

УДК 349.444

Студент

Курин Александр Александрович

Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:

Яковлев Валерий Иванович

к.ю.н., доцент, доцент кафедры
гражданского права и процесса

Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

СООТНОШЕНИЕ АРЕНДЫ И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация. В данной статье исследуются теоретические и практические аспекты соотношения аренды и коммерческого найма жилого помещения. Особое внимание уделяется разграничению данных понятий, которые часто путают между собой в обыденной речи. Анализируются нормы Гражданского и Жилищного кодексов РФ, регламентирующие данные виды обязательств. Автором рассматриваются основные критерии разграничения данных договоров, а также обосновывается вывод о самостоятельности каждого из института.

Ключевые слова: аренда жилого помещения, наём жилого помещения, договор коммерческого найма жилого помещения, наниматель, арендодатель, жилое помещение, соотношение договоров, правовое регулирование, пользование жилым помещением.

Student

Kurin Alexandr Alexandrovich

Belgorod National Research University

Scientific supervisor:

Yakovlev Valeriy Ivanovich

Candidate of Law, reader, associate

Professor of the Department of Civil Law

And Procedure

THE RATIO OF RENTAL AND COMMERCIAL RENTAL OF RESIDENTIAL PREMISES

Annotation. This article examines the theoretical and practical aspects of the relationship between rental and commercial rental of residential premises. Special attention is paid to the differentiation of these concepts, which are often confused in everyday speech. The norms of the Civil and Housing Codes of the Russian Federation regulating these types of obligations are analyzed. The author examines the main criteria for distinguishing these contracts, and also substantiates the conclusion about the independence of each of the institutions.

Keywords: rental of residential premises, rental of residential premises, commercial lease agreement for residential premises, tenant, landlord, residential premises, relationship of contracts, legal regulation, use of residential premises.

В современном обществе потребность в жилье является одной из базовых, а возможность временного пользования им за плату стала неотъемлемой частью рыночных отношений. Ежедневно заключаются тысячи сделок, направленных на передачу жилых помещений во временное владение и пользование. Однако в обыденной речи очень часто используется термин «аренда квартиры», которым обозначают практически любые правоотношения, вне зависимости от того, кто их стороны – физические или юридические лица.

В юридической науке, в отличие от бытового восприятия проводится четкая линия между договором аренды, который регулируется главой 34 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) и договором найма жилого помещения, который регулируется главой 35 Гражданского кодекса РФ, совместно с Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ), за исключением положения п.2 ст. 671 ГК РФ, которое содержится в главе 35 ГК РФ, но при этом указывает на то, что юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Смешение же таких понятий влечет применение неверных правовых норм, что может привести к существенному нарушению прав как собственников жилья, так и нанимателей или арендаторов.

Согласно ст. 606 ГК РФ, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [1]. В данном случае Гражданским кодексом установлено общее положение относительно договора аренды, согласно которому объектом такого может быть любое имущество, которое не теряет своих свойств в процессе его использования, т.е. является непотребляемым. Напротив же, в ст. 671 договор найма жилого помещения своим понятием ограничивает круг объектов, на которые распространяется правовое регулирование гл. 35 ГК РФ. По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем [1]. Из этого понятия вытекает, что объектом здесь является только жилое помещение, и никакое другое имущество, в том числе нежилые помещения не могут быть объектами договора найма. И в отличие от договора аренды, к объекту договора найма жилого помещения Жилищным кодексом РФ предъявляются определенные требования, без которых такой договор не может быть заключен. Так, ст. 16

Жилищного кодекса РФ говорит, что к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната [2].

Если разбираться в терминологии, то можно обнаружить, что никакого «коммерческого» найма в Гражданском кодексе нет. Есть глава 35 Гражданского Кодекса РФ под названием «наем жилого помещения». В определении такого договора говорится, что жилое помещение предоставляется за плату, из этого в учебной литературе могло появиться такое понятие, как «коммерческий найм». Однако существуют и иные точки зрения. Например, Селиванова Е.С. считает, что данный вид договора, когда одной из сторон выступает собственник, называть коммерческим данный договор некорректно, поскольку жилое помещение может быть передано собственником нанимателю и не за плату, т.е. без извлечения прибыли [5].

Но если сравнивать договор найма жилого помещения с договором аренды жилого помещения, то в данном случае и в тех, и в других отношениях объектом договорного регулирования являются жилые помещения. Одним из главных критериев разграничения в данном случае будет выступать субъектный состав. Для договора аренды жилых помещений характерно то, что арендатором может быть только юридическое лицо и только для целей проживания в жилом помещении граждан. Это могут быть любые граждане (работники организации, вахтовые сотрудники, иностранные специалисты и т.д.). Любое иное использование – под офис, склад – выходит за пределы пользования жилищем юридического лица, как арендатора.

Однако, для договора найма жилого помещения характерно то, что сторонами договора могут быть физические лица. Таким образом, даже при тождественности объекта, правовой режим его использования кардинально различается в зависимости от субъектного состава. Если помещение предоставляется гражданином гражданину, то применяются нормы гл. 35 ГК РФ с усиленной защитой нанимателя. Если же на стороне пользователя выступает юридическое лицо, даже предоставляющее квартиру своему

сотруднику, отношения регулируются гл. 34 ГК РФ об аренде, что исключает применение жилищно-правовых гарантий.

Но тогда возникает вопрос, почему же юридическое лицо, пусть и для целей проживания граждан в жилом помещении должно заключать договор аренды, почему нельзя заключить договор найма? Автор полагает, что отнесение юридических лиц к договору найма невозможно без разрушения самой концепции жилищного права, как отрасли, ориентированной на защиту гражданина-потребителя. В договоре аренды же законодатель исходит из презумпции равенства и профессионализма участников, поскольку юридическое лицо зачастую имеет собственный штат юристов, действует в предпринимательских целях и несет риски. Ввиду чего разграничение договоров по субъектному составу обусловлено принципиально различным положением сторон. Физическое лицо в жилищных отношениях рассматривается как экономически слабая сторона, нуждающаяся в социальной защите, тогда как юридическое лицо является профессиональным и равноправным участником оборота.

Следующим критерием разграничения договоров аренды и коммерческого найма выступают требования к форме их заключения и государственной регистрации. Общим требованием для обоих договоров является письменная форма. Однако степень её обязательности и последствия несоблюдения существенно отличаются.

В 609 ст. ГК РФ указывается на то, что письменная форма для договора аренды обязательная, если договор заключен на срок более одного года или хотя бы одной из сторон выступает юридическое лицо. Более того, для аренды недвижимости согласно п.1 ст. 651 ГК РФ устанавливается требование: договор заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. Т.е. обмен письмами, факсимильными сообщениями или иными документами не допускается. Несоблюдение формы влечет недействительность договора [1].

Договор коммерческого найма также требует письменной формы, но при этом закон не требует составления единого документа, т.е. допустим обмен документами и несоблюдение письменной формы не влечет недействительности договора, однако стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение условий сделки.

Таким образом, законодатель предъявляет более жесткие требования к форме аренды, что обусловлено участием в этих отношениях юридических лиц и необходимостью большей формальной определенности для предпринимательского оборота.

Касаемо государственной регистрации внешне нормы обоих договоров выглядят довольно симметрично. Оба договора подлежат регистрации при сроке не менее одного года. Однако для аренды регистрируется договор как сделка. До момента регистрации договор аренды недвижимости на срок не менее года не считается заключенным. Регистрация в данном случае носит правообразующий характер. Для коммерческого найма регистрируется не сам договор, а обременение права собственности, возникающее на его основании. Сам договор считается заключенным с момента подписания. А согласно ч.4 ст.51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регистрация обременения производится в заявительном порядке не позднее чем через месяц со дня заключения договора [3]. Государственная регистрация договора нужна не для придания договору юридической силы и не для признания его заключенным, а для уведомления третьих лиц о наличии такого договора и обременения, вытекающего из него. Регистрация договора носит не только уведомительный для третьих лиц характер; для третьих лиц договор будет иметь значение (порождать правовые последствия) с момента его государственной регистрации [6].

Также стоит отметить, что с 1 марта 2025 года Федеральным законом от 26.12.2024 №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступили в силу изменения, усиливающие дифференциацию правового регулирования аренды и найма. Теперь договоры

аренды между юридическими лицами подаются на регистрацию только в электронном виде с подписанием усиленной квалифицированной электронной подписью обеих сторон [4].

Эти изменения подчеркивают, что аренда окончательно оформляется как сфера профессионального оборота, где допустимы и необходимы повышенные требования к формализации.

Также важным критерием, позволяющим разграничить договор аренды и найма жилого помещения, является срок, на который заключается договор.

ГК РФ устанавливает довольно мягкий режим определения срока арендных отношений. Согласно ст. 610 ГК РФ, договор аренды заключается на срок, определенный договором [1]. При этом законодатель не устанавливает ни минимальных, ни максимальных пределов, это может быть хоть один день, хоть несколько десятилетий. Важным моментом здесь является то, что, если стороны не включили условие о сроке в договор, он считается заключенным на неопределенный срок. Если договор заключен на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от него, предупредив другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимости должна предупредить за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок предупреждения. Данный механизм обеспечивает баланс интересов сторон, позволяя каждому участнику выйти из дрящихся отношений, которые более не отвечают его потребностям.

При этом если после истечения срока договора арендатор продолжает пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор по общему правилу считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Но эта норма может быть изменена соглашением сторон. И также согласно ст. 621 ГК РФ, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок [1]. Однако это право не является абсолютным. Арендодатель может отказать, если решит не сдавать имущество в аренду больше одного года.

Таким образом, законодатель исходит из того, что участники арендных отношений способны самостоятельно определить оптимальный для себя режим взаимодействия и не нуждаются в императивной защите.

Принципиально иной подход демонстрирует глава 35 ГК РФ, регулирующая наём жилого помещения. Здесь срок договора подчинен императивным ограничениям и дифференцирован в зависимости от продолжительности, что влечет существенно разный объем прав нанимателя.

В отличие от аренды, для коммерческого найма установлен максимальный срок действия договора пять лет. Если стороны укажут в договоре больший срок, он считается заключенным на пять лет. Данное ограничение носит императивный характер и не может быть изменено соглашением сторон.

Установление предельного срока по мнению автора преследует ряд целей. Во-первых, предельный срок позволяет обеспечить баланс интересов собственника и нанимателя. Имеется ввиду, что собственник не связан обязательствами на неопределенно долгий период. Также благодаря установлению предельного срока стороны получают возможность пересмотреть размер платы и иные условия с учетом изменившихся обстоятельств.

Также ст. 683 ГК РФ проводит четкое разграничение между двумя видами коммерческого найма, имеющими принципиально разное правовое регулирование. Она делит наем на долгосрочный и на краткосрочный.

Долгосрочный найм предоставляет нанимателю максимальный объем жилищно-правовых гарантий. Краткосрочный же найм представляет собой упрощенную модель отношений, ориентированную на временное, часто сезонное проживание. К нему не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684 - 686, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 ГК РФ, т.е. наниматель не имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок; члены семьи нанимателя не приобретают

равных с ним прав; нет права на вселение временных жильцов; наниматель не вправе вселять других граждан или заключать договор поднайма [1].

Следующий важнейший критерий разграничения договоров аренды и коммерческого найма - объем прав и обязанностей сторон. Если предыдущие критерии носят во многом формально-юридический характер, то здесь проявляется содержательная разница в правовом положении участников, обусловленная различной целевой направленностью этих договоров.

Общим требованием для обоих договоров является использование жилого помещения для проживания граждан. Однако в договоре аренды, где арендатором выступает юридическое лицо, последнее обязано использовать жилое помещение исключительно для проживания граждан. Как правило, речь идёт о проживании сотрудников организации. В договоре коммерческого найма нанимателем является физическое лицо, и оно использует жилое помещение для собственного проживания и проживания членов своей семьи. Закон не требует, чтобы наниматель состоял в каких-либо отношениях с наймодателем.

Касаемо обязанностей по содержанию и ремонту жилого помещения, в обоих договорах действует общее правило - текущий ремонт возлагается на пользователя помещения.

Капитальный ремонт в свою очередь по общему правилу в обоих договорах является обязанностью собственника.

Одним из наиболее существенных различий в договорах является право на вселение других лиц. В договоре коммерческого найма наниматель вправе вселить в занимаемое жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с ним членов своей семьи [1]. Для этого требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи, а также согласие наймодателя. Но в договоре аренды ситуация иная. Поскольку арендатор является юридическим лицом, он не может вселять членов семьи в жилищно-правовом смысле. Работники, для которых арендовано жильё, проживают на основании отношений с

юридическим лицом, но не приобретают статуса членов семьи арендатора и не пользуются соответствующими жилищными правами.

Сдача помещениям в поднаем допускается в обоих договорах, но с различиями. В коммерческом найме поднаем допускается только с согласия наймодателя и при условии соблюдения нормы общей площади на одного человека. Договор поднайма является производным от основного и прекращается автоматически при прекращении договора найма.

Говоря относительно субаренды, арендатор вправе сдавать имущество в субаренду с согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором. При досрочном прекращении договора аренды субарендатор имеет право требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору аренды в пределах оставшегося срока субаренды. Это существенная гарантия для субарендатора, отсутствующая в найме.

Обращаясь к такому разграничивающему критерию, как порядок расторжения договоров, можно сказать, что законом предусмотрено, что и арендатор, и наниматель вправе досрочно расторгнуть договор с предупреждением за определённый срок. Однако основания для такого расторжения различны. Если говорить об аренде, то арендатор вправе требовать досрочного расторжения, если арендодатель не предоставляет имущество в пользование, создаёт препятствия в пользовании, переданное имущество имеет недостатки, препятствующие использованию, а также арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, либо имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

В коммерческом найме наниматель вправе с согласия других постоянно проживающих с ним граждан в любое время расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за три месяца [1].

Если говорить о расторжении по инициативе собственника, то здесь различия наиболее существенны. В аренде арендодатель вправе требовать досрочного расторжения в судебном порядке в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта в установленные сроки [1].

При этом арендодатель обязан направить арендатору письменное предупреждение с требованием устранить нарушение в разумный срок. Только после истечения этого срока можно обращаться в суд.

В коммерческом найме основания для расторжения по инициативе наймодателя более ограничены:

- 1) 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;
- 2) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Кроме того, для долгосрочного найма установлена дополнительная гарантия. Суд может предоставить нанимателю срок до одного года для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора [1].

Таким образом можно сделать вывод о том, что несмотря на внешнее сходство, аренда и коммерческий наём представляют собой самостоятельные правовые институты, имеющие различную отраслевую принадлежность и целевое назначение. Аренда жилого помещения обслуживает преимущественно предпринимательский оборот, тогда как коммерческий наём ориентирован на удовлетворение личных жилищных потребностей граждан и

содержит механизмы социальной защиты нанимателя. Представляется, что действующее правовое регулирование в целом обеспечивает необходимый баланс интересов участников жилищных отношений.

Концептуальное различие в правовом регулировании обусловлено признанием нанимателя экономически слабой стороной, нуждающейся в социальной защите, тогда как юридическое лицо презюмируется профессиональным и равноправным участником оборота. Именно поэтому законодатель сознательно не допускает заключение договора найма с участием юридических лиц.

Таким образом, аренда и коммерческий наём жилого помещения, будучи внешне сходными конструкциями, имеют принципиально различную правовую природу и должны применяться с учётом субъектного состава и целей использования жилья. Корректная квалификация договора позволяет сторонам в полной мере реализовать свои права и избежать негативных последствий, связанных с применением ненадлежащих правовых норм.

Список источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 22.12.1995 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 26.01.1996 г. - Ст. 454-1109 с изм. и допол. в ред. от 16.12.2025.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 22.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29.12.2004 г. - Ст. 202 с изм. и допол. в ред. от 29.12.2025.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 13.07.2015 г. - Ст. 72 с изм. и допол. в ред. от 30.01.2026.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 17.12.2024 № 487-ФЗ //

Собрание законодательства Российской Федерации. - 26.12.2024 г. - № 31. - Ст. 4658 с изм. и допол. в ред. от 01.08.2025.

5. Селиванова Е.С. Новые правовые механизмы реализации гражданами права на жилище: договор некоммерческого найма жилого помещения и арендное жилье // Новые правовые механизмы реализации гражданами права на жилище: договор некоммерческого найма жилого помещения и арендное жилье Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2013. - №12(43). - С. 88-96.

6. Пальцева Е.С. Реализация принципа противопоставимости в договорах найма и аренды жилого помещения // Семейное и жилищное право. - 2021. - №6. - С. 42-44.