пользования жилым помещением физическим лицом, не являющимся его собственником, а поскольку основная функция жилого помещения сводится к возможности удовлетворения потребности в жилье, одной из императивных обязанностей нанимателя является не использовать жилое помещение для иных целей, кроме как проживания в нем. Указанный вывод следует из прочтения ст. 678 ГК РФ. При этом сам по себе факт неиспользования жилого помещения не будет свидетельствовать о том, что договор исполняется ненадлежащим образом со стороны нанимателя, а вот его использование для иных целей (например, организации офиса, производства, салона красоты и т.п.) будет являться следствием нарушения нанимателем существенных условий заключенного им договора коммерческого найма жилого помещения. При этом полагаем, что норма, закрепленная в ст. 678 ГК РФ, является специальной по отношению к положению, указанному в ч. 2 ст. 17 ЖК РФ, которая допускает использование жилого помещения для целей осуществления профессиональной деятельности¹¹.

2. Обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в

¹⁰ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 6 июня 2016 г. N 33-11555/2016 по делу N 2-1842/2016 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

¹¹ В некоторой степени на указанные разночтения норм, закрепленных в ГК РФ и ЖК РФ, указывается в учебнике "Гражданское право" под редакцией О.Н. Садикова. См.: Гражданское право: Учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др.; Под ред. О.Н. Садикова. М.: КОНТРАКТ; ИНФРА-М, 2007. Т. 2. С. 142 - 149.

надлежащем состоянии. Указанная обязанность возлагается именно на нанимателя и носит императивный характер, поскольку фактическим владельцем, т.е. лицом, которое непосредственно осуществляет взаимодействие с жилым помещением, является именно наниматель. В связи с чем корреспондирующим по отношению к приведенной обязанности является право наймодателя понуждать нанимателя обеспечивать соответствующие условия, а также возможность взыскания причиненного ущерба с нанимателя в случае ненадлежащего исполнения указанной обязанности. При этом в отличие от предыдущей обязанности факт проживания в жилом помещении не имеет значения, поскольку с момента подписания акта приема-передачи фактическим владельцем жилого помещения становится наниматель, в связи с чем обязанность по обеспечению сохранности и поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии должна выполняться нанимателем до момента расторжения договора коммерческого найма независимо от факта проживания в жилом помещении.

Важно обратить внимание, что указанная обязанность не только предоставляет право наймодателю требовать от нанимателя выполнения соответствующих активных действий по обеспечению сохранности и поддержания в надлежащем состоянии объекта договора коммерческого найма, но и закрепляет за ним право предъявления регрессных требований по возмещению причиненных расходов по компенсации убытков третьим лицам в связи с ненадлежащим использованием жилого помещения. Сказанное подтверждается судебной практикой. Так, в одном из дел истцы (собственники квартиры) просили взыскать денежные средства с ответчика (нанимателя) в порядке регресса в счет компенсации понесенных убытков в связи с произошедшим пожаром и суд удовлетворил заявленные требования

истцов¹².

3. Своевременно вносить плату за жилое помещение. Плата за наем жилого помещения является одним из элементов, благодаря которому создаются условия для реализации принципа эквивалентности встречного предоставления между сторонами договора коммерческого найма жилого помещения. В связи с чем указанная обязанность нанимателя также относится к числу императивных, неисполнение которой может являться предпосылкой для реализации наймодателем своего права по выдвиганию требования о взыскании денежных средств с нанимателя в счет погашений задолженности по уплате платы за наем жилого помещения.

Динамика развития отношения, возникающего из договора коммерческого найма жилого помещения, имеет схожую природу с отношениями, возникающими из договора аренды, где сложное комплексное правоотношение, связанное с наймом жилого помещения, развивается по кругу, а именно обусловлено следующими действиями его участников:

- 1) передачей жилого помещения за плату;
- 2) платным использованием жилого помещения;
- 3) возвращением жилого помещения назад наймодателю.

Прекращение обязательственных отношений, возникающих из договора коммерческого найма жилого помещения, может осуществляться по одному из следующих оснований:

- 1) истечение срока действия договора;
- 2) расторжение договора по соглашению сторон;
- 3) расторжение договора по инициативе одного из контрагентов по сделке.

Истечение срока действия договора является также основанием для прекращения договорных отношений, а следовательно, для признания соответствующего договора расторгнутым. Как указывалось ранее,

¹² Апелляционное определение Челябинского областного суда от 25 августа 2014 г. по делу N 11-8694/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

максимальный срок действия договора коммерческого найма жилого помещения составляет пять лет. Это означает, что при отсутствии соответствующих мероприятий со стороны наймодателя и нанимателя по реализации преимущественного права последнего на пролонгацию срока действий договора коммерческого найма жилого помещения анализируемые договорные отношения будут считаться прекращенными по истечении соответствующего срока.

Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по соглашению сторон может осуществляться как путем подписания соответствующего соглашения и акта приема-передачи помещения, свидетельствующего о его возвращении наймодателю, так и путем совершения соответствующих конклюдентных действий, т.е. возвращения ключей наймодателю от объекта найма и т.д. Аналогичный вывод следует из судебной практики: "...суд первой инстанции исходил из того, что ответчики выехали из квартиры истца 4 ноября 2013 г., ключи от квартиры передали истцу, в полном объеме рассчитались по договору найма за период фактического проживания в квартире, в связи с чем оснований для удовлетворения исковых требований не имеется. Отсутствие акта приема-передачи квартиры не является основанием считать договор найма от 8 марта 2013 г. действующим с 4 марта 2013 г. по 10 марта 2014 г..."¹³.

Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по инициативе нанимателя может быть осуществлено в любой момент при условии соблюдения двух условий:

- наличие согласия других граждан, постоянно проживающих с нанимателем;
- наличие уведомления наймодателя о расторжении договора не менее чем за три месяца до указанной даты.

Особенность расторжения договора коммерческого найма жилого

¹³ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 7 апреля 2015 г. по делу N 11-4101/2015 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

помещения по инициативе нанимателя заключается в следующем: во-первых, расторжение договора происходит во внесудебном порядке, во-вторых, основание (мотив нанимателя) для расторжения договора не имеет значения, следовательно, допускается немотивированный отказ от исполнения договора. Аналогичный вывод следует из судебной практики: "...в соответствии с п. 1 ст. 687 ГК РФ наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. Данная норма закона, в исключение из общего правила о том, что односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим (ст. 310 ГК РФ), предоставляет нанимателю право в любой момент отказаться от договора найма жилого помещения. Для этого ему не требуется обращаться в суд, а достаточно письменно предупредить наймодателя не менее чем за три месяца до отказа от договора. В случае если наниматель прекращает договор найма без предупреждения наймодателя, последний вправе требовать внесения платы за пользование помещением за три месяца..."¹⁴.

Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по инициативе наймодателя имеет куда более сложную как материально-правовую, так и процессуальную природу. Во-первых, если иное не предусмотрено соглашением сторон, такое расторжение возможно исключительно в судебном порядке. Во-вторых, с точки зрения материально-правового аспекта основанием для его расторжения по инициативе наймодателя могут являться только виновное поведение нанимателя, а именно:

- невнесение нанимателем платы за жилое помещение: за шесть месяцев, в случае если договор заключен на срок более одного года; за два месяца, в случае если договор заключен на срок менее одного года;
- разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими

¹⁴ Постановление Президиума Московского областного суда от 23 мая 2012 г. N 192 по делу N 44г-76/12 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".

гражданами, за действия которых он отвечает;

- использование нанимателем жилого помещения не по назначению;
- систематическое нарушение прав и интересов соседей.

И, наконец, в-третьих, с точки зрения процессуального аспекта особенность расторжения договора коммерческого найма заключается в том, что, несмотря на установленный факт нарушения условий договора, судом может быть предоставлена отсрочка в расторжении договора.

Таким образом, инициативное расторжение договора коммерческого найма жилого помещения со стороны наймодателя имеет свои особенности, которые в т.ч. заключается в том, что, несмотря на существующие нарушения договорных отношений со стороны нанимателя, обязательственные отношения могут продолжить существовать между сторонами указанного договора еще на протяжении нескольких лет с момента обращения в суд о расторжении договора. Схожий вывод следует из следующего судебного дела: "...несмотря на то что ответчиками не вносилась плата за наем жилого помещения в течение более чем шести месяцев, что является основанием для расторжения договора найма жилого помещения, суд отказал в удовлетворении иска в части, реализовав предоставленное ему право предоставить нанимателям срок для устранения вышеназванного нарушения, учитывая при этом трудное материальное положение ответчиков. Судебная коллегия учитывает размер образовавшейся задолженности, а также то, что в спорном жилом помещении зарегистрирован несовершеннолетний ребенок, и полагает необходимым в иске отказать, предоставив ответчикам срок для устранения вышеназванного нарушения..."¹⁵.

¹⁵ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 6 ноября 2014 г. по делу N 33-14497/2014 // Справочно-правовая система "КонсультантПлюс": [Электронный ресурс] / Компания "КонсультантПлюс".