

Исмаилов Р.С.

Научный руководитель: зав. кафедрой ГПД к.ю.н., доцент Штыкова Н.Н.  
Муромский институт (филиал) Владимирского государственного университета  
Владимирская обл., г. Муром, ул. Орловская, д. 23  
ismaiлов.rufat2016@yandex.ru

### **Договор коммерческого найма жилых помещений**

В своей научной статье мы бы хотели выделить проблему дискриминации правовых норм по отношению к наймодателю, что выражается в обременении собственников дополнительными юридическими обязанностями, к примеру, не сдавать жилье внаем в течение года. В настоящее время данная тема весьма актуальна, поскольку имеет довольно широкую практику применения. Более того, в соответствии с ч. 6 ст. 26.1 ФЗ «О государственной регистрации» требуется государственная регистрация не только возникновения обременения права собственности на жилое помещение, основанного на факте заключения договора долгосрочного найма жилого помещения, но и государственная регистрация прекращения данного обременения, основанная на факте расторжения договора или истечения срока его действия. В литературе высказывается мнение о том, что права наймодателя явно ущемляются положениями ст. 684 и абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ.

Правовые предписания, описывающие расторжение договора коммерческого найма, создают явные нестыковки между правами наймодателя-собственника жилого помещения и нанимателя-гражданина в пользу последнего. Следует согласиться с авторами в том, что подробно исследованные ими вопросы порядка и оснований расторжения договора коммерческого найма по инициативе наймодателя, направлены, в основном на защиту интересов нанимателя. Введение подобных ограничений представляется оправданным исходя из предмета договора – жилого помещения. Безусловно, отношения возникающие в связи с предоставлением помещения по указанному договору, являются рыночными.. Право на жилище относится к фундаментальным конституционным правам человека. Так, ст. 40 Конституции устанавливает, что «каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища». Однако, в результате предоставления больших прав наймодателю, наниматель может быть выселен «на улицу», не успев заключить договора найма на иное жилое помещение. Более того, могут быть ущемлены интересы несовершеннолетних, проживающих совместно с нанимателем, в связи с необходимостью ускоренного перевода в другой детский сад или школу.

Таким образом, из всего вышесказанного мной следует, что более эластичной и объективно отражающей интересы собственников жилых помещений является юридическая конструкция договора краткосрочного найма жилого помещения, в которой отсутствует дисбаланс юридических обязанностей субъектов рассматриваемого правоотношений.

Данное подтверждается примером из судебной практики. Так, Харламова О.А. обратилась в суд с иском к ООО "Крепость" о признании права собственности на жилое помещение в квартире <...> дома <...> мотивировав свои требования тем, что данное жилое помещение являлось общежитием ЦБЗ-2 ПО "Калининградбумпром" и было предоставлено ей для проживания как молодому специалисту по ордеру N <...> от 19 августа 1989 года. Здание общежития было введено в эксплуатацию в 1961 году, являлось государственной собственностью. В результате приватизации имущества предприятия здание общежития было включено в уставный капитал СП АОЗТ "Цепрус", впоследствии по договору купли-продажи передано в собственность ООО "Крепость".

Решением Центрального районного суда г. Калининграда от 18 ноября 2014 г. в удовлетворении исковых требований отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 25 февраля 2015 г.

## Секция 02. Актуальные проблемы гражданского и уголовного процесса

указанное решение суда оставлено без изменения.

Судом установлено, что здание, расположенное по адресу: <...> являлось общежитием находилось в ведении ЦБЗ-2 ПО "Калининградбумпром".

На основании вышеизложенного, суд определил решение Центрального районного суда г. Калининграда от 18 ноября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 25 февраля 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.