

УДК/UDC 347.254

К вопросу о правовом регулировании договора найма жилого помещения

Гаврик Анастасия Евгеньевна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: lasia.17@mail.ru

Аннотация

В настоящей статье автор анализирует проблему, связанную с отсутствием письменного договора найма жилого помещения между нанимателем и наймодателем. Немаловажным аспектом, который был рассмотрен в данной статье, является правовое регулирование деятельности наймодателя, связанной с предоставлением в наем жилого помещения нанимателю, а также ряд особенностей заключения договора найма в письменной форме. Исследуются требования, предъявляемые к жилым помещениям и договору найма жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации. Автор статьи приходит к выводу, что при отсутствии договора найма жилого помещения наниматель, который пользуется предоставленным ему жилым помещением, не будет нести фактически никакой гражданско-правовой ответственности за имущество, которое находится в жилом помещении. Поэтому при предоставлении жилого помещения внаем сторонам необходимо составить в письменной форме договор найма жилого помещения, так как это может обезопасить как наймодателя, так и нанимателя от неприятных ситуаций, которые могут возникнуть в будущем.

Ключевые слова: договор найма жилого помещения, наймодатель, наниматель, жилое помещение.

On the Issue of Legal Regulation of a Dwelling Tenancy Agreement

Gavrik Anastasiya Yevgenyevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: lasia.17@mail.ru

Abstract

In this article the author analyzes the problem associated with the lack of a written tenancy agreement between a tenant and a landlord. An important aspect that was considered in this article is the legal regulation of the activities of the landlord associated with the provision of rental housing to the tenant as well as a number of features of the conclusion of the contract of employment in writing. The requirements for residential premises and the tenancy agreement in accordance with the legislation of the Russian Federation are considered. The author comes to the conclusion that in the absence of a tenancy agreement, the tenant who uses the premises provided to him will not bear, in fact, any civil liability for the property which is located in the premises. Therefore, when providing premises for rent, the parties need to make a written contract of tenancy, as it can protect both the landlord and the tenant from unpleasant situations that may arise in future.

Key words: contract of tenancy, landlord, tenant, residential premises.

В последнее время в правовом обществе граждане часто стали предоставлять жилые помещения во владение и пользование другим лицам без заключения договора найма жилого помещения. Однако отсутствие данного договора может породить множество спорных ситуаций и правовых конфликтов, ввиду чего правильно составленный договор является не только выраженной формой согласия на порождение обязательств, но и инструментом защиты.

Исходя из содержания ст. 673 ГК РФ [1], возможно посредством выводного способа дать понятие жилого помещения: «Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение,

пригодное для постоянного проживания, а именно жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры» [2].

В содержании договора необходимо указать существенные условия договора, к которым относятся условия о предмете договора и плате за жилое помещение.

Предметом договора найма жилого помещения является жилое помещение, которое должно быть индивидуализировано посредством указания его местонахождения (адрес, общая и жилая площадь, количество комнат и т. п.). Согласно ст. 682 ГК РФ, размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон. Если в договоре сроки арендных платежей не указаны, оплата производится ежемесячно.

Договор найма жилого помещения может быть заключен на срок, не превышающий пять лет. Если срок в договоре не указан, он считается заключенным на пять лет в соответствии со ст. 683 ГК РФ.

В случае заключения договора на срок менее одного года действует ряд ограничений:

- недопустимость сдачи жилого помещения в поднайм;
- отсутствие преимущественного права на заключение договора найма на новый срок в случае смерти нанимателя.

Однако данные ограничения возможно обойти посредством внесения в содержание договора условия о праве сдачи помещения в поднайм [1].

При заключении договора найма на срок не менее года требуется обязательная государственная регистрация обременения (ограничения) права собственности на жилое помещение, которое возникает на основании договора найма. Заявление о регистрации ограничения на жилое помещение подается в Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии не позднее чем через один месяц со дня заключения [3]. За несоблюдение срока подачи заявления предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере 5 000 рублей [2].

Таким образом, при отсутствии договора найма жилого помещения

наниматель, который пользуется предоставленным ему жилым помещением, не будет нести фактически никакой гражданско-правовой ответственности ни за его сохранность, ни за сохранность того имущества, которое в нем есть. Учитывая тот факт, что договор найма жилого помещения не требует нотариального удостоверения, затраты на его заключение минимальны.

На наш взгляд, в целях предотвращения наступления спорных ситуаций касательно периодичности внесения арендных платежей и срочности договора на законодательном уровне необходимо среди обязательных элементов договора найма жилого помещения закрепить график расчетов между сторонами договора.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. № 32. Ст. 3301.
2. Масленникова Л. В., Усенко А. С. Порядок предоставления жилья для беженцев и вынужденных переселенцев // Политематический сетевой электронный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 118. С. 397–411.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30.12.2001г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
5. Бобровская О. Н. Наем жилого помещения (теоретико-методологический обзор) // Гражданское право. 2013. № 4. С. 26.