

Правовые проблемы расторжения договора коммерческого найма жилого помещения

Саенко Валерий Дмитриевич

Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема

Магистрант

Хабуда Евгения Сергеевна

Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема

Старший преподаватель

Аннотация

Одной из основных целей правового регулирования частноправовых отношений должно быть достижение баланса интересов сторон при расторжении договора коммерческого найма жилого помещения. Несмотря на законодательно провозглашенный принцип свободы договора, часто наблюдаются его ограничения. Целью статьи является выявление проблем расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

Ключевые слова: коммерческий найм, договор коммерческого найма, жилое помещение, расторжение договора коммерческого найма.

Legal problems of termination of the contract for the commercial rental of residential premises

Saenko Valerii Dmitrievich

Sholom-Aleichem Priamursky State University

Student

Habuda Evgeniya Sergeevna

Sholom-Aleichem Priamursky State University

Seniour Lecturer

Abstract

One of the main goals of the legal regulation of private legal relations should be to achieve a balance of interests of the parties when terminating the contract for the commercial rental of residential premises. Despite the proclamation of the principle of freedom of contract, when the Civil Code of the Russian Federation was adopted, its limitations were often observed. Based on jurisprudence and the Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation, the article analyzes the legal regulation of the termination of a contract for the commercial rental of residential premises in the Russian Federation. The purpose of the article is to identify the legal problems of terminating a contract for the commercial rental of residential premises.

Keywords: commercial lease, commercial lease agreement, residential premises, termination of a commercial lease agreement.

Правовое регулирование порядка расторжения договора коммерческого найма требованиям соблюдения баланса интересов сторон не отвечает, при том, что нанимателю присуща специальная и избыточная правовая защита совсем по иным принципам, чем придается она в Гражданском кодексе РФ обычно слабой стороне договора, например, потребителю в отношениях розничной купли-продажи, или заемщику, физическому лицу по договору потребительского кредита), так как особых преимуществ перед нанимателем не имеет.

Целью статьи является выявление проблем расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

Объяснение наличия таких преимуществ и, как следствие, нежелание их устранять из текста закона, только особенностями предмета договора и необходимостью соблюдения конституционного права на жилище в настоящий момент, на взгляд автора, совершенно несостоятельны.

Такое положение приводит только к неделанию собственных жилых помещения официально заключать договоры коммерческого найма, что приводит к «серому» рынку жилья, мошенническим действиям и недополучению Российской Федерацией налоговых сборов.

Следует отметить, что суды Российской Федерации, отмечая специфику отношений краткосрочного найма, допускали именно диспозитивный характер применения абз. 2 п. 2 ст. 687 ГК РФ, позволяя наймодателям ссылаться на установленный сторонами в договоре односторонний порядок расторжения договора в случае его нарушения нанимателем [1].

Однако положения Постановления Конституционного Суда РФ от 02.06.2022 № 23-П "По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450.1 и абзаца второго пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Пыкиной" [3] приобретают важное значение и потенциал для реформирования законодательства и правоприменения [3].

Основной задачей конституционно-правового воздействия на систему регулирования этих отношений является обеспечение конституционно-правового баланса прав собственников и нанимателей жилья, что может быть достигнуто путем разумного сочетания нормотворческой деятельности, сочетание императивных методов регулирования с потенциальным диспозитивным регулированием, основанным на принципе свободы договора и на вытекающей из этого принципа презумпции усмотрения норм договорного права.

К сожалению, в указанном Постановлении Конституционного Суда РФ говорится о допустимости расторжения в одностороннем порядке по требованию арендодателя краткосрочных договоров, в связи с тем, что при

применении судебного порядка срок расторжения договора может становиться сопоставимыми со сроком самого найма или превышают его [3]. Таким образом, условия краткосрочной коммерческой аренды жилых помещений, отличные от предусмотренных пунктом 2 статьи 687 ГК РФ, не противоречат конституционному регулированию, и Конституционный Суд РФ допускает последующее признание этих условий законными в судебной практике.

Наймодатель может осуществить свое право только в судебном порядке и по исчерпывающему перечню оснований. Одним из таких оснований является неуплата нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае неуплаты платы, более чем в два раза по истечении срока платежа, установленного договором.

Однако, на наш взгляд, расторжение договора коммерческой аренды только в связи с несвоевременной оплатой не представляется правильным, поскольку это противоречит самой сути такого договора. И это связано с несколькими аспектами.

Во-первых, если наниматель допустил такое нарушение договора, как задолженность по арендной плате, это не является основанием для немедленного выселения нанимателя, так как вопрос о выселении будет решаться в судебном порядке в соответствии со статьей 687 ГК Российской Федерации.

Во-вторых, суд в процессе решения данного вопроса может принять решение о рассрочке платежа с учетом чрезвычайных ситуаций.

Гражданский кодекс Российской Федерации обязывает нанимателя жилого помещения по договору коммерческой аренды уведомлять наймодателя о расторжении договора за 3 месяца [2].

Правило, указанное в части первой статьи 687 Гражданского кодекса РФ является исключением из правил, которые установлены статьей 310 Гражданского кодекса РФ. В статье 310 ГК РФ предусмотрена недопустимость отказа в одностороннем порядке от исполнения обязательств [2; 1].

Устанавливая указанную императивную норму, законодатель не предусмотрел правовых последствий несоблюдения нанимателем требований об уведомлении наймодателя за три месяца.

Этот пробел в правовом регулировании последствий несоблюдения нанимателем требования о предупреждении наймодателя не остался незамеченным в современных научных исследованиях.

В связи с вышеизложенным, в целях защиты интересов наймодателя необходимо закрепить такие последствия, например, путём внесения платы за весь тот срок, за который наниматель должен предупредить о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения.

Внесение указанных изменений в Гражданский кодекс РФ в данной части сможет обеспечить императивное требование ГК РФ о предупреждении нанимателя о его намерении расторгнуть договор, а также

законные интересы наймодателей, которые связаны с возможностью определения дальнейшей судьбы жилого помещения после расторжения договора с нанимателем.

Вызывает нарекания и конструкция п. 4 ст. 687 ГК РФ. Какие последствия, если арендодатель не предупредит арендатора о необходимости устранения нарушения? Можно ли в этом случае расторгнуть договор аренды жилого помещения?

Считаем, что в связи с применением части четвертой статьи 687 ГК РФ правил, которые предусмотрены абзацем четвертым части второй статьи 687 ГК РФ, в данном случае можно говорить только о защите интересов нанимателей жилого помещения.

Таким образом, в целях повышения ответственности сторон договора коммерческого найма жилого помещения за нарушение своих обязательств целесообразно:

1. Установить ответственность наймодателя за непредоставление жилого помещения нанимателю, а также передачу жилого помещения, не свободного от прав других лиц, закрепив данные нормы в пункте 1 статьи 676 Гражданского кодекса Российской Федерации;

2. Установить ответственность наймодателя за недостатки переданного по договору жилого помещения, дополнив пунктом 3 ст. 676.1;

3. Предоставить нанимателю, осуществившему за свой счет и с согласия наймодателя переустройство и реконструкцию жилого помещения, право после прекращения договора на возмещение расходов, связанных с переустройством и реконструкцией жилого помещения, если иное не предусмотрено договором коммерческого найма, дополнив пункт 2 статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации;

4. Предусмотреть обязанность арендатора при прекращении договора коммерческого найма вернуть арендодателю жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, предусмотрев ее в п. 4 ст. 678 Гражданского кодекса Российской Федерации;

5. Установить следующее правило: "если арендатор не уведомит арендодателя в письменной форме за три месяца о своем желании расторгнуть договор коммерческого найма в одностороннем порядке, предоставить арендодателю право потребовать от арендатора внесения арендной платы за три месяца, если арендатор не вносит плату за шесть месяцев, если в договоре не указан более длительный срок, а в случае краткосрочной аренды - если арендатор не вносит плату более двух раз после истечения срока оплаты, указанного в договоре".

6. Установить следующее правило: «в случае не предупреждения нанимателем в письменной форме наймодателя за три месяца о своем желании расторгнуть договор коммерческого найма в одностороннем порядке, предоставить наймодателю право требовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за три месяца, в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен

более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа», закрепив его в п. 1 ст. 687 ГК РФ.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): офиц. текст ФЗ РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. СПС Консультант Плюс
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): офиц. текст ФЗ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. СПС Консультант Плюс.
3. По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450.1 и абзаца второго пункта 2 статьи 687 ГК РФ в связи с жалобой гражданки Т.В. Пыкиной : офиц. текст Постановления Конституционного Суда РФ № 23-П от 02.06.2022 г. СПС Консультант Плюс.
4. Корнилова Н. В. Изменение и расторжение договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2021. № 1 (105). С. 102-107.