

Преимущественное право нанимателя при расторжении договора коммерческого найма жилого помещения

Романюк Николай Николаевич

*Хабаровский государственный университет экономики и права
магистрант*

Научный руководитель: Корнилова Н.В., к.ю.н., доцент

Аннотация

Данная работа посвящена детальному анализу структуры договора коммерческого найма и основных проблемах реализации данного договора в Российской Федерации в настоящее время. Цель исследования – определение и пути возможного решения некоторых проблем владения и пользования жилым помещением по договору коммерческого найма.

Ключевые слова: найм жилого помещения, договор коммерческого найма.

Romanyuk Nikolay Nikolaevich

*Khabarovsk State University of Economics and Law
Undergraduate*

The beneficiary right of the employer at termination of the agreement of a commercial hiring of a residential premise

Abstract

This work is devoted to the detail analysis of the structure of the contract of commercial hiring and the main problems of the implementation of this contract in the Russian Federation now. The purpose of the study is to determine and ways of possible solution of some problems of tenure and use of a dwelling premise under a contract of commercial hiring.

Keywords: hiring of a dwelling, contract of commercial hire.

Глава 35 ГК РФ, которая посвящена договору коммерческого найма жилого помещения, практически не менялась с 2005 года, а последние изменения были внесены в 2014 году. Однако по настоящее время ряд юристов продолжают исследовать данный договор, это обусловлено тем что, договор не теряет своей актуальности, а правоотношения, которые возникают, очень важны для современного общества. Особенно важной, по нашему мнению, является такая стадия договора как расторжение договора. Именно на этой стадии существует большинство проблем, иногда для их решения достаточно согласия сторон по спорным моментам, но в ряде случаев стороны не могут прийти к согласию, в таком случае одной из

сторон приходится обращаться за защитой своих прав в суд. В данной работе рассмотрена одна из таких ситуаций.

Итак, неоднозначной остается ситуация, при которой наниматель уже уведомил наймодателя о расторжении договора, но в силу определенных обстоятельств решил продолжить наём данного жилого помещения до момента истечения трех месячного срока. Имеет ли он право продолжить снимать данное жилое помещение? Прямого ответа в гл.35 ГК РФ нет.

В силу п. 1 ст. 450.1 ГК РФ предоставленное ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора или исполнения договора может быть осуществлено управомоченной стороной с помощью уведомления другой стороны об отказе от договора или исполнения договора. При этом договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами, а также иными правовыми актами или договором [2].

Исходя из этого само по себе уведомление является основанием для расторжения договора, данное предупреждение согласно ст.687 ГК РФ отправляется за три месяца до момента расторжения. То есть датой прекращения договора будет являться истечение 3 месяцев после уведомления. Но в таком случае договор продолжает действовать еще три месяца после предупреждения о досрочном расторжении.

Такая позиция была сформирована ВС РФ в Определении Верховного Суда РФ от 02.07.2015 г. № 305-ЭС15-2415 по делу № А40-28123/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам). Договор не считается расторгнутым, если после уведомления контрагента о его расторжении подписано дополнительное соглашение с указанием на неизменность условий договора и его исполнение продолжено.

После уведомления об отказе от исполнения договора арендодатель длительное время находился в прежних правоотношениях с арендатором, не предъявляя претензий по поводу освобождения спорного помещения. Помимо этого, стороны заключили дополнительное соглашение к договору аренды, распространив его действие на период, предшествующий подписанию дополнительного соглашения. Кроме того, в указанном соглашении они прямо подтвердили неизменность прочих условий договора аренды. Вопреки выводам судов нижестоящих инстанций указанные обстоятельства безусловно свидетельствуют о том, что договор аренды не прекращен: волеизъявление арендодателя не было реализовано им же самим по его же воле.

Арендодатель отказался от своего уведомления о расторжении договора, и стороны по взаимному согласию продолжили регулировать свои отношения условиями договора аренды, что не противоречит гражданскому законодательству [4].

Однако, если наймодатель откажет в продолжении договора найма жилого помещения, и будет настаивать, что полученное уведомление дает ему право через три месяца расторгнуть договор, что может предпринять

наниматель? Данный вопрос остается не решенным, детальный анализ судебной практики также не дает ответа на этот вопрос.

Можно предположить, что наниматели в такой ситуации просто не обращаются за защитой в суд. Ведь речь идет о жилье, а судебное разбирательство явно займет больше трех месяцев, и наниматель так или иначе будет вынужден искать новое жилое помещение, так как он обязан покинуть занимаемое жилое помещение.

Похожая ситуация наблюдается в трудовом праве. Итак, в ст. 80 ТК РФ сказано, что работник имеет право расторгнуть трудовой договор, предупредив об этом работодателя в письменной форме не позднее чем за две недели, если иной срок не установлен настоящим Кодексом или иным федеральным законом. Течение указанного срока начинается на следующий день после получения работодателем заявления работника об увольнении.

Данная норма необходимо для того, чтобы работодатель успел либо взять нового работника, либо обучить имеющегося работника, но уже на эту должность, которая освобождается. Равно как трехмесячный срок необходим для того, чтобы наймодатель успел найти нового нанимателя. Схожесть этих двух норм по своей правовой природе явно очевидна.

Но в трудовом праве в вышеупомянутой статье сказано, что до истечения срока предупреждения об увольнении работник имеет право в любое время отозвать свое заявление. Увольнение в этом случае не производится, если на его место не приглашен в письменной форме другой работник, которому в соответствии с Трудовым кодексом и иными федеральными законами не может быть отказано в заключении трудового договора [3]. То есть работник вправе отозвать заявление, если не приглашен на работу другой работник, что непосредственно защищает права работника.

В договоре найма жилого помещения такой нормы нет, и, по нашему мнению, закрепление законодательно в ГК РФ похожей нормы существенно защитило бы нанимателя и никак бы не ограничивало наймодателя. По нашему мнению, ст. 687 ГК РФ следовало бы дополнить следующим положением:

- во-первых, наймодатель вправе заключить договор с новым нанимателем после получения уведомления о досрочном расторжении договора от прежнего нанимателя, так как договор найма консенсуальный, и если у наймодателя уже есть новый наниматель, то прежний наниматель не может отозвать свое уведомление, так как это нарушит права нового нанимателя.

- во-вторых, если наймодатель не нашел нового нанимателя, при этом прошлый наниматель изъявил желание, отозвать свое уведомление, наймодатель должен предоставить ему эту возможность. Такое мнение сформировано исходя положений ст. 684 ГК РФ. Ведь законодатель закрепил преимущественное право нанимателя на новый срок. При этом наймодатель не вправе сдавать в наём свое жилое помещение в течение года, в случае отказа от заключения нового договора с нанимателем. Следовательно, гражданское законодательство, в данной норме выступает на стороне

нанимателя, практически гарантируя ему эту жилую площадь по окончанию договора, так как если наймодатель обманет, и в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключит договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор. Исходя из этого можно предположить, что гражданское законодательство должно защищать право нанимателя на отзыв уведомления о досрочном расторжении договора найма.

В связи с чем, по нашему мнению, следует дополнить п.1 ст. 678 ГК РФ следующим абзацем: «Наниматель жилого помещения с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в течении трех месяцев с момента получения письменного предупреждения наймодателем о досрочном расторжении договора, вправе отозвать свое уведомление о досрочном расторжении договора в любое время, в том случае, если наймодатель не заключил договор найма жилого помещения с иным лицом. В случае отзыва уведомления о досрочном расторжении договора, договор продолжает действовать в том виде в котором был заключен.»

Такая аналогия с трудовым правом нам представляется вполне логичной так, как и работник и наниматель очень зависят от правоотношений с работодателем и наймодателем. В первом случае речь идет о получении дохода необходимого для человека в современном обществе, и в случае если работник останется без этого дохода его дальнейшее существование будет под угрозой. Равно как и во втором случае, оставшись без жилья, человеку в современном обществе придется снимать дорогостоящие гостиницы, что сильно повлияет на его финансовое состояние. Именно поэтому защита прав нанимателя так важна в современном обществе.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. 2): принят Государственной Думой РФ 22.12.1995 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. 1): принят Государственной Думой РФ 21.10.1994 г. // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Трудовой кодекс РФ от 30 декабря 2001 года: ФЗ № 197 // Собрание законодательства РФ. 2002. №1. ст.3
4. Определение Верховного Суда РФ от 02.07.2015 № 305-ЭС15-2415 по делу № А40-28123/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам) // Бюллетень Верховного суда. 2015. №1
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О. Н. Садикова. М., 1997.
6. Карпухин Д.В., Забелова Л.Б. Коммерческий найм жилого помещения: особенности расторжения договора // Жилищное право. 2010. № 7
7. Селиванова Е.С. Становление института договора найма жилого помещения в законодательстве России // Жилищное право. 2008. № 3.