

Выбор тематики круглого стола «4.1.2. Состояние и проблемы взаимоотношения власти, бизнеса и общества»

Проблемы действующего регулирования расторжения договора найма по инициативе наймодателя: перспективы реформирования

Асеев Михаил Валерьевич

Студент (бакалавр)

Российский государственный университет правосудия, Северо-Западный филиал,
Факультет подготовки специалистов для судебной системы (юридический), Гражданское
право, Санкт-Петербург, Россия
E-mail: mihailaseev2001@gmail.com

Существующее в России на сегодняшний день регулирование расторжения договора коммерческого найма по инициативе наймодателя несовершенно так как оно не позволяет расторгнуть договор во внесудебном порядке и содержит суровый закрытый перечень оснований для расторжения договора, например, невнесение наёмной платы в течение 6 месяцев (ст. 687 ГК РФ). В обоснование неэффективности обязательного судебного порядка расторжения такого договора можно привести множество аргументов.

Сравнительно-правовые аргументы сводятся к тому, что развитые правовые порядки не знают судебного расторжения договора найма жилья. К примеру, в Германии наймодатель вправе расторгнуть договор с помощью процедуры, напоминающей процедуру Nachfrist [1] — нанимателю направляется уведомление, в котором наймодатель указывает причину и срок расторжения договора (§543;569;573 ГГУ). По истечении срока, указанного в уведомлении договор расторгается, однако наниматель может оспорить это в суде, а наймодателя сдерживает закрытый перечень оснований для расторжения договора.

В США, несмотря на правовую традицию строгой договорной ответственности, предусмотрен схожий механизм расторжения, предусматривающий внесудебное расторжение договора найма после направления уведомления в адрес нанимателя, кроме того, во всех изученных штатах (как республиканских, так и демократических) стороны договора вправе расторгнуть его по согласованному ими основанию.

Анализ экономической эффективности решений российского законодателя показывает, что судебный порядок расторжения договоров найма увеличивает время, которое требуется наймодателю на выход из токсичных договорных отношений с нанимателем, нарушающим условия договора, а значит, увеличивает и его субъективные издержки, не увеличивая при этом субъективные издержки нанимателя, что противоречит как критерию экономической эффективности как по Парето, так и по Калдору-Хиксу [2]. Это также препятствует повышению прозрачности рынка съёмного жилья и выстраиванию эффективной системы налогообложения наймодателей.

Историко-правовые аргументы заключаются в том, что в досоветское российское право не знало обязательного судебного порядка расторжения договоров найма жилья. Впервые это правило появилось в ГК РСФСР 1922 и с тех пор появлялось в каждом нормативном правовом акте, который регулировал отношения по найму между государством и гражданином в условиях отсутствия частной собственности. Таким образом, можно утверждать, что обязательный судебный порядок — рудимент, оставшийся в российском праве с советских времён и препятствующий нормальным рыночным отношениям.

Регулирование расторжения коммерческих договоров найма жилья, представленное в ГК РФ нуждается в реформировании. Наймодателю нужно позволить расторгать договор по собственной инициативе без участия суда в каждом случае, предоставив, при этом, нанимателю право инициировать судебный ex post контроль в форме обжалования такого

расторжения при необходимости.

Источники и литература

- 1) Карапетов А. Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. М.: Статут, 2007. 876 с.
- 2) Карапетов А. Г. Экономический анализ права. М.: Статут, 2016. 528 с.