

УДК 347.453

К ВОПРОСУ ЗАЩИТЫ ПРАВ НАЙМОДАТЕЛЯ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Ярошевская А. М.
ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского»

The article examines current issues of legal relations between the parties to the rental of residential premises, examines certain problematic issues related to the conditions and procedure for terminating a commercial rental agreement for residential premises, as well as the consequences of terminating a contract for the rental of residential premises, and points out the existing shortcomings in the legal regulation of termination of a commercial rental agreement. In the Russian Federation, the place and role of judicial acts of the Constitutional Court of the Russian Federation in the legal system are analyzed. The need to make appropriate changes to the provisions of the Civil Code of the Russian Federation governing the relations of the parties under a commercial rental agreement in order to eliminate the existing imbalance of interests in favor of the tenant is noted.

Key words: rental of residential premises, rental agreement for residential premises, balance of interests of the parties, landlord, tenant, Constitutional Court of the Russian Federation.

В данной работе мы постараемся исследовать правовые отношения сторон, определяющие условия и порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, осветить некоторые теоретические и практические нюансы в рассматриваемой сфере отношений.

В России долгое время одним из основных способов сбережения накоплений для граждан среднего класса являлись банковские вклады. Однако, в последние годы в Российской Федерации продолжает активно развиваться рынок недвижимости, и мы уже привыкли к тому факту, что жилье от застройщика пользуется у населения особым спросом. При этом, многие люди рассматривают приобретение квартир как возможность сдачи их в наем и получения дополнительного регулярного заработка не работая, то есть, получение так называемого «пассивного» дохода в долгосрочной перспективе.

Вначале остановимся на самом понятии «НАЕМ». В соответствии с Энциклопедическим словарем экономики и права, составленным авторами Л.П. Кураковым, В.Л. Кураковым, А.Л. Кураковым, под термином «НАЕМ» понимается предоставление имущества его владельцем (наймодателем) другой стороне {нанимателю) во временное пользование за определенную плату [1]. Другими словами, это обязательство, в соответствии с которым одна сторона (наймодатель) предоставляет другой (нанимателю) свое имущество во временное пользование за определенную плату. В Российской Федерации условия найма определяются Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также отдельными нормативными актами. Вместе с этим, положения ГК РФ, которые, по мнению многих ученых, нарушают баланс интересов сторон договора коммерческого найма жилья в пользу нанимателя, являются в настоящее время одним из самых обсуждаемых вопросов в российской правовой семье.

В этой связи, необходимо отметить, что в ГК РФ правовым отношениям сторон по найму жилого помещения посвящена отдельная гл. 35, включающая в себя во-

семнадцать статей, две из которых посвящены расторжению договора найма жилого помещения (ст. 687 ГК РФ) и последствиям расторжения договора найма жилого помещения (ст. 688 ГК РФ). Обратив свое внимание на ст. 687 ГК РФ, понимаем, что несмотря на то, что договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут как по требованию нанимателя, так и по требованию наймодателя, законодатель своим подходом к правовому регулированию расторжения договора коммерческого найма квартир повлиял на баланс их интересов, поставив интересы первого выше интересов второго.

Так, согласно пункту первому статьи 687 ГК РФ **наниматель жилого помещения вправе** с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, **в любое время расторгнуть договор найма** (выделено мной – А.Я.) с письменным предупреждением наймодателя за три месяца [2]. В отличие от нанимателя жилого помещения, наймодатель таким правом не обладает, он может расторгнуть договор найма только в судебном порядке и только по исчерпывающему перечню оснований. При этом, на помощь полиции в выселении вселившихся квартирантов (нанимателей жилого помещения), даже в том случае, когда срок договора уже истек, он также рассчитывать не может.

Кроме этого, о защите интересов только нанимателей свидетельствует правило, предусмотренное абзацем четвертым пункта второго, все той же, статьи 687 ГК РФ, в соответствии с которым по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года [2]. Для подавляющего большинства собственников жилья такое положение дел, является крайне неприемлемым, так как квартиранты (наниматели), участвуя в судебном процессе, продолжают длительное время проживать в их квартирах.

На такой перекоп баланса интересов сторон договора коммерческого найма жилого помещения в сторону нанимателя обращают внимание многие исследователи в своих научных работах (Корнилова Н.В., Карпухин Д.В., Забелова Л.Б., Новосельцев А.Ю.). Так, например, Н.В. Корнилова по результатам проведенного анализа небезосновательно делает вывод, что «в любом случае в связи с применением к п. 4 ст. 687 ГК РФ правил, предусмотренных абзацем четвертым п. 2 ст. 687 ГК РФ, можно и в этом случае говорить только о защите интересов нанимателей» [3]. Вместе с этим, ссылаясь на проявление гуманизма законодателя, который считает нанимателя как более слабую сторону в договоре найма жилого помещения, некоторые авторы попытались оправдать сложившийся дисбаланс. Так, по мнению О.В. Кириченко, «возможность отсрочки исполнения решения суда о расторжении договора коммерческого найма – это проявление гуманизма законодателя. Отсрочка необходима, например, если договор расторгается в зимнее время, а у нанимателя имеются маленькие дети, а также в других сложных жизненных ситуациях» [4].

Однако, с этими доводами сложно согласиться. При этом отдельные авторы, вообще, называют их оторванными от реальности, так как такая позиция не рассматривает сложные жизненные ситуации у другой стороны договора – наймодателя, например, у которых получение дохода от сдачи жилого помещения является, чуть ли, не основным источником существования.

Вместе с этим, даже поверхностный анализ последствий отказа нанимателей освобождать квартиры в разумный срок по требованию собственников жилья свидетельствует о складывающейся парадоксальной ситуации с ростом цен на рынке аренды жилых помещений, снижением доступности жилья для квартиросъемщиков и, в конечном итоге, отказом со стороны собственников квартир от сдачи их в наем. Также можно предположить, что такое положение дел связано с отсутствием желания у собственников жилья сдавать его в наем неблагополучным гражданам, которые «бегают» с одной съемной квартиры на другую и, по сути, шантажируя их знаниями положений ГК РФ, занимаются вымогательством денежных средств за освобождение жилого помещения.

Невозможно не заметить, что действующие нормы ГК РФ, определяющие правовые отношения сторон по найму жилого помещения, сильно схожи с нормами, действующими в государствах Европы, в которых утвердилась американская модель общества, где принятые законы призваны защищать в первую очередь права арендаторов жилья, попавших в трудную экономическую ситуацию. Ярким примером этому стала система, которая сложилась в Испании в период экономического кризиса 2008 года, законодатели которой приняли законы, позволяющие гражданам оставаться в съемном жилье, даже не имея возможности оплачивать его.

Данное явление получило в стране широкое распространение, причем активно пользоваться таким правом стали не законопослушные испанские граждане, действительно находившиеся в трудном экономическом положении, а огромное количество мигрантов, многие из которых находились в Испании нелегально. Таких людей, как и явление в целом, называют «окупас» (*ocupas*), что в переводе с испанского (от глагола «*ocupar*») означает буквально «занимать», «захватывать». Есть у этого явления и другое название – «сквоттеры», так обычно называют «окупас» в англоязычных странах. Стоит отметить, что данному вопросу посвящено уже достаточно большое количество исследований и публикаций в научных изданиях. Рассуждения и споры по этому вопросу все чаще появляются в социальных сетях, форумах и видеорепортажах, связанных с переездом в Испанию желающих приобрести недвижимость в этой стране.

Попробуем разобраться, какая недвижимость привлекает «окупас» и каковы шансы имеются у собственников не потерять свое имущество.

В первую очередь в зону риска попадает жилье владельцев (как частных лиц, так и агентств, фондов и иных юридических лиц), в котором постоянно или длительное время никто не проживает. В этом случае есть очень большие шансы, что этим могут воспользоваться «сквоттеры», которые могут фактически взламывать и проникать в квартиры, менять в них замки и располагаться как у себя дома.

Выселить таких недобросовестных людей из своего жилья владельцы могут только по решению суда, которому собственниками жилья необходимо доказать, что «арендаторы» его жилья действовали умышленно, зная о наличии владельца помещения, который был бы против их нахождения в нем.

Еще одним вариантом «захвата» жилья является заселение в нее под видом добросовестных арендаторов, которые со временем перестают платить по счетам.

Вместе с этим, при обращении в суд владельцами жилья «окупас», защищая свои права, всерьез аргументируют свою позицию тем, что они не знали о принадлежности этого жилья какому-то определенному лицу и имели право пользоваться данным помещением на «честном основании», часто добавляя, что идти им некуда. Как правило, суды прислушиваются к такому роду доводам, что влечет освобождение сквоттеров от уголовной ответственности. При этом, судебные тяжбы длятся месяцами, а то и годами, в то время как «окупас» продолжают беспрепятственно жить в захваченных помещениях, а законные собственники жилья не могут им распоряжаться, оплачивают чужие коммунальные счета, а также несут финансовые и моральные потери.

Сложившаяся в Европе и США практика свидетельствует, что выселение «захватчиков» возможно только в судебном порядке, а обращение собственников к полиции не возымеет никакого результата. В случае же, если собственник жилья придет в свою, захваченную окупасами, квартиру и начнет угрожать «арендаторам», отключит им свет или воду, под суд поведут уже его самого. На наш взгляд такая ситуация является по меньшей мере странной и вызывающей много вопросов к законодателям Европы и США, которые в данном случае прикрываются маской соблюдения международно-правовых стандартов прав человека.

Но вернемся к положениям, регулирующим правовые отношения сторон по найму жилого помещения, которые действуют в Российской Федерации.

Общеизвестно, что Российская Федерация на конституционном уровне провозгласила, что государственная власть в РФ осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную. Органы законодательной, исполнительной и судебной власти самостоятельны. [5]. Это стало одним из самых важных конституционных положений современной России и с ним, естественно, нельзя не считаться [6].

Безусловно, особое положение в российской правовой системе занимают акты Конституционного Суда РФ, которые могут признавать неконституционными отдельные положения закона или закон в целом. Поэтому деятельность Конституционного Суда РФ может оцениваться с различных точек зрения, прежде всего, как правоприменительная и как толковательная. Некоторые авторы, не называя судебную практику источником права, называют ее источником нормотворчества [7]. Так, Конституционный Суд РФ может давать предписания федеральному законодателю о внесении тех или иных изменений в действующее законодательство на основании рассмотренных им дел на предмет конституционности некоторых нормативных правовых актов или отдельных норм права, которых нельзя встретить в постановлениях Пленумов ВС РФ, а ранее и Высшего Арбитражного Суда РФ.

Не может не радовать тот факт, что Конституционный Суд РФ в одном из своих судебных решений (Постановление от 2.06.2022 №23-П по делу о проверке конституционности п. 1 ст. 310, п. 4 ст. 421, п. 1 ст. 422, п. 1 ст. 450, п. 2 ст. 450.1 и абзаца второго п. 2 ст. 687 ГК РФ в связи с жалобой гражданки Т.В. Пыкиной) встал на сторону наймодателя и подтвердил его право расторгать договор краткосрочного найма жилья во внесудебном порядке.

В рамках рассмотрения этого сложного вопроса взаимоотношения нанимателя и наймодателя жилья Конституционным Судом РФ по результатам проведенного глубокого анализа законодательства и судебной практики установлено, что «Отсутствие у наймодателя права расторгнуть договор во внесудебном порядке, даже при существенном нарушении условий договора нанимателем и при наличии этого права у нанимателя, создает отрицательный стимул сдавать жилые помещения внаем, а при сдаче – надлежащим образом оформлять договоры, что способствует снижению предложения на данном рынке и росту стоимости найма жилья, мешает легализации этого рынка и позволяет избежать уплаты налогов в бюджет.» [8].

Кроме этого, в своем Постановлении от 2.06.2022 №23-П Конституционный Суд РФ отказался признать нанимателя заведомо более слабой стороной в договоре, так как «сама по себе правовая модель соответствующих договорных отношений, особенно складывающихся между гражданами, не предопределяет взгляд на ту или иную сторону как заведомо сильную или слабую» [8].

С учетом изложенного, автор считает, что право на одностороннее расторжение договора найма жилого помещения должно быть одинаково доступным как для собственника жилья, так и для нанимателя жилья, а также поддерживает тех исследователей данного вопроса, которые считают необходимым внести соответствующие изменения в ст. 687 ГК РФ, предоставив право всем сторонам договора найма жилого помещения расторгать его в любое время с предупреждением за месяц.

В последующих публикациях мы постараемся глубже и детальнее погрузиться в изучение проблемных вопросов, затронутых в настоящей статье, и попробуем сформулировать выводы и конкретные предложения о внесении в действующее гражданское процессуальное законодательство надлежащих изменений.

Список литературы:

1. Портал slovaronline.com «Словари онлайн» [Электронный ресурс]: Энциклопедический словарь экономики и права. – Режим доступа: <https://rus-economic-law-dict.slovaronline.com/8524-НАЕМ, свободный>. – Загл. с экрана.
2. Информационно-правовой портал legalacts.ru «Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: база данных содержит обновляемые нормативно-правовые акты законодательства Российской Федерации и судебных актов, принятых судами Российской Федерации различного уровня, на основании действующего законодательства РФ. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-2/razdel-iv/glava-35/statja-687/>, свободный. – Загл. с экрана.
3. Файловый архив для студентов StudFiles studfile.net [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://studfile.net/preview/16712545, свободный>. – Загл. с экрана.
4. Кириченко О. В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон / О. В. Кириченко // Современное право. 2013. № 11. С. 61 – 66.
5. Информационно-правовой портал legalacts.ru «Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: база данных содержит обновляемые нормативно-правовые акты законодательства Российской Федерации и судебных актов, принятых судами Российской Федерации различного уровня, на основании действующего законодательства РФ. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/Konstitucija-RF/razdel-i/glava-1/statja-10/>, свободный. – Загл. с экрана.
6. Мартынич Е., Колоколов Э. Прецедентное право: от современной идеологии к международной практике // Российская юстиция. 1994. 12. С. 21.
7. Воротынцева А.А., Колоколов Н.А., Павликов С.Г., Потапова А.В., Ралько В.В., Слободенюк И.П. Право, закон, судебный прецедент в российской цивилизационной системе. М., 2009. С. 74.
8. Справочно правовая система consultant.ru «КонсультантПлюс – законодательство РФ кодексы и законы в последней редакции» [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_418510/, свободный. – Загл. с экрана.

Yaroshevskaya A. M. On the issue of protecting the rights of the lessor under a commercial lease agreement for residential premises // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2024. – Т. 10 (76). № 2. – P. 417– 422.

В статье исследуются актуальные вопросы правовых отношений сторон по найму жилого помещения, рассмотрены отдельные проблемные вопросы, связанные с условиями и порядком расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, а также последствия расторжения договора найма жилого помещения, указано на имеющиеся недостатки правового регулирования расторжения договора коммерческого найма жилья в Российской Федерации, анализируются место и роль судебных актов Конституционного Суда Российской Федерации в правовой системе. Отмечена необходимость внесения соответствующих изменений в положения Гражданского Кодекса Российской Федерации, регулирующие отношения сторон по договору коммерческого найма жилья, с целью устранения сложившегося дисбаланса интересов в пользу нанимателя.

Ключевые слова: наем жилого помещения, договор найма жилого помещения, баланс интересов сторон, наймодатель, наниматель, Конституционный Суд Российской Федерации.

Spisok literaturey:

1. Portal slovaronline.com «Slovari onlayn» [Elektronnyy resurs]: Entsiklopedicheskiy slovar' ekonomiki i prava. – Rezhim dostupa: <https://rus-economic-law-dict.slovaronline.com/8524-NAYEM, svobodnyy.> – Zagl. s ekrana.
2. Informatsionno-pravovoy portal legalacts.ru «Zakony, kodeksy i normativno-pravovyye akty v Rossiyskoy Federatsii» [Elektronnyy resurs]: baza dannykh soderzhit obnovlyayemyye normativno-pravovyye akty zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii i sudebnykh aktov, prinyatykh sudami Rossiyskoy Federatsii razlichnogo urovnya, na osnovanii deystvuyushchego zakonodatel'stva RF. – Rezhim dostupa: <https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-2/razdel-iv/glava-35/statja-687/>, svobodnyy. – Zagl. s ekrana.
3. Faylovyy arhiv dlya studentov StudFiles studfile.net [Elektronnyy resurs]. - Rezhim dostupa: <https://studfile.net/preview/16712545, svobodnyy.> - Zagl. s ekrana.
4. Kirichenko O. V. Rastorzheniye dogovora kommercheskogo nayma zhilogo pomescheniya po trebvaniyu odnoy iz storon / O. V. Kirichenko // *Sovremennoye pravo*. 2013. № 11. S. 61 – 66.
5. Informatsionno-pravovoy portal legalacts.ru «Zakony, kodeksy i normativno-pravovyye akty v Rossiyskoy Federatsii» [Elektronnyy resurs]: baza dannykh soderzhit obnovlyayemyye normativno-pravovyye akty zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii i sudebnykh aktov, prinyatykh sudami Rossiyskoy Federatsii razlichnogo urovnya, na osnovanii deystvuyushchego zakonodatel'stva RF. – Rezhim dostupa: <https://legalacts.ru/doc/Konstitucija-RF/razdel-i/glava-1/statja-10/>, svobodnyy. – Zagl. s ekrana.
6. Martynchik Ye., Kolokolov E. Pretsedentnoye pravo: ot sovremennoy ideologii k mezhdunarodnoy praktike // *Rossiyskaya yustitsiya*. 1994. 12. S. 21.
7. Vorotyntseva A.A., Kolokolov N.A., Pavlikov S.G., Potapova A.V., Ral'ko V.V., Slobodenyuk I.P. Pravo, zakon, sudebnyy pretsedent v rossiyskoy tsivilizatsionnoy sisteme. M., 2009. S. 74.
8. Spravochno pravovaya sistema consultant.ru «Konsul'tantPlyus – zakonodatel'stvo RF kodeksy i zakony v posledney redaktsii» [Elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_418510/, svobodnyy. – Zagl. s ekrana.