



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 349.444

DOI 10.55186/27131424_2023_5_3_18

**ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ**
**THE CONTRACT OF HIRING SPECIALIZED RESIDENTIAL PREMISES:
FEATURES AND PROBLEMS**

Зайферт Алёна Юрьевна, студентка. 4 курс, Юридический Институт, НИУ БелГУ, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Россия, г. Белгород

Научный руководитель: Земляченко Ярослав Владимирович, кандидат юридических наук, доцент, Доцент кафедры гражданского права и процесса, Юридический Институт, НИУ БелГУ, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Россия, г. Белгород

Zaifert Alyona Yuryevna, student, 4th year, Law Institute, NRU BelSU, Belgorod State National Research University, Russia, Belgorod

Zemlyachenko Yaroslav Vladimirovich, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure Law Institute, NRU BelSU, Belgorod State National Research University, Russia, Belgorod

Аннотация

Научная статья посвящена исследованию особенностей договора найма специализированного жилого помещения, её особенностям и проблемам.

Обращается внимание на предмет договора, правомочия собственника, порядок расторжения, правовые последствия в виде выселения как особенности договорной конструкции. Центральное место исследования занимает проблема, связанная с неурегулированием вопроса выселения из специализированных жилых помещений нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. В научной статье делает вывод об специфике договора найма специализированного жилого помещения, о некоторых его проблемах.

S u m m a r y

The article is dedicated to the research of the features of the contract of hiring specialized residential premises, its features and problems. Attention is drawn to the subject of the contract, the rights of the owner, the procedure for termination, the legal consequences in the form of eviction as features of the contractual structure. The central place of the research is occupied by the problem associated with the non-regulation of the issue of eviction from specialized residential premises of the employer and (or) his family members living together with him from the residential premises without providing other residential premises. In the scientific article, there is concludes about the specifics of the contract of hiring specialized residential premises.

Ключевые слова: специализированный найм, договор специализированного найма, жилое помещение, договор специализированного найма, специализированное жилое помещение, российское жилищное право.

Keywords: specialized hiring, contract of specialized hiring, residential premises, contract of specialized hiring, specialized residential premises, Russian housing law.

Одним из специфических видов договоров найма, предметом которого выступает жилое помещение, является договор найма специализированного жилого помещения. Данный вид договора зачастую отождествляют с договором социального найма жилого помещения, потому предметное исследование юридических особенностей и проблем регулирования договора найма специализированного жилого помещения обуславливают актуальность

настоящего исследования «при значительном многообразии исследований в сфере жилищных правоотношений» [1, с. 24].

Правовое регулирование отношений, связанных с передачей собственником специализированного жилого помещения нанимателю за плату для временного проживания, регламентируется ст. 100 Жилищного кодекса Российской Федерации. Данный договор специфичен с точки зрения условий его заключения. Между тем, договор найма специализированного жилого помещения всё же имеет некоторые сходства с договором социального найма жилого помещения, которые, прежде всего, проявляются в субъектном составе указанных видов договоров. Сторонами исследуемого вида договора, также как и договора социального найма жилого помещения, выступают собственник и наниматель. На стороне собственника выступает публично-правовое образование, от лица которого может действовать орган государственной власти или орган местного самоуправления. Нанимателем по договору может выступать только гражданин.

Первой особенностью, отличающий данный договор от иных видов договора найма, предметом которого выступает жилое помещение, – это жилые помещения специализированного жилищного фонда (ст. 92 Жилищного кодекса Российской Федерации) [2]. Стоит подчеркнуть, что жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма жилого помещения, не являются жилыми помещениями специализированного фонда. Таким образом, одним из системообразующих признаков рассматриваемого вида договора является его предмет.

Все специализированные жилые помещения подчиняются единому правовому режиму, потому что у них есть общие свойства. К примеру, это то, что лица не имеют в данном населённом пункте жилые помещения, от чего им нужно предоставить специализированные жилые помещения при срочном характере пользования предоставленными жилыми помещениями.

Данные свойства не установлены в Жилищном кодексе Российской Федерации, но их можно выделить с помощью анализа норм кодекса. Э.В. Гурбанова предлагает закрепить в ЖК РФ следующее определение: «Специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений

государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемых, как правило, временно, отдельным категориям граждан, и используемых ими для проживания, а также проживания членов их семей, не имеющих иных пригодных для проживания жилых помещений в данном населенном пункте»[3]. Такое определение лучше объясняет логику изложения нормативного материала, чем содержащееся в действующей редакции ст. 19 ЖК РФ.

Общим для всех специализированных жилых помещений является и то, что они не подлежат отчуждению, передаче в аренду, в поднаём. К договору найма специализированных жилых помещений применяются некоторые нормы ЖК РФ о социальном найме в целях нормативной экономии. В частности, это нормы о правах и обязанностях нанимателя и наймодателя [4, с. 168].

Содержание правомочий нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения является идентичным для большинства смежных договоров: в отношении жилого помещения наниматель имеет правомочия владения и пользования. Следовательно, правомочия собственника по распоряжению имуществом наниматель осуществлять не вправе.

Не менее важным признаком договора найма специализированного жилого помещения является возмездный характер. Отношения сторон договора возникают на условиях платности.

Стоит остановить внимание и на юридический факт, служащий основанием для заключения данного вида договора – это решение о предоставлении специализированного жилого помещения. Изложенное свидетельствует о том, что процесс заключения рассматриваемого договора представляет собой сложносоставную юридическую конструкцию, включающую в себя принятие решения о предоставлении и заключении договора. Договор, заключённый в отсутствие решения, не имеет юридической силы соответственно.

Что касается правового регулирования заключения договора найма жилого помещения, то в данном случае законодатель проявил императивность, предусмотрев два существенных условия договора, отсутствие одного из которых влечёт признание договора незаключённым. В договоре найма специализированного жилого помещения должен быть предусмотрен не только

предмет как основной признак идентификации того, по поводу чего договорились стороны, но и права и обязанности сторон [5, с. 52].

Кроме того, особенностью договора найма специализированного жилого помещения, отличающего его от договора социального найма, являются правомочия нанимателя по обмену жилого помещения и сдачи в поднаём. Применительно к специализированному найму, установлен запрет на осуществление обмена или передачи жилого помещения в поднаём, а при заключении договора социального найма указанные права признаются за нанимателем.

Договор найма специализированного жилого помещения можно назвать «гибким» договором с точки зрения законодательно установленных условий его расторжения. Если для ряда других договоров найма жилого помещения предусмотрен законодательный запрет на одностороннее расторжения договора с целью обеспечения стабильности правовых отношений и защиты интересов сторон, то договор «спецнайма» может быть расторгнут в любое время сторонами и в любое время по желанию нанимателя жилого помещения. Полагаем, что подобная юридическая «гибкость» обусловлена характером тех случаев, при которых жилые помещения предоставляются из специализированного жилищного фонда, потому «специализированный жилищный фонд значительно отличается от другой основной части жилищного фонда» [6, с. 337].

В продолжение рассмотрения правовых последствий расторжения или прекращения договора найма специализированного жилого помещения, необходимо обратить внимание на одну из проблем правового регулирования, связанного прекращением отношений по найму и выселением, а также проведение сравнительно-правовой характеристики аналогичных последствий при расторжении договора социального найма. Так, ст. 103 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматриваются категории граждан, которые не могут быть выселены из специализированных помещений и каким категориям граждан надлежит предоставить жильё при выселении. Перейдя к проблеме, сразу бы хотелось отметить, в ст. 103 Жилищного кодекса Российской Федерации не закреплён «жилищный иммунитет» за детьми, родители которых в отношении них

лишены родительских прав. Применительно к договору социального найма, предусмотрен порядок выселения родителей, совместно проживающих с детьми в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма, и лишенных родительских прав, в судебном порядке без предоставления жилья. Можно согласиться с Н.В. Дулатовой о том, то «что указанные нормы могли бы распространять своё действие по аналогии и на порядок выселения без предоставления другого жилого помещения родителя, лишённого родительских прав, в том случае, если он вместе с ребёнком проживает, например, в общежитии или служебной квартире» [7, с. 54].

Можно выделить и такую проблему, как различное регулирование для разных подвидов специализированного найма жилого помещения прав и обязанностей членов семьи нанимателя. К большинству применяются правила ст. 69 ГК РФ о социальном найме жилого помещения, в том числе и п. 4: «Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи».

Можно сказать, в стороне стоит договор найма служебного жилого помещения – к нему применяются нормы п. 2-4 ст. 31 ЖК РФ о возможности выселения бывших членов семьи.

М.В. Бандо говорит: «Правил же об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателя специализированного жилого помещения просто нет. Здесь необходимо констатировать наличие пробела в праве и устранять его. Разъяснение Верховного Суда о применении к этим отношениям ст. 70 ЖК РФ и можно считать попыткой устранить данный пробел, т.е. предложением применять ст. 70 ЖК РФ в порядке аналогии закона» [8, с. 24].

А норма п. 2 ст. 82 ЖК РФ о праве члена семьи нанимателя требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма в случае смерти нанимателя не применима к специализированному найму.

На основании изложенного, можем сделать вывод о том, что спецификой договора найма специализированного жилого помещения является его предмет,

содержание правомочий нанимателя, порядок расторжения договора, правовые последствия его расторжения. Обозначенная в настоящем исследовании проблема является актуальной и в свете сегодняшних событий и требует своего законодательного разрешения.

Список использованных источников:

1. Корзоватых, Ю.А. Предмет, стороны и обязанности сторон договора найма жилого помещения в общежитиях // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2020. № 1. С. 24-26.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст.14.
3. Гурбанова Э.В. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда: Автореферат дисс. на соискание учен. степ. канд. юрид. наук. М., 2009.
4. Пушкина, А.В. Договор найма специализированных жилых помещений // Социальная справедливость и гуманизм в современном государстве и праве. материалы международной научно-практической конференции. Ответственные редакторы: Т. А. Сошникова, Е. Е. Пирогова. 2018. С. 166-170.
5. Дулатова, Н.В. Прекращение права пользования нанимателей специализированного жилищного фонда // Вестник южно-уральского государственного университета. Серия: право. 2021. № 1. С. 51-57.
6. Заугольная, В.М. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, как новый договор в жилищной сфере // Вестник магистратуры. 2021. № 10. С. 81-86.
7. Манько, О.В., Маренникова, Т.Ю. Специализированное жилье: социально-правовые аспекты // Наукосфера. 2021. № 4-2. С. 337-339.
8. Бандо М.В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 24 – 27 // СПС «Консультант Плюс».

List of sources used:

1. Korzovatykh, Yu.A. The subject, parties and obligations of the parties to the contract for the rental of residential premises in hostels // Skif. Issues of student science. 2020. No. 1. S. 24-26.
2. Housing Code of the Russian Federation: Federal Law of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on December 29, 2022) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1. Art.14.
3. Gurbanova E.V. Contract for the tenancy of residential premises of a specialized housing stock: Abstract of diss. for the academic step. cand. legal Sciences. M., 2009.
4. Pushkin, A.V. The contract for the hiring of specialized residential premises // Social justice and humanism in the modern state and law. materials of the international scientific-practical conference. Managing editors: T. A. Soshnikova, E. E. Pirogova. 2018. S. 166-170.
5. Dulatova, N.V. Termination of the right to use tenants of the specialized housing stock // Bulletin of the South Ural State University. Series: right. 2021. No. 1. S. 51-57.
6. Zaugolnaya, V.M. Contract for renting residential premises of a specialized housing stock for orphans, children left without parental care, and persons from among them, as a new contract in the housing sector // Bulletin of the Magistracy. 2021. No. 10. S. 81-86.
7. Manko, O.V., Marennikova, T.Yu. Specialized housing: social and legal aspects // Naukosphere. 2021. No. 4-2. pp. 337-339.
8. Bando M.V. On the grounds for the emergence of the rights of family members of tenants of specialized residential premises // Russian justice. 2016. No. 10. P. 24 - 27 // SPS "Consultant Plus".

© Зайферт А.Ю., 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3/2023

Для цитирования: Зайферт А.Ю. ДОГОВОР НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3/23