# Договор найма специализированного жилого помещения

Польщикова А.Е.

Договор найма специализированного жилого помещения достаточно новый вид договора в жилищном праве. В настоящее время существует 7 видов жилых помещений относящихся к специализированному жилищному фонду. Глава 10 раздела IV Жилищного Кодекса РФ [1] впервые вводит на федеральном уровне комплексное правовое регулирование режима предоставления специализированных жилых помещений и пользования ими. В прежнем законодательстве выделяли только служебные помещения и жилые помещения в общежитиях, после также стали выделять фонд жилья для временного поселения.

Данный вид договора малоизучен в теории жилищного права, в сравнении, например, с договором социального найма. В связи с чем, целью нашего исследования стало изучение правовой природы, сущности и содержания договорных отношений, возникающих при предоставлении и использовании специализированных жилых помещений, а также практические проблемы их реализации. Достижению поставленной цели способствовало решение таких задач, как исследование основных гражданско-правовых характеристик договора найма специализированного жилого помещения, а также исследование существенных условий данного договора. Объектом исследования является договор найма специализированного жилого помещения.

3 Статья выполнена при финансовой поддержке внутривузовского гранта БелГУ № ВКАС 36-07 2007г.

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем (ст. 100 ЖК РФ). Следуя обязанности закрепленной в п.8 ст.100 ЖК РФ Правительство РФ утвердило типовые договоры найма специализированных жилых помещений [2].

Правоотношения, возникающие из этого договора, как правило, носят срочный характер, но истечение этого срока определяется не годами или месяцами, а указанием на событие (окончание учебы, увольнение со службы и т.п.). Из договора найма специализированного жилого помещения возникает право владеть и пользоваться помещением, которое вместе с тем значительно уже по содержанию, чем право, возникающее из договоров социального или коммерческого найма. В то же время при регулировании содержания правоотношений, возникающих из договора найма специализированного жилого помещения, законодатель использует отсылку к нормам о договоре социального найма (например, к статье 65, к частям 3 и 4 статьи 67 и к статье 69 ЖК РФ).

Определенное сходство между коммерческим, социальным наймом и наймом специализированного жилого помещения требует выяснения их соотношения. Представляется, что, в сущности, они представляют собой три разновидности договора найма жилого помещения (глава 35 Гражданского кодекса РФ). К договору социального найма нормы главы 35 ГК РФ подлежат применению в силу прямого указания статьи 672 ГК. В свою очередь, возможность субсидиарного применения гражданского законодательства (в том числе главы 35 ГК РФ) к отношениям, вытекающим из договора найма специализированного жилого помещения, заложена в статье 7 ЖК РФ [3].

Положения ЖК РФ о договоре найма специализированного жилого помещения подлежат применению ко всем видам специализированного жилья за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельной категории граждан (ст.98 ЖК РФ).

Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения. Все виды договора найма жилых помещений в специализированном жилищном фонде могут быть заключены только в письменной форме. Такие договоры заключаются в простой письменной форме, нотариальная форма в указанных случаях не требуется. В случае несоблюдения простой письменной формы сделки применяются последствия, предусмотренные ст. 162 ГК РФ. Обязательность письменной формы договора найма специализированного жилого помещения установлена п.7 ст.100 ЖК РФ. В большинстве случаев такой договор оформляется в виде единого документа, подписанного обеими сторонами. Однако закон не воспрещает заключить договор найма специализированного помещения и путем обмена соответствующими документами (оферта и акцепт), каждый из которых подписан одной из сторон.

Права нанимателя специализированного жилого помещения ограничены, он не вправе осуществлять обмен предоставленного ему специализированного жилого помещения (в т.ч. на другое специализированное жилое помещение), сдавать его в поднаем. Естественно, что такие жилые помещения не могут быть также переданы нанимателем другому лицу по договорам аренды, доверительного управления и т.п., поскольку соответствующие правомочия могут принадлежать только собственнику.

В пункте 3 ст. 100 ЖК РФ содержится норма том, что в договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон. На наш взгляд, это норма не несет большой смысловой нагрузки. Ведь ни один договор нельзя заключить, не определив его предмет, а так же — права и обязанности сторон. Можно, по-видимому, предположить, что законодатель в п.3 перечислил существенные условия договоров найма специализированного жилого помещения. Однако такого договорного условия, как «права и обязанности сторон» вообще не существует. Есть отдельные условия о сроке договора, о его цене и т.п., причем все они понимаются сквозь призму соответствующих прав и обязанностей сторон (например, право считать себя свободным от договорных обязательств по истечении определенного срока или обязанность уплатить договорную цену). Но не может носить характер существенного условие о «правах и обязанностях сторон». Ведь смысл придания существенного характера тому или иному условию договора заключается в том, что в его отсутствие сделка не будет считаться заключенной. Какие же именно права и обязанности сторон необходимо включить в договор найма специализированного жилого помещения, чтобы он считался заключенным? Достаточно ли одной - двух обязанностей и корреспондирующих им прав? Или их число должно быть гораздо большим? Ведь исчерпывающего перечня всех возможных прав и обязанностей, которые стороны могли бы включить в такой договор, просто не существует. Таким образом, условие о «правах и обязанностях» сторон нельзя понимать, как указание на их существенный характер в качестве договорных условий [4].

Предмет договора определен в п.1 ст.100 ЖК РФ как «помещение», а правомочия нанимателя в отношении предмета договора определяются как «владение и пользование», что не во всех случаях соответствует действительности. Так, в случае проживания в общежитиях (ст.94 ЖК) предметом договора, очевидно, может выступать не только помещение, но и его часть (часть комнаты - «койко-место»), определенная количественными показателями - площадью, исчисляемой в квадратных метрах. В этом случае не приходится говорить и о «владении» помещением, поскольку никакого хозяйственного господства над ним гражданин, проживающий в комнате общежития вместе с другими одинокими гражданами, осуществлять не может.

Как и в договорах социального найма, предметом договоров найма специализированных жилых помещений могут выступать только изолированные, но не смежные помещения. Несмотря на отсутствие специальных указаний об этом в главах 9 и 10 ЖК РФ, общее определение жилого помещения, данное в п.2 ст.15 ЖК, в полной мере распространяется и на помещения специализированные. Помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (п.2 ст.62 ЖК) не могут быть самостоятельным предметом договора найма специализированного жилого помещения.

К пользованию жилыми помещениями, предоставленными по договорам найма специализированных жилых помещений, применяются отдельные правила о договоре социального найма, указанные в п. 5 ст. 100 ЖК РФ. Пункт 5 ст. 100 ЖК РФ содержит две отсылочные нормы, определяющие правовой режим специализированных жилых помещений - служебных, с одной стороны, и всех иных - с другой.

Пользование служебными жилыми помещениями членами семьи нанимателя осуществляется аналогично пользованию жильем членами семьи собственника помещения (п.2-4 ст.31 ЖК). Тогда как права членов семьи нанимателя иных специализированных жилых помещений определяются аналогично правам членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (ст.69 ЖК).

Правила ст.69 ЖК РФ полежат применению к пользованию жилыми помещениями в семейных общежитиях, где наниматель с членами семьи занимает изолированное помещение [5].

Поскольку надлежащее исполнение условий договора найма специализированного жилого помещения является обязанностью не только нанимателя, но и проживающих совместно с ним членов его семьи, п.6 ст.

100 требует поименного перечисления их в таком договоре.

Необходимо обратить внимание на то, что данная норма нуждается в ограничительном толковании. Ведь наймодателю юридически безразличен состав семьи нанимателя. Какие бы то ни было юридические последствия закон связывает только с действиями тех членов семьи нанимателя, которые проживают совместно с ним в помещении, являющемся предметом соответствующего договора.

Обратим внимание, что ЖК РФ не содержит положений об изменении договора найма специализированного жилого помещения. Однако это не означает, что такой договор не может быть изменен. В ст. 450-453 ГК РФ установлены общие правила об изменении любых гражданско-правовых договоров, которые могут быть применены и к любому договору найма специализированного жилого помещения.

В заключении мы можем сделать вывод, что договор найма специализированного жилого помещения является консенсуальным, взаимным, возмездным. В качестве существенных условий договора найма специализированного жилого помещения следует рассматривать лишь условия о предмете, цене и сроке договора.

Список литературы

 1. Жилищный кодекс РФ. ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ // Российская газета.- 12.01.2005. - № 1.

2. Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42 // Собрание законодательства РФ.- 06.02.2006.- N 6.- ст. 697.

3. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства// Подготовлен для системы Консультант Плюс, 2005.

 4. Постатейный комментарий к ЖК РФ/ Под ред. О.А.Городова. - М.: ООО "ТК Велби": Изд-во Проспект, 2005.

5. ЖК РФ не предусматривает наличие семейных общежитий. Вместе с тем указание о применении правил ст. 69 к общежитиям (в ст.100 общежития не обозначены как исключение) позволяют вести речь об определенной регламентации вопросов в отношении семейных общежитий. См. также ст.7 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».