

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ**  
Кафедра гражданского права и процесса

**Лесовая Ксения Эдуардовна**

**ВИДЫ НАЙМОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ  
РОССИИ**

**Магистерская диссертация**

**Направление подготовки  
40.04.01 Юриспруденция,  
программа «Гражданское право, семейное право, международное  
частное право»**

**Научный руководитель:**  
Доцент кафедры гражданского права  
и процесса Юридического института  
НИУ «БелГУ», к.ю.н., доцент  
Цуканова Е.Ю.

**Рецензент:**  
Доцент кафедры гражданского права  
и процесса юридического факультета  
БУКЭП, к.ю.н., доцент  
Побережная И.Ю.

**Белгород 2017**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	3
<b>ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО НАЙМУ ЖИЛЬЯ</b> .....	12
§1. Договор найма жилого помещения: исторический аспект формирования и развития.....	12
§2. Современное состояние регулирования отношений в сфере найма жилья .....	24
<b>ГЛАВА II. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРОВ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	43
§1. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения.....	43
§2. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования как способ решения жилищной проблемы.....	55
§3. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда на примере найма для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа .....	62
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	73
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	79

## ВВЕДЕНИЕ

Возможность каждого иметь жилое помещение и улучшать свои жилищные условия различными способами закреплена в ст. 40 Конституции Российской Федерации. Механизм реализации конституционного права граждан на жилище включает в себя две основные формы удовлетворения жилищных потребностей граждан: путем приобретения жилых помещений в собственность по различным основаниям либо посредством заключения договора о передаче жилого помещения в пользование. Для этих целей современное гражданское и жилищное законодательство России закрепляет несколько договоров, опосредующих пользование жилыми помещениями. Наиболее значимым и распространенным в данной сфере является договор найма. В теории неоднократно подчеркивалось, что договор найма без преувеличения можно назвать центральным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров.

Регулированию наемных отношений посвящены глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также другие нормативные акты, относящиеся к гражданскому и жилищному законодательству, среди которых особое место занимает Жилищный кодекс Российской Федерации. Аналогичный подход в правовом регулировании присущ и зарубежному законодательству. Несмотря на то, что отношения по поводу найма жилого помещения по своей правовой природе являются договорными, практически во всех странах эта сфера - предмет детального законодательного регулирования, значительно более жесткого, нежели в других сферах договорных отношений. Причиной этого является его высокая социальная значимость. Все сказанное обуславливает **актуальность** выбранной для исследования темы.

**Объектом** проведенного исследования являются общественные отношения в сфере найма жилого помещения.

**Предметом** исследования выступила совокупность норм российского права, касающаяся сущности найма жилого помещения и его разновидностей, а также материалы судебной практики.

**Целью** данного исследования – выработка направлений совершенствования российского гражданского и жилищного законодательства в сфере найма жилого помещения на основе комплексного анализа его норм.

Для достижения указанной цели были поставлены и в ходе исследования решены следующие **задачи**:

- рассмотреть исторический аспект появления и развития договора найма жилого помещения в Российской Федерации, уделив внимание проблемам законодательного регулирования на современном этапе;
- выделить особенности правового регулирования отношений найма в зависимости от его вида;
- исследовать правовой статус субъектов отношений по найму жилья;
- на основе проведенного анализа института найма жилого помещения разработать предложения по совершенствованию законодательного регулирования данных отношений.

**Нормативно-правовую основу исследования** составили Конституция Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, регулирующие отношения в сфере найма жилого помещения.

**Теоретическую основу исследования** составили работы таких ученых, как: Т.Е. Абова, С.С. Алексеев, З.С. Беляева, А.С. Васильев, Д. Гарднер, Е.Н. Гендзехадзе, Л.А. Иванова, П.В. Крашенинников, С.А. Степанов, Е.В. Субботина, М.Ю. Тихомиров, Л.В. Тихомирова, Е.В. Токарева, Ю.К. Толстой, Е.С. Филиппова, В.Д. Рузанова и др.

**Методологическую основу исследования** составил диалектический метод познания, обеспечивающий научный подход к изучению явлений

общественной жизни. Также использовались общенаучные методы: анализ и синтез, индукция и дедукция, и частно-научные методы: сравнительно-правовой, формально-юридический, логический, структурно-функциональный и др.

На их основе были проведены анализ и обобщение научных, нормативных и практических материалов, обоснованы теоретические положения, сделаны выводы.

**Эмпирической основой диссертации** являются акты Верховного Суда Российской Федерации, а также судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

**Научная новизна магистерской диссертации** состоит в том, что избранное научное направление позволило выявить сущность и особенности договора найма жилого помещения; установить особенности правового регулирования основных видов найма жилья; обозначить основные проблемы определения правового статуса субъектов отношений найма жилого помещения. Кроме этого, в работе приведен ряд теоретических выводов и практических рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Отсутствие общих положений о найме приводит к хаотичному правовому регулированию его разновидностей. Одной из ключевых проблем здесь является отсылочная юридическая нормативно-правовая техника. В ситуации существования двух, а тем более четырех однонаправленных договоров со схожими системообразующими и нормообразующими признаками, безусловно, требуется выработка и введение общих норм, регулирующих сходные правоотношения.

2. 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 (ст. 671 ГК РФ).

При этом следует отметить такой недостаток определения найма, как отсутствие указания на возможность передачи жилого помещения внаем и иными лицами помимо собственника и уполномоченных им лиц. Рассматриваемая категория в любом случае является обычным договором коммерческого найма жилого помещения. Поэтому при конструировании определения найма, коммерческого найма и норм, регулирующих соответствующие отношения, необходимо учитывать указанную специфику наймодателя. Предпочтительнее, пожалуй, исключить из дефиниции указание на личность наймодателя, а раскрыть эту категорию в отдельной норме.

Исходя из изложенного можно предложить следующее определение категории "наем жилого помещения": по договору найма жилого помещения наймодатель обязуется передать гражданину - нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

3. Анализ рассмотренных в исследовании определений видов наймов жилого помещений во взаимосвязи их с ч. 3 ст. 423 ГК РФ (договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное) позволяет сделать вывод о закреплении в этих дефинициях презумпции возмездности всех разновидностей найма.

4. Представляется, что объектом договора найма может выступать лишь изолированное помещение, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Это связано в первую очередь с необходимостью государственной регистрации обременений, возникающих на основании долгосрочных договоров коммерческого найма и найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В связи с этим представляются не соответствующими закону и поэтому оспоримыми сделками возмездные договоры, направленные на передачу части квартиры в виде неизолированной комнаты в пользование.

5. Новеллой российского законодательства является установление требования об обязательной государственной регистрации ограничений (обременений) права собственности, возникающих на основании некоторых разновидностей договоров найма. При этом остается неясной позиция законодателя о частичном введении государственной регистрации обременений, возникающих на основании договоров найма.

Полагаем необходимым введение обязательной государственной регистрации для всех разновидностей договоров найма:

- социального найма;
- найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- найма специализированных жилых помещений;
- коммерческого найма, заключенного на срок не менее года.

Такой подход позволит упорядочить возникающие в стране отношения по найму жилья, упростит ведение соответствующего учета и статистики найма и т.д.

6. Термин "коммерческий наем жилого помещения" разработан исключительно в теории и не упомянут законодателем, в отличие от иных видов договора найма. Глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) именуется "Наем жилого помещения", и в соответствии с пп. 3 и 4 ст. 672 ГК РФ ряд положений статей вышеуказанной главы распространяет свое действие на социальный наем, некоммерческий, а также на коммерческий наем. В связи с данным обстоятельством предлагаем четко разграничить данные три вида договоров. В частности, представляется необходимым переименовать главу 35 ГК РФ, сменив название на "Коммерческий наем жилого помещения", а также убрать из главы нормы, регулирующие социальный и иные виды найма. Таким образом, коммерческий наем будет регулироваться гражданским законодательством, а социальный и иные виды найма - жилищным.

7. Полагаем необходимым законодательное закрепление нормы об утверждении Правительством РФ Типовой формы договора коммерческого найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования. Речь идет именно о тех договорах, которые заключаются в государственном и муниципальном жилищных фондах коммерческого использования. Унификация данных отношений в первую очередь будет направлена на поддержание равноправия нанимателей жилья и ограничение возможных злоупотреблений должностными лицами - представителями наймодателя.

8. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, самый «молодой» вид найма, является отдельным самостоятельным видом договора в системе наемных отношений и по своей юридической природе более схож с договором найма жилого помещения (коммерческим наймом).

Сходство можно отметить в следующем: предоставляемые жилые помещения относятся не только к государственному и муниципальному, но и к частному жилищным фондам (п. 3 ст. 19 ЖК РФ); срочность заключаемого договора (до 5 лет - для договора найма, 1 - 10 - для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования); преимущественное право заключения договора на новый срок (в случае договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если наниматель не изменил свой статус. При изменении статуса заключение договора на новый срок также возможно, но на один год и при отсутствии очереди); государственная регистрация обременения права; жилое помещение не подлежит приватизации в случае, если оно предоставлено из государственного или муниципального жилищного фонда; возмездность. В отличие от договора социального найма, допускающего безвозмездность для малоимущих граждан (ст. 156 ЖК РФ), договоры найма жилых помещений жилищного фонда социального использования всегда возмездны; отсутствует право на обмен жилого помещения; расторжение

договора по инициативе нанимателя с согласия проживающих лиц с уведомлением за три месяца до расторжения; в случае утраты жилого помещения договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования расторгается без предоставления иного жилого помещения.

9. Правовое регулирование отношений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования далеко от совершенства (например, не урегулированы такие вопросы, как: последствия расторжения договора в случае признания жилого помещения непригодным для проживания; возможность участия физического лица - собственника наемного дома - выступать в качестве наймодателя и др.). Тем не менее, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вполне приемлем как один из способов решения жилищной проблемы в Российской Федерации при условии дальнейшего совершенствования законодательства, разработки комплекса мероприятий, направленных на развитие заинтересованности частных инвесторов и собственников жилых помещений в предоставлении их по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

10. Детальный анализ договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, позволил прийти к выводу, что нововведения в ЖК РФ и Федеральный закон N 159-ФЗ направлены на решение многих проблемных вопросов.

Вместе с тем нуждаются в восполнении такие пробелы законодательства, как: отсутствие указания на сроки, в течение которых детям-сиротам должно быть предоставлено жилое помещение; необходимость упорядочения формирования списка льготников на уровне федерального закона, который сочетал бы обязанность законных представителей ребенка по включению его в региональный список и обязанность самого уполномоченного органа по учету обеспечить включение

ребенка в данный список; необходимо уравнивать в правах членов семьи детей-сирот с членами семей других нанимателей жилых помещений специализированного жилищного фонда при учете размера выделяемой жилой площади; необходимость регламентации ответственности работников органов исполнительной власти за предоставление сиротам жилого помещения, непригодного для проживания, и за несоблюдение порядка предоставления им жилья; рассмотрение возможности освобождения детей-сирот от платы за наем специализированного жилого помещения.

11. Признавая различие функций жилищного права и гражданского, принципов этих отраслей, специфики объекта найма, придерживаясь мнения о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, полагаем необходимым урегулировать отношения по найму жилья исключительно в специальном отраслевом акте - Жилищном кодексе РФ.

**Практическая значимость и апробация результатов исследования** состоит в возможности использования полученных автором результатов для дальнейшего совершенствования правового регулирования жилищного и гражданского законодательства. Содержащиеся в работе концептуальные предложения и рекомендации могут быть использованы в законотворческой деятельности, а также судьями судов всех уровней, практическими работниками органов государственной власти и управления субъектов Российской Федерации. Материалы исследования могут представлять определенный интерес для учебных заведений при изучении курсов «Гражданское право», «Жилищное право» и иных специальных дисциплин.

Основные выводы и положения диссертационного исследования нашли свое отражение в ряде научных публикаций автора:

1. Цуканова, Е. Ю. Договор найма жилого помещения: исторический аспект формирования и развития / Е. Ю. Цуканова, К. Э. Лесовая // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного

университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа:  
<http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20681>.

2. Лесовая, К. Э. Особенности правового регулирования договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования / К. Э. Лесовая // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа:  
<http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20685>.

**Структура магистерской работы**, обусловленная целевыми установками и логическим построением повествования, представляет собой: введение, две главы, разделенных на параграфы, заключение и список использованной литературы.

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО НАЙМУ ЖИЛЬЯ

### §1. Договор найма жилого помещения: исторический аспект формирования и развития

В источниках древнеримского права упоминания о договоре найма встречаются еще IV в. до н.э. Под наймом имущества понимали соглашение двух сторон: лица, дающего имущество внаем (*locator*), и нанимателя (*conductor*) - о том, что первый отдавал второму вещь в пользование, а второй обязывался возвратить ее по окончании пользования и уплатить определенную сумму. Это толкование закреплено в титуле СХХХХII кн. III Институций Гая<sup>1</sup>. В Институциях Гая описано только два случая найма: *locatio rei* (наем вещи как движимой, так и недвижимой) и *locatio operis* (подряд), и нет сведений о *locatio operarum* (наем услуг), которые встречаются в поздних Сентенциях Павла (*Pauli sententiae*) и фрагментах Дигест.

*Locatio rei* предусматривает заключение договора о непотребляемых вещах, по которому арендодатель (*locator*) уступает арендатору (*conductor*, *colonus* - в случае найма сельского земельного участка; *inquilinus* - в случае найма городской недвижимости, например, дома) право держания вещи, чтобы арендатор извлекал доход из ее использования и выплачивал арендную плату арендодателю.

По договору *locatio operis* наймодатель (заказчик) обязан передать нанимателю (подрядчику) вещь, чтобы последний самовольно своим трудом совершил над ней (или с ее помощью) какую-либо работу (*opus perfectum*)<sup>2</sup>, например, сделал ювелирные украшения из выданного ему золота, пошил

---

<sup>1</sup> Гай. Институции / пер. с лат. Ф. Дадынского; под ред. В.А. Савельева, Л.Л. Кофанова. М., 1997. С. 224.

<sup>2</sup> Институции Юстиниана / пер. с лат. Д. Расснера; под ред. Л.Л. Кофанова, В.А. Томсинова. М., 1998. С. 272.

одежду из ткани заказчика или высек статую из полученного от заказчика куска мрамора и т.д. За свою работу подрядчик (*conductor*) получал предварительно оговоренную плату (*merces*)<sup>1</sup>.

Полагаем, что предметом найма, как и купли-продажи, могли быть даже вещи, не принадлежащие лицу, отдающему их внаем, т.е. собственность третьего лица. Все, что выступало предметом купли-продажи, могло быть и предметом найма. При этом арендатор обязывался бережно относиться к вещи и вернуть ее в целости и сохранности. Следовательно, договор найма в римском частном праве отличался от договора купли-продажи: право собственности на предмет найма оставалось у лица, которому оно принадлежало до заключения договора найма.

Нет точных сведений о первых нанимателях в Древнем Риме. Однако есть правдоподобная версия о том, что ими были перегрины и прочие люди, не имевшие статуса оседлости. Именно они поселялись в наемных домах и квартирах. Вместе с тем в числе жильцов (*inquilini*) встречались представители различных сословий римского общества. Например, Сулла в молодые годы снимал квартиру за 3000 сестерций в том же доме, где наверху жил вольноотпущенник, плативший 2000 сестерций<sup>2</sup>.

В селах практиковалась аренда имений и земельных участков. Арендатор (*coloni*) расплачивался с землевладельцем деньгами или частью урожая, собранного с арендуемого землевладения (испольщиной). Последний вид оплаты более древний. Срок найма оговаривался в контракте.

Арендаторы обладали невысоким социальным статусом. Не иметь своего имущества и заниматься развитием чужого считалось в Древнем Риме делом, если не презренным, то далеко не добропорядочным. Вероятно, поэтому наем имущества рассматривался как форма чистых обязательств, лишённая вещного характера, т.е. наниматель при возникновении судебного спора с собственником мог предъявить к нему личный иск (*actio in personam*),

---

<sup>1</sup> Гай. Указ. соч. С. 226.

<sup>2</sup> Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М., 1997. С. 283.

подобно покупателю или кредитору по обязательству в римском частном праве. Такой иск содержал личное требование и не относился непосредственно к арендованной вещи. Следовательно, собственник вещи, отдав ее внаем одному лицу, мог продать ее другому лицу, при этом покупателю не было дела до нанимателя. Последний мог защищать свои права, требуя через контрагента взыскания убытков. На это указывал римский юрист Сервий<sup>1</sup>. Справедлива точка зрения С.А. Муромцева, который считал, что "в куплю-продажу могло быть включено соглашение о том, что покупатель соблюдает условия найма, но в случае уклонения покупателя от этого притянуть его к суду мог не наниматель, а продавец - посредством *actio venditi*"<sup>2</sup>. Наниматель же сохранял только право предъявить иск продавцу (*actio conducti*). Такая конструкция отличала наем от узуфрукта, в котором пользование вещью охранялось вещным иском (*actio in rem*).

В классическом римском частном праве наниматель, как и узуфруктуар, был хозяином арендованного имущества, т.е. мог пользоваться им по своему усмотрению, однако не мог менять его первоначального предназначения: жилой дом сдавался для проживания людей, а ремесленная мастерская - для производственных целей.

В постклассический период нормы о найме имущества стали источником новых институтов права: суперфиция (*superficies*), колоната и эмфитевзиса (*emphyteusis*).

Нормы римского частного права предусматривали не только договор имущественного найма (аренду), но и договор найма услуг. Договор найма услуг (*location operarum*) регулировал трудовые отношения сторон при найме рабочей силы, когда человек сдавал в аренду себя и свой труд для выполнения услуг, оговоренных сторонами в контракте. При этом он был свободным лицом (*se operasque suas locabat*), а не рабом, однако нанимался на

---

<sup>1</sup> Дигесты Юстиниана: в 7 т. / пер. с лат; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М., 2003. Т. III. С. 678.

<sup>2</sup> Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М., 2003. С. 283.

работу на тех же условиях, что и раб<sup>1</sup>: был обязан следовать указаниям работодателя и исполнять все виды работ, предусмотренные в контракте, лично, без возможности использовать труд других лиц. Этот принцип является характерным и для современных отношений в сфере наемного труда. Наниматель должен был оплачивать услуги в установленном размере. По сути, это пример контрактного рабства, поскольку наемный работник не мог сам расторгнуть отношения с нанимателем, они прекращались только по истечении срока договора или в случае смерти работника<sup>2</sup>.

В постклассическом праве под влиянием идей христианства отношение к объекту найма изменилось: им стали считать не самого работника, а только его труд (*operae*)<sup>3</sup>.

Когда зависимость работника от нанимателя признавалась недопустимой, стороны заключали договор поручения. Известный немецкий ученый Ю. Барон считает, что понятие "личный наем" относилось только к услугам поденщиков и ремесленников, за которые обещана плата, другие же оплачиваемые услуги входили в понятие "*mandatum*"<sup>4</sup>.

В рамках римского частного права начал формироваться договор об ученичестве, который стал широко применяться в средневековых государствах. Однако свидетельств о применении данного договора в Древнем Риме сохранилось мало. Вероятно, свободное римское население к данному виду соглашений прибегало нечасто. По имеющимся сведениям статус ученика был близок к статусу наемного работника, который сдавал в аренду себя и свой труд. Ученик был зависим от мастера (учителя) и был обязан в период обучения выполнять все его указания, которые касались не только учебно-производственной деятельности, но и личной жизни. Срок обучения указывался в контракте, который заключал с мастером сам ученик,

---

<sup>1</sup> Гай. Указ. соч. С. 224, 226.

<sup>2</sup> Дигесты Юстиниана. Т. III. С. 724.

<sup>3</sup> Франчози Д. Институционный курс римского права / пер. с ит.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М., 2004. С. 387.

<sup>4</sup> Барон Ю. Система римского гражданского права: в 6 кн. СПб., 2005. Кн. 4. С. 750.

если был дееспособным лицом, или его законный представитель (родитель, опекун).

*Locatio operis* (договор подряда) составлялся, когда наймодаель (заказчик) передавал наемному работнику (подрядчику) заказ на выполнение, как правило, требующей квалификации работы (*opus perfectum*). В Институциях Гая находим примеры договоров подряда на стирку и глажку одежды в прачечной, на изготовление кузнецом колец из золота и др.<sup>1</sup>. По условию *locatio operis* материал для выполнения работы предоставлял подрядчику сам заказчик. В этом римские юристы видели основное отличие договора подряда от договора купли-продажи.

Подрядчик согласно договору был обязан выполнить работу в установленный контрактом срок и передать результат заказчику. Подрядчик мог при выполнении заказа прибегать к услугам других лиц, но нес всю полноту ответственности за результат. Положения об ответственности за допущенный в ходе выполнения работы брак или случайную порчу или гибель готового изделия закреплены в Дигестах Юстиниана, а точнее, в § 5, кн. 8 сочинений Цельса, который констатировал: "К случаям вины надо причислять и неопытность: если кто-либо взял платье для починки или для чистки, то он отвечает за вину; и является виной, если он погрешил по неопытности: ибо он взялся за работу как мастер своего дела"<sup>2</sup>. Таким образом, ответственность за случайную гибель или порчу изделия, происшедших до сдачи заказчику результатов труда, ложится на подрядчика, а после его сдачи - на заказчика.

В эпоху Средневековья у многих народов Южной Европы, в том числе у славян, условия договора найма вещи определялись Дигестами Юстиниана (титул II кн. XIX). Эти нормы права нашли отражение в средневековой сербской редакции "Законов царя Юстиниана", восточно-римских источниках права - "Эклоге" и "Земледельческом законе". В указанных

---

<sup>1</sup> Гай. Указ. соч. С. 226.

<sup>2</sup> Дигесты Юстиниана. Т. III. С. 710.

документах договор найма трактовался как договор, в силу которого одна сторона уступает другой не право собственности, а только право временного пользования вещью за вознаграждение. Договор заключался посредством соглашения сторон без соблюдения определенной формы. Согласно ст. 1 титула XIII "Эклоги" (ст. 1, титул XII славянской "Эклоги") договор найма не мог заключаться более чем на 29 лет<sup>1</sup>.

Формирование феодальных отношений в Европе способствовало более широкому применению договоров о найме (аренде) в сфере землепользования. Например, в феодальной Сербии византийский "Земледельческий закон" использовался наряду с "Законами царя Юстиниана" (ст. 13, 14) для регулирования отношений, связанных с землепользованием. Эти документы закрепили два вида арендных отношений: *испольщину* и *мортитство*<sup>2</sup>.

При *испольщине* тот, кто взял внаем для обработки участок земли, должен отдать наймодателю половину полученного урожая. *Мортит* в свою очередь возвращал наймодателю одну десятую часть урожая: вероятно, *мортит* работал со своим инвентарем, засеивал землю своими семенами и т.д.

Нормы, регулирующие права и обязанности сторон по договору, защищали интересы наймодателя, который обычно был представителем господствующего класса. Это прослеживается, например, в положениях славянской редакции "Земледельческого закона", которая применялась в средневековой Болгарии и Сербии. Наймодатель был обязан заботиться о нанятом имуществе как хороший хозяин. Если *испольщик*, который арендовал для обработки поле, засеет его, предварительно не распахав, то он не получит ничего из урожая (ст. 12). Если же земледелец возьмет в аренду

---

<sup>1</sup> Эклога: Византийский законодательный свод VIII века / вступ. ст., пер., коммент. Е.Э. Лившиц. М., 1965. С. 62.

<sup>2</sup> Флоринский Т.Д. Памятники законодательной Душана царя Сербовъ и Грековъ. Хрисовулы. Сербскій Законникъ. Сборники византийскихъ законовъ. Кіевъ, 1888. С. 207 - 208.

земельный участок в отсутствие хозяина и передумает работать на нем, оставив землю без посевов, то он отдаст за это двойной урожай (ст. 13)<sup>1</sup>.

Если наниматель-мортит отмерит причитающуюся наймодателю часть урожая без ведома последнего, то он (наниматель) лишается всего урожая (ст. 8). Здесь санкцией была не только обязанность нанимателя возместить убытки, но и полное лишение его какой бы то ни было выгоды<sup>2</sup>.

В средневековой Сербии договоры о найме рабочей силы не были широко распространены. Это объясняется тем, что господствующий класс феодалов в то время пользовался трудом крепостных крестьян, а государственная власть предпочитала устанавливать многочисленные повинности, что позволяло ей избегать широкомасштабного использования наемной рабочей силы.

Сербские ремесленники чаще заключали договор подряда, т.е. работали преимущественно по поручению заказчика. Об этом свидетельствует положение полной редакции "Закона судного людем", которое гласит, что если портной испортит материал из-за неумения шить или умышленно, то он должен быть избит и лишен вознаграждения<sup>3</sup>.

Интересно проследить, как регламентировался порядок заключения договора личного и имущественного найма в средневековом германском праве, а именно в "Саксонском зеркале". Согласно § 2, 3 ст. 32 кн. 2 "Саксонского зеркала" господин мог в любое время прогнать своего слугу, но должен был заплатить ему за проработанное время; если же слуга по собственному желанию уходил от господина до окончания срока найма, то он обязан был уплатить господину сумму своего жалованья, а все полученное вернуть в двойном размере<sup>4</sup>. Уйти со службы от господина без указанных последствий слуга мог, только если женился или был опекуном малолетних детей. Пропажу имущества слуги, происшедшую на службе без его вины,

---

<sup>1</sup> Византийский Земледельческий закон / под ред. И.П. Медведева. Л., 1984. С. 236.

<sup>2</sup> Там же. С. 235.

<sup>3</sup> Бобчев С.С. Старобългарски правни паметници. София, 1903. С. 110.

<sup>4</sup> Саксонское зеркало. Памятник, комментарий, исследования / под ред. В.М. Корецкого. М., 1985. С. 63.

господин согласно ст. 6 кн. 3 "Земского права" был обязан возместить, но за действия слуги господин ответственности не нес, а сделки, совершенные слугой помимо воли господина в отношении имущества последнего, считались юридически ничтожными. Заработанная плата слуги подлежала уплате из наследственного имущества господина в первую очередь.

Развитие товарно-денежных отношений в Европе вело к постепенному утверждению новых гражданско-правовых норм, институтов, использованию норм реципированного римского права. Появилась новая форма передачи земельных участков в собственность - "с обременением". Она предполагала, что в результате продажи земельного участка покупатель и возможные последующие приобретатели обязаны выплатить первоначальному собственнику часть доходов с приобретенного участка (§ 7 ст. 48 кн. 2 "Земского права")<sup>1</sup>.

Можно отметить ряд схожих норм о договоре найма в положениях "Саксонского зеркала" (ст. 46, 48 кн. 2 "Земского права") и славянской редакции "Земледельческого закона" (ст. 8, 9, 23). Это свидетельствует о рецепции в XIII в. норм римского права германским и сербским законодательством. Однако не исключено, что в германское законодательство эти нормы перешли из славянской редакции "Земледельческого закона".

В "Саксонском зеркале" не регламентированы условия заключения договора подряда, хотя такой вид договорных отношений достаточно широко использовался в хозяйственной деятельности средневековой Германии. Вероятно, механизм регулирования данного вида договора был построен на нормах правового обычая, закрепленных в ряде постановлений "Саксонского зеркала".

В Чехии договор найма имел три разновидности: договор личного найма; договор, заключаемый с подмастерьем; договор об ученичестве.

---

<sup>1</sup> Там же. С. 7.

Договор личного найма (услужения) заключался с представителями сельской и городской бедноты и по содержанию был сходен с договором о холопстве. Договоры услужения заключались обычно на год в определенные дни (в Чехии - на праздник святого Мартина). В тот же день истекал срок предыдущего договора. При заключении договора наемному работнику выплачивался задаток. Плату работник получал по истечении срока договора. В XVI в. чешским сеймом были приняты Уставы о челяди. Они предписывали, что лицо, претендующее на получение работы, должно предоставить письменное разрешение от своего господина (пана)<sup>1</sup>. Уставы о челяди разрешали (хотя и формально) ограниченное телесное наказание.

В XIII - XIV вв. договоры найма подмастерьев и учеников регулировались цеховым правом, т.е. предписаниями и обычаями объединенных в цеха ремесленников.

В средневековой Польше договор личного и имущественного найма не был распространен. Возможно, потому, что в стране господствовало натуральное хозяйство с крепостнической формой эксплуатации. В польском законодательстве XIII - XIV вв. ("Польской правде") описаны только два примера договора найма: наем заместителя для участия в судебном поединке при заболевании представителя одной из тяжущихся сторон (ст. XXIII) и наем пастухов (ст. XXVI)<sup>2</sup>.

Более разнообразной по сравнению с Чехией и Польшей была регламентация договора личного и имущественного найма в средневековой Руси, где уже в XIV в. регулировались отношения, вытекающие из договора найма (ст. 39 - 41 Псковской судной грамоты).

Договор найма заключался, как правило, устно, без формальностей. Сторонами в договоре выступали государь и мастер (подрядчик или наймит). Исследователи считают, что слово "государь" использовалось в памятниках

---

<sup>1</sup> Ермолович В.И. Гражданское право средневековой Чехии (общий взгляд на проблему) // Веснік БДЭУ 2005. N 5. С. 93.

<sup>2</sup> Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. N 8. С. 34-39.

права того времени для обозначения господина или хозяина. Второй стороной в сделке являлся мастер, т.е. подрядчик. Подрядчик, или наймит, был лицом свободным<sup>1</sup>. Согласно ст. 40 Псковской судной грамоты он мог расторгнуть договор и уйти, мог выставить судебный иск в отношении заказчика (хозяина).

Договор подряда заключался на время ("отстоит свой урок") или для выполнения определенной работы ("свое дело отделает").

Устный порядок заключения договора определял особенности судопроизводства в случае возникновения спора сторон. Процесс начинался закличем: наймит объявлял о своих претензиях к господину (заказчику) на торгу или в ином общественном месте. Представляется, что заклич был необходим для привлечения свидетелей - "окольных" соседей, сторонних людей, которым были известны условия договора и то, что он был выполнен истцом. Это были не послухи, а именно сторонние люди, способные свидетельствовать как очевидцы.

В ст. 41 Псковской судной грамоты законодатель высказывался в пользу письменного оформления договора найма. Если запись не была составлена и возникал спор, то ответчик оказывался часто в сложном положении. Так, ст. 41 Грамоты предусматривала, что наймит-плотник мог претендовать на всю оплату, даже не выполнив полного объема работы: "Ино государю у креста положить чего сочить" (т.е. заплатить все, что требует наймит, относительно чего он предьявляет иск). Ответчик (государь) имел право защищать свои интересы в суде, оспаривая притязания наймита ("или государь сам поцелует"), если приносил присягу и доказывал тем самым свою правоту<sup>2</sup>.

Наем недвижимости по средневековым законам Руси осуществлялся в форме арендного соглашения, заключавшегося иногда на "вечные времена"

---

<sup>1</sup> Российское законодательство X - XX веков: в 9 т. М., 1984. Т. 1. С. 335.

<sup>2</sup> Российское законодательство X - XX веков.

(например, в сделках с неотчуждаемыми тяглыми имуществами), что фактически сближало его с договором купли-продажи<sup>1</sup>.

Средневековое законодательство Беларуси, которая составляла 90% территории одного из крупнейших государств Восточной Европы - Великого княжества Литовского, Русского, Жемойтского, также содержало нормы о договоре найма имущества. Этот договор имел форму арендного соглашения. Добровольное обязательство (наем) человека "вольного похожего", данное им при переходе к другому феодалу на условии аренды имущества, считалось законным, когда было письменно оформлено и подписано тремя пользующимися доверием шляхтичами. При личном найме свободный человек по статусу приравнивался к зависимому, которого господин мог наказывать по своему желанию<sup>2</sup>. Договор личного найма заключался по поводу домашней службы, земледельческих и ремесленных работ и т.д. Договор о домашней службе требовал ежегодного перезаключения.

По закону не все категории населения могли заключать договор личного найма: запрещалось служить представителям христианской конфессии у евреев и татар. Однако на практике этот запрет не соблюдали. Позже при заключении договора личного найма стало необходимо предъявлять подтверждение от прежнего нанимателя о способности нанимаемого работника исполнять те или иные обязанности. Это оберегало нанимателя от заключения договора с недобросовестными работниками.

В городах Восточной и Западной Европы наемные отношения регламентировались особыми правилами, связанными с условиями труда в цеховой ремесленной организации. Обычно наемные отношения сводились к договору найма между цеховым мастером и его учеником. Форма договора, условия и срок его действия зависели, в том числе от устава цеховой

---

<sup>1</sup> Ермошин В.В., Ефремова Н.Н., Исаев И.А. Развитие русского права в XV - первой половине XVII в. М., 1986. С. 150.

<sup>2</sup> Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика. 2012. № 7. С. 53 - 59.

организации<sup>1</sup>. При исполнении поручений заказчика ремесленники руководствовались нормами договора подряда.

По содержанию договор найма в праве стран средневековой Европы, как и соглашение *locatio conductio* в римском частном праве, был комплексным договором. По характеру он считался консенсуальным и двусторонним, т.е. заключался путем достижения согласия сторон, при котором одна сторона обязывалась за вознаграждение передать какую-либо вещь (договор аренды) или предоставить в распоряжение свои способности и свой труд (договор подряда) другой стороне, которая в свою очередь могла пользоваться данной вещью или употребить для своей пользы чужие способности.

Дело (*opus*) в праве средневековых стран, как и в римском частном праве, выступало предметом договора подряда, состояло в исполнении точно определенной физической работы, необходимой для достижения заранее запланированного результата (обработки земельного участка) или производства какой-либо вещи (постройка дома).

Вознаграждение, которое подрядчик (*conductor*) получал за выполнение работы, выплачивалось, как правило, в денежной форме, реже - в натуральной. Договор подряда был срочным. Если стороны не оговаривали срок, считалось, что работа должна быть выполнена за время, обычно необходимое для выполнения работы такого рода с учетом ее объема и требований к качеству. В договоре права и обязанности контрагентов были коррелятивными: заказчик предоставлял подрядчику материал и инструменты, необходимые для выполнения работы; подрядчик должен был добросовестно выполнить всю работу, а результат предоставить заказчику. День выплаты вознаграждения совпадал с днем сдачи работы. Подрядчик, как и в римском частном праве, нес ответственность за недобросовестно

---

<sup>1</sup>Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика. 2012. № 7. С. 53 - 59.

выполненную работу, профессиональные упущения или просрочку (*in imperitia, culpa in eligendo, casus leviores*).

## **§2. Современное состояние регулирования отношений в сфере найма жилья**

В настоящий момент в рамках развития рыночной экономики, новой социализации политики Российского государства, актуализации гуманистических направлений в философии, развития правовой мысли в России назрела необходимость пересмотра сложившихся взглядов на систему договоров, опосредующих предоставление жилых помещений в пользование физических лиц.

С учетом того, что за последние годы помимо классического договора найма - коммерческого и договора социального найма нормативная база пополнена двумя новыми разновидностями найма, все острее встает вопрос о юридической технике правового регулирования отношений по найму жилых помещений.

В первую очередь речь идет о необходимости формирования общих положений о договоре найма жилого помещения. Это связано с проблемой признания за категорией "наем жилого помещения" роли типа гражданско-правового договора с попытками разграничения четырех разновидностей найма в отдельные типы гражданско-правовых договоров.

Системный анализ возникающих общественных отношений, урегулированных нормами о договорах найма всех видов, позволяет сделать вывод о том, что все четыре договора порождают однонаправленные обязательства - обязательства по передаче недвижимого имущества (жилого помещения) во владение и пользование нанимателя и членов его семьи с тем или иным объемом прав и обязанностей. Объем же этот обусловлен целевой направленностью заключаемого договора, степенью его социальной направленности и т.д. Наниматель по таким договорам имеет в любом случае

намерение приобрести право пользования чужим жилым помещением на условиях возмездного (в исключительных случаях, установленных законом, - безвозмездного) проживания в таком помещении. Основной функцией любого договора найма является упорядочивание отношений по пользованию жилым помещением гражданами, не являющимися его собственниками.

Отсутствие общих положений о найме приводит к хаотичному правовому регулированию его разновидностей. Одной из ключевых проблем здесь является отсылочная юридическая нормативно-правовая техника. В ситуации существования двух, а тем более четырех однонаправленных договоров со схожими системообразующими и нормообразующими признаками, безусловно, требуется выработка и введение общих норм, регулирующих сходные правоотношения.

Разберем легальные понятия договоров найма жилых помещений.

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 (ст. 671 ГК РФ).

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 60 ЖК РФ).

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона - лицо, указанное в ч. 1 ст. 91.2 ЖК РФ (наймодатель), обязуется передать другой стороне - гражданину, указанному в ч. 1 ст. 91.3 ЖК РФ (нанимателю), жилое помещение, предусмотренное в

ст. 91.5 ЖК РФ, во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ст. 91.1 ЖК РФ).

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) 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).

Несложно заметить, что, исходя из предложенных законодателем определений можно сделать вывод о том, что все четыре разновидности найма направлены на предоставление жилых помещений во владение и пользование физических лиц, договоры эти консенсуальные и двусторонне-обязывающие.

Анализ рассмотренных определений во взаимосвязи их с ч. 3 ст. 423 ГК РФ (договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное) позволяет сделать вывод о закреплении в этих дефинициях презумпции возмездности всех разновидностей найма.

При этом следует отметить такой недостаток определения найма, содержащегося в ст. 671 ГК РФ, как отсутствие указания на возможность передачи жилого помещения внаем и иными лицами помимо собственника и уполномоченных им лиц<sup>1</sup>. Например, в соответствии со ст. 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату. К этим

---

<sup>1</sup> Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 4. С. 7-14.

отношениям, конечно, применяются правила Жилищного кодекса РФ о поднайма жилья, находящегося на праве социального найма, но это следует считать приемом юридической техники, не влияющей на характер складывающихся правоотношений. Рассматриваемая категория в любом случае является обычным договором коммерческого найма жилого помещения. Поэтому при конструировании определения найма, коммерческого найма и норм, регулирующих соответствующие отношения, необходимо учитывать указанную специфику наймодателя<sup>1</sup>. Предпочтительнее, пожалуй, исключить из дефиниции указание на личность наймодателя, а раскрыть эту категорию в отдельной норме. Аналогичная техника использована российским законодателем при составлении ст. ст. 606, 608 ГК РФ, относящихся к понятию и сторонам договора аренды.

Исходя из изложенного можно предложить следующее определение категории "наем жилого помещения": по договору найма жилого помещения наймодатель обязуется передать гражданину - нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор найма жилого помещения является:

- консенсуальным,
- возмездным, если иное не предусмотрено законом<sup>2</sup>,
- двусторонне обязывающим.

Такой договор является срочным, если иное не установлено законом. Единственным бессрочным договором найма сейчас является договор социального найма жилого помещения.

Сторонами договора найма жилого помещения в любом случае являются наймодатель и наниматель.

---

<sup>1</sup> Карпухин Д.В., Забелова Л.Б. Коммерческий наем жилого помещения: особенности расторжения договора // Жилищное право. 2016. N 7. С. 87-95.

<sup>2</sup> В соответствии с ч. 9 ст. 156 ЖК РФ граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Наймодателем жилого помещения выступает его собственник либо лицо, уполномоченное законом или собственником на передачу помещения внаем. Это могут быть уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления, должностные лица, представители физических или юридических лиц - собственников, в том числе законные представители несовершеннолетних и недееспособных граждан и т.д. Как уже было отмечено, в исключительных случаях, прямо указанных в законе, наймодателем может выступать и иное лицо - пайщик жилищного кооператива, унитарное предприятие, учреждение и т.п.<sup>1</sup>

Нанимателями жилья могут быть только граждане - физические лица. В предусмотренных законом случаях нанимателями жилых помещений могут выступать только строго определенные категории граждан - служащие, учащиеся, беженцы, вынужденные переселенцы и т.п.

Единственным существенным условием договора найма жилого помещения является его предмет. Предметом этого договора выступают действия наймодателя по передаче жилого помещения во владение и пользование нанимателя. Соответственно, объектом договора найма выступает жилое помещение государственного, муниципального или частного жилищного фонда.

Передаваемое по договору найма жилое помещение должно быть жилым, то есть отвечать признакам, установленным в ст. 15 Жилищного кодекса РФ, - изолированность, отношение к категории недвижимости, пригодность для постоянного проживания. Такое помещение должно быть свободно от прав третьих лиц. Для отдельных разновидностей договора найма законом могут быть предусмотрены дополнительные требования к объектам, передаваемым по данному договору.

Так, по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда возможно предоставление только благоустроенных жилых

---

<sup>1</sup> Витрянский В.В., Головина С.Ю., Гонгало Б.М. [и др.]. Кодификация российского частного права 2015 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2015. С.230-233.

помещений и только после отнесения этих помещений к конкретной разновидности помещений в специализированном фонде. Служебные помещения могут предоставляться лишь в виде отдельной квартиры или жилого дома; предоставление комнат в коммунальной квартире не допускается. По договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования допускается предоставление только наемных жилых домов или квартир в наемных многоквартирных домах.

Представляется, что объектом договора найма может выступать лишь изолированное помещение, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Это связано в первую очередь с необходимостью государственной регистрации обременений, возникающих на основании долгосрочных договоров коммерческого найма и найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. В связи с этим представляются не соответствующими закону и поэтому оспоримыми сделками возмездные договоры, направленные на передачу части квартиры в виде неизолированной комнаты в пользование<sup>1</sup>.

Срок найма, стоимость проживания и иные условия договора найма жилого помещения к существенным не относятся.

Говоря о плате за наем, следует подчеркнуть, что в связи с возникающими в правоприменительной практике проблемами следует рекомендовать сторонам договора определять плату в твердой денежной сумме, избегая ее определения за единицу (метр) нанятой площади. Это обусловлено изменениями, введенными Жилищным кодексом РФ в понятие общей площади жилого помещения, в которую сейчас не включаются площади балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ)<sup>2</sup>. Если определить стоимость найма из расчета за один квадратный метр общей площади, а впоследствии выяснится, что площадь помещения была указана в

---

<sup>1</sup> Кириченко О.В. Государственная регистрация договоров коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2012. N 7. С.45-49.

<sup>2</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. М.: Статут, 2017. С. 220.

свидетельстве о праве собственности, Выписке из ЕГРН, кадастровом паспорте неправильно - это может привести к судебному спору между сторонами договора найма об определении размера платы за наем. Этого можно избежать простым указанием в тексте договора на твердую денежную сумму в качестве цены договора.

Форма договора найма является письменной. Согласно ст. 674 ГК РФ и ст. ст. 63, 91.1, 100 ЖК РФ все разновидности договора найма заключаются в простой письменной форме. Закон не содержит специальных требований о составлении договора в форме единого документа, подписанного сторонами. Нет в законе и специальных правовых последствий несоблюдения формы этого договора<sup>1</sup>. Это связано, очевидно, с тем, что законодатель, формулируя соответствующие нормы, постарался защитить интересы слабой, по его мнению, стороны этих отношений - нанимателя, не поставив возникновение его прав в зависимость от соблюдения формальных условий. Поэтому несоблюдение простой письменной формы договоров найма не влечет их недействительность, а только лишает стороны права ссылаться в случае спора на свидетельские показания в подтверждение сделки и ее условий (ч. 1 ст. 162 ГК РФ).

Необходимо отметить, что в отношении договоров найма, регулируемых ЖК РФ (социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, найма специализированных жилых помещений), возникновение спора вообще вряд ли возможно. Жилые помещения предоставляются на основании властных решений, содержащих указание на то, кому, почему и какое жилое помещение предоставляется, а условия заключаемых договоров определены императивно в типовых формах, утвержденных постановлениями Правительства России.

Новеллой российского законодательства является установление требования об обязательной государственной регистрации ограничений

---

<sup>1</sup> Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: ТК "Велби"; Изд-во "Проспект", 2016. С. 288-292.

(обременений) права собственности, возникающих на основании некоторых разновидностей договоров найма.

При этом остается неясной позиция законодателя о частичном введении государственной регистрации обременений, возникающих на основании договоров найма.

Полагаем необходимым введение обязательной государственной регистрации для всех разновидностей договоров найма:

- социального найма;
- найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- найма специализированных жилых помещений;
- коммерческого найма, заключенного на срок не менее года.

Такой подход позволит упорядочить возникающие в стране отношения по найму жилья, упростит ведение соответствующего учета и статистики найма и т.д.

Рассмотрев основные элементы договора найма жилого помещения, понятие, стороны, существенные условия, форму договора и требования о государственной регистрации обременений, следует перейти к анализу содержания обязательств, возникающих из него, - прав, обязанностей, ответственности его сторон.

Несмотря на различные функции существующих разновидностей договора найма, предпосылки их заключения, исторические особенности возникновения и развития, все эти договоры направлены на приобретение гражданами права пользования жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности другим лицам<sup>1</sup>. Предметом всех этих договоров выступают действия наймодателей на предоставление жилых помещений во владение и пользование нанимателей. Рассматриваемые общественные отношения в любом случае возникают в жилищном фонде.

---

<sup>1</sup> Мостов Г.С. Особенности приобретения и прекращения права собственности на недвижимое имущество // Юрист. 2012. № 10. С. 21-29.

Анализируя в первую очередь эти возникающие в обществе отношения по пользованию чужими жилыми помещениями, а во вторую - нормы, регулирующие эти отношения, мы можем выделить общие для всех наймов права и обязанности сторон.

Среди обязанностей наймодателей, присущих всем разновидностям найма, безусловно, неотъемлемых, так как они базируются на системообразующих признаках, следует выделить следующие обязанности наймодателя:

- передать нанимателю по акту свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение (полагаем необходимым законодательно установить срок для соответствующей передачи жилого помещения. Разумным представляется срок 5 рабочих дней со дня заключения договора найма);

- принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором;

- принимать участие в своевременной подготовке многоквартирного дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать качество предоставляемых услуг.

Права наймодателя:

- требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги;

- требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время самого наймодателя или его работников либо уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для

выполнения необходимых ремонтных работ или в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время.

Что касается прав и обязанностей второй стороны договора - нанимателя, то его права и обязанности можно условно подразделить на общие, присущие всем пользователям жилых помещений, и специальные, вытекающие именно из договора найма жилого помещения<sup>1</sup>.

В соответствии с ч. 4 ст. 17 ЖК РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями<sup>2</sup>.

Указанные Правила не несут никакой нормативно-правовой нагрузки, так как лишь повторяют нормы Жилищного кодекса РФ в отношении собственников жилья, членов жилищных кооперативов, нанимателей по договорам социального и коммерческого найма, нанимателей жилья специализированного жилищного фонда, а также членов семей всех указанных лиц. Иные пользователи жилья, даже государственного и муниципального жилищных фондов, в Постановлении не упоминаются.

В любом случае исходя из текста указанных Правил, норм Гражданского и Жилищного кодексов РФ, типовых договоров найма можно сформулировать общие права и обязанности для всех без исключения граждан, осуществляющих на той или иной правовой основе пользование жилыми помещениями, в том числе для любых нанимателей жилья и членов их семей.

Общие права для всех граждан, проживающих в жилых помещениях по тому или иному основанию (собственников, нанимателей, поднанимателей,

---

<sup>1</sup> Степанова И.Е. Существенные условия договора: проблемы законодательства // Вестник ВАС РФ. 2007. № 7. С. 60 - 68.

<sup>2</sup> Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 // Собрание законодательства РФ. 30.01.2006. N 5. Ст. 546.

членов кооперативов, членов семей всех указанных лиц, отказополучателей, ссудополучателей, рентополучателей, временных жильцов):

- на безопасность и неприкосновенность жилища;
- использование помещения для личного проживания;
- пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартиры;
- получение коммунальных услуг надлежащего качества.

Основные общие обязанности:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных нормативными правовыми актами;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, а также соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче, в том числе не осуществлять самовольные переустройство и перепланировку помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них собственнику, наймодателю, ссудодателю или в соответствующую управляющую организацию;
- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра

технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

- своевременно вносить плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Общие обязанности нанимателей жилья, вытекающие из норм о договорах найма:

- принимать жилое помещение по акту;

- производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения, если иное не предусмотрено законом или на его основании договором;

- допускать в заранее согласованное время в занимаемое жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время;

- при расторжении договора освобождать жилое помещение в установленные сроки и сдавать его по акту наймодателю, а также погашать задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Общие права нанимателя:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц в качестве членов своей семьи в порядке, установленном законом;

- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального и (или) текущего ремонта жилого помещения, если обязанность его проведения возложена на наймодателя законом или на его основании договором либо вызвана действиями наймодателя;

- требовать от наймодателя надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

- сохранять договор найма при переходе на занимаемое жилое помещение права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Иные права и обязанности варьируются в зависимости от конкретной направленности того или иного договора найма, конкретной его разновидности, его срока<sup>1</sup>.

Отдельные права и обязанности нанимателей будут рассмотрены в отдельных разделах настоящего исследования.

Ответственность сторон договора найма зачастую также зависит от его конкретного вида. Например, в социальном найме, в отличие от коммерческого, выделяют основания для расторжения договора с последующим предоставлением иного жилого помещения или без предоставления такового. При этом можно выделить общие основания расторжения, прекращения договоров найма, основания и условия правовой ответственности его сторон<sup>2</sup>.

Договор найма прекращается смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех граждан, проживавших совместно с ним. Такое возможно, например, в результате автомобильной катастрофы, в которой погибли сразу все проживавшие в жилом помещении граждане.

Кроме того, договор найма прекращается с прекращением существования самого жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав (ч. 5 ст. 83, ч. 4 ст. 91.10, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ).

В отношении коммерческого найма такие правила не установлены, что является следствием принятия соответствующих норм до появления

---

<sup>1</sup> Татарская Е. Смешанные договоры в гражданском праве Российской Федерации // Право и экономика. 2016. № 7. С. 107 - 109.

<sup>2</sup> Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. N 10. С.32-39.

Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом очевидно, что этот договор также прекратится вследствие указанных обстоятельств.

Очевидно, что прекращается договор найма и истечением срока, на который он был заключен, если иное не предусмотрено законом или договором.

Расторжение договора найма возможно по соглашению сторон в любое время (ч. 1 ст. 83, ч. 1 ст. 91.10, ч. 1 ст. 101 ЖК РФ). И снова аналогичное правило в отношении коммерческого найма отсутствует в ГК РФ. Однако такое расторжение возможно и в этом договоре на основании ч. 1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ, являющейся универсальной для всех гражданско-правовых договоров.

Наибольший интерес с позиций анализа юридической техники составления нормативно-правовых актов представляет регулирование порядка расторжения договоров найма по инициативе нанимателей<sup>1</sup>.

Так, в соответствии со ст. 83 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма (ч. 2). Более того, в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом (ч. 3).

Эта норма понятна и логична. Безусловно, правоприменительная практика сталкивается с трудностями определения категории "в другое постоянное место жительства" при возникновении споров между нанимателем и наймодателем, нанимателем и покинувшим жилое помещение членом его семьи (бывшим членом семьи). Но в целом эта норма корреспондирует с предусмотренным ст. 27 Конституции РФ правом граждан

---

<sup>1</sup> Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. N 11. С.22-30.

свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства на территории России.

Аналогично построена и норма ч. 2 ст. 101 ЖК РФ: "Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения". Интересным фактом здесь является отсутствие указания на необходимость получения согласия членов семьи нанимателя. Дело в том, что такое согласие необходимо получать не во всех разновидностях договора найма специализированного жилого помещения. Оно не требуется в найме служебных жилых помещений и помещений в общежитиях<sup>1</sup>. Эта коллизия должна была быть устранена типовыми договорами найма специализированных жилых помещений, но сделано это не было.

Иным образом решен вопрос расторжения договора коммерческого найма по требованию нанимателя. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (ч. 1 ст. 687 ГК РФ).

Так как договор коммерческого найма и договоры социального найма и найма специализированных жилых помещений имеют разные социальные цели, предпосылки их заключения, то и порядок их расторжения по инициативе нанимателя разнится. Порядок, предусмотренный для договора коммерческого найма, несколько напоминает расторжение бессрочного договора аренды недвижимого имущества. Это сделано в целях защиты имущественных прав наймодателя жилого помещения. Если наниматель расторгает договор досрочно, то наймодатель очевидно лишается в некоторой степени того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора. Поэтому законодатель предоставляет ему такое, если можно так выразиться, "отступное" в виде трехмесячной платы за жилое помещение,

---

<sup>1</sup> Кириченко О.В. Цена как существенное условие договора коммерческого найма жилого помещения // Юрист. 2011. N 16. С.28-34.

чтобы он мог найти нового нанимателя с наименьшими экономическими потерями для себя.

При этом нужно понимать, что на основании все той же ст. 27 Конституции РФ никто не вправе удерживать нанимателя в жилом помещении, и он может покинуть его, когда ему заблагорассудится, но обязанность по внесению платы за наем не прекратится еще в течение трех месяцев с момента уведомления нанимателем наймодателя о досрочном расторжении договора<sup>1</sup>.

Однако если наниматель покинул помещение, а наймодатель передал его во владение и пользование другому лицу по договору найма или даже безвозмездного пользования либо вселился в него сам, то полагаем, что наймодатель утрачивает право требования внесения платы за наем с уехавшего нанимателя. В противном случае на стороне наймодателя возникнет неосновательное обогащение.

Еще более непоследователен оказался законодатель в вопросах регулирования расторжения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования<sup>2</sup>.

В соответствии с ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с согласия постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть этот договор, предупредив в письменной форме об этом наймодателя за три месяца до даты расторжения указанного договора.

Казалось бы, законодатель пошел по уже известному ему пути регулирования коммерческих, а не социальных отношений найма, что представляется логичным в данных отношениях - отношениях по найму помещений в наемных домах гражданами, не являющимися малоимущим.

---

<sup>1</sup> Кириченко О.В. Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения, требования к его форме // Современное право. 2012. N 6. С.40-48.

<sup>2</sup> Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. N 10. С.32-39.

Однако в ч. 6 этой же ст. 91.10 законодатель указывает: "В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда".

Налицо проблема толкования совокупности приведенных норм, которая обязательно возникнет в правоприменительной практике<sup>1</sup>.

Очевидно, что данная коллизия будет разрешена в пользу наймодателя. Наниматель и члены его семьи свободны в своем праве покинуть место своего жительства и переехать в другое, но наймодатель сможет взыскать с них в судебном порядке плату за наем еще за три месяца, если не вселит в данное жилое помещение нового нанимателя.

Помимо указанных оснований расторжения договора, сравнительный анализ норм, регулирующих все разновидности найма, позволяет сделать вывод о том, что к основаниям расторжения договора по требованию наймодателя в любой разновидности найма следует отнести следующие:

- бесхозяйственное обращение с жилым помещением, которое может привести к его разрушению или порче;
- использование жилого помещения не по назначению;
- систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- невнесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

Расторжение договора по данным основаниям возможно только в судебном порядке и является мерой гражданско-правовой ответственности за нарушение требований законодательства и договора найма жилого помещения. Такое расторжение возможно лишь в судебном порядке по требованию наймодателя или в случаях, указанных в законе, иных заинтересованных лиц.

---

<sup>1</sup> Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. N 10. С.32-39.

Для расторжения договора найма жилого помещения по указанным основаниям необходимо наличие ряда условий. В литературе принято подразделять такие условия на общие и специальные.

К общим условиям относятся противоправность поведения, вина и причинно-следственная связь между действиями нанимателя и наступившим результатом<sup>1</sup>.

Специальными условиями, необходимыми для применения санкции в виде расторжения договора найма жилого помещения, являются систематичность нарушения прав и законных интересов соседей и безрезультатность примененных к нарушителю мер предупреждения. Наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить допускаемые ими нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. И только если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения<sup>2</sup>.

При обращении в суд наймодатель должен будет предоставить доказательства о том, что он предупреждал нанимателя и членов его семьи о необходимости устранения нарушений, но, несмотря на это, нарушения не были устранены. Только после этого возможна крайняя мера - расторжение договора найма и выселение из жилого помещения.

Жилищное право, эволюционируя из норм об имущественном найме, прошло противоречивый непростой путь развития. На сегодняшний день представляется возможным при правильной организации процесса

---

<sup>1</sup> Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. N 11. С.22-30.

<sup>2</sup> Ерахтина О.С. Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств: проблемы правоприменительной практики // Законы России: опыт, анализ практика. 2017. № 1. С. 84 - 88.

формирования норм жилищного права обеспечить высокую степень продуманности вносимых в жилищное законодательство изменений, соответствие их принципам и функциям жилищного права.

При этом следует исходить в том числе из необходимости сохранения социальной направленности жилищного права в целом, обеспечения системности правового регулирования жилищных отношений. Следует максимально исключить излишнюю детализацию, дублирование норм ГК РФ и ЖК РФ, обеспечить рациональный подход к введению отсылочных норм.

Изложенное свидетельствует в пользу необходимости проведения правового регулирования всех договоров найма в тексте одного кодифицированного законодательного акта.

Придерживаясь мнения о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, считаем необходимым урегулировать отношения, возникающие из этих договоров в специальном отраслевом акте - Жилищном кодексе Российской Федерации.

## **ГЛАВА II. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДОГОВОРОВ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **§1. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения**

Заключение договоров коммерческого найма жилых помещений довольно широко распространено на практике, в особенности в крупных российских городах, и в то же время представляется, что в его правовом регулировании наблюдается ряд проблем, требующих своего разрешения.

Термин "коммерческий наем жилого помещения" разработан исключительно в теории и не упомянут законодателем, в отличие от иных видов договора найма. Глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) именуется "Наем жилого помещения", и в соответствии с пп. 3 и 4 ст. 672 ГК РФ ряд положений статей вышеуказанной главы распространяет свое действие на социальный наем, некоммерческий, а также на коммерческий наем. В связи с данным обстоятельством предлагается четко разграничить данные три вида договоров. В частности, представляется необходимым переименовать главу 35 ГК РФ, сменив название на "Коммерческий наем жилого помещения", а также убрать из главы нормы, регулирующие социальный и некоммерческий наймы. Таким образом, коммерческий наем будет регулироваться гражданским законодательством, а социальный и некоммерческий - жилищным. Представляется, что такое разделение необходимо, поскольку договоры социального и некоммерческого найма не преследуют цели извлечения прибыли и содержат в себе больше элементов публичного, нежели частного права. Современное правовое регулирование коммерческого найма должно строиться на базе сочетания принципов и функций как гражданского, так и жилищного права, соответствовать общей юридической технике составления жилищного законодательства.

Признавая различие функций жилищного и гражданского права, принципов этих отраслей, специфики объекта найма, придерживаясь мнения о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, можно сделать вывод о необходимости урегулирования отношений по найму жилья исключительно в специальном отраслевом акте - Жилищном кодексе Российской Федерации.

Несмотря на распространенность отношений коммерческого найма в постсоветской России, востребованность этого института в современных социально-экономических условиях, специальных комплексных работ, посвященных исследованиям проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилья, сравнительно немного.

В условиях активного развития в последнее десятилетие жилищного права в целом, принятия нового Жилищного кодекса РФ, появления новых субинститутов найма жилья усовершенствование правового регулирования договора коммерческого найма осталось за рамками внимания отечественного законодателя.

Комплексный, структурный анализ норм, регулирующих договор социального найма и найма коммерческого, позволяет заключить, что правовое регулирование последнего существенно отстает от развития правовой мысли в современной России. Это обусловлено в первую очередь тем, что принимаемые в жилищном законодательстве изменения плохо продуманы, бессистемны, отрывочны.

Наем жилых помещений как родовая категория зародился из норм об имущественном найме, поэтому законодатель при составлении части второй Гражданского кодекса РФ в первую очередь должен был урегулировать отношения по коммерческому найму, выделив его существенные, системообразующие особенности в отдельной главе, ввиду необходимости упорядочить коммерческие отношения по найму жилых помещений.

В настоящее время в связи со значимыми новеллами жилищного законодательства нормы, регулирующие коммерческий наем жилья, требуют

актуализации, оптимизации, обстоятельного реформирования. Современное правовое регулирование коммерческого найма должно строиться на базе сочетания принципов и функций как гражданского, так и жилищного права, соответствовать общей юридической технике составления жилищного законодательства.

Исследование общественных отношений найма жилья в жилищном фонде коммерческого использования, структурный анализ норм ГК РФ и ЖК РФ о договорах найма позволяют вычлнить проблемы существующего правового регулирования даже в самом определении найма жилого помещения, не говоря уже о существующей терминологии.

Договор коммерческого найма регулируется нормами гл. 35 ГК РФ. Жилищный кодекс лишь упоминает в некоторых статьях о возможности заключения такого договора.

Нормы действующего ГК РФ не содержат такого термина, как "коммерческий наем жилого помещения". В Гражданском кодексе такой договор называется наймом жилого помещения. Как указывает Б.М. Гонгалов, термин "коммерческий наем" введен в научный оборот П.В. Крашенинниковым. Следует признать, что такая терминология полностью отвечает природе этого договора, прочно вошла в обиход и должна быть закреплена в нормах ГК РФ.

Договор коммерческого найма жилого помещения является консенсуальным, возмездным, двухсторонне обязывающим, срочным.

Наймодалелем может выступать собственник жилого помещения фонда коммерческого использования, уполномоченный собственником орган власти или иное уполномоченное собственником лицо.

Недостатком определения найма, содержащегося в ст. 671 ГК РФ, является отсутствие указания на возможность передачи жилого помещения внаем иными лицами, помимо собственника и уполномоченных им лиц. Ведь, например, в соответствии со ст. 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия

проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату. К этим отношениям применяются правила Жилищного кодекса РФ о поднайма жилья, находящегося на праве социального найма, но это следует считать приемом юридической техники, не влияющей на характер складывающихся правоотношений. Рассматриваемая категория в любом случае является обычным договором коммерческого найма жилого помещения. Поэтому при конструировании определения коммерческого найма и норм, регулирующих соответствующие отношения, необходимо учитывать указанную специфику наймодателя. Предпочтительнее, пожалуй, исключить из дефиниции указание на личность наймодателя и раскрыть эту категорию в отдельной норме .

Нанимателем может выступать только гражданин (физическое лицо). Юридическим лицам жилые помещения по договорам найма не предоставляются.

В литературе предпринимались попытки формулирования авторских предложений определения договора коммерческого найма жилого помещения. Однако они, как правило, не учитывают отмеченную нами специфику. Так, О.В. Кириченко предлагает под договором коммерческого найма понимать договор, по которому "одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне - гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона - гражданин (наниматель) - обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства" .

Более оправданным, хоть и не лишенным недостатков, представляется предложение Е.С. Селивановой: "Договор коммерческого найма жилого помещения - это соглашение, по которому наймодаделец обязуется передать нанимателю жилое помещение без ограничения размеров его площади на определенный срок, за договорную плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять возложенные на него договором обязанности".

Изложенное позволяет сформулировать следующую дефиницию рассматриваемого договора: "По договору коммерческого найма жилого помещения наймодаделец обязуется передать гражданину - нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем".

Единственным существенным условием договора коммерческого найма является его предмет - действия наймодателя по предоставлению нанимателю жилого помещения. Соответственно, объектом этого договора выступают жилые помещения государственного, муниципального или частного жилищного фонда коммерческого использования, включая помещения в наемных домах. Кроме того, следует признать, что договор коммерческого найма может заключаться и в индивидуальном жилищном фонде при определенных условиях. Например, гражданин проживает в принадлежащей ему на праве собственности квартире и передает ее часть - изолированную комнату - внаем третьему лицу. В качестве еще одного примера можно назвать передачу жилого помещения пайщиком жилищного кооператива внаем третьему лицу.

Е.В. Садовникова делает попытку обосновать необходимость законодательного установления минимальной нормы площади предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, что, конечно, является несостоятельным и противоречит принципу свободы

договора и основам построения жилищного законодательства в части регулирования отношений по коммерческому найму.

Срок не является существенным условием рассматриваемого договора. При этом такой договор может быть лишь срочным. Закон определяет, что срок договора коммерческого найма не может превышать пяти лет. Если же срок не определен соглашением сторон, то договор считается заключенным на пять лет. Кроме того, законодательство выделяет две разновидности этого договора: краткосрочный (заключенный на срок до одного года) и долгосрочный (заключенный на срок от одного года до пяти лет), установив для этих разновидностей разное правовое регулирование в части объема прав нанимателя и членов его семьи.

Е.В. Садовникова предлагает не ограничивать стороны коммерческого найма пятилетним сроком, а предусмотреть его диспозитивно, что является неоправданным. Дело в том, что установление максимального срока действия договора коммерческого найма направлено в первую очередь на защиту прав собственника жилого помещения, залогодержателя, возможного приобретателя такого помещения. В случае если в течение пяти лет действия договора коммерческого найма изменится имущественное или семейное положение наймодателя, он сможет начать использовать данное помещение для личного проживания или проживания членов своей семьи. Наследник, получивший обремененное правами нанимателя жилое помещение и нуждающийся в жилье, также сможет приступить к его использованию по истечении этого относительно небольшого, разумного срока найма. Законодательное установление данного срока было обусловлено спецификой жилищных отношений, их отличием от договора аренды особым объектом - жилым помещением.

В.Н. Литовкин, комментируя ст. 671 ГК РФ, в качестве существенных условий рассматриваемого договора помимо предмета выделял личность нанимателя и цену договора. В части признания условия о цене существенным его поддерживают И.С. Вишневская и Е.С. Селиванова.

В действительности же действующий ГК РФ не относит цену договора коммерческого найма (плату за наем) к числу существенных условий. Отсутствие согласованной воли сторон в этом вопросе восполнимо правилами ч. 3 ст. 424 ГК РФ.

О.В. Кириченко предложено наряду с предметом признать существенным условием этого договора его цену. С данным предложением сложно согласиться. Тенденции развития частного права в России последних лет позволяют заключить, что на первое место выходят такие принципы гражданско-правового регулирования общественных отношений, как свобода договора и стабильность гражданского оборота. Необдуманное, беспочвенное увеличение числа существенных условий договора ставит под удар правовое положение его сторон, в том числе добросовестных, незнакомых с тонкостями гражданского законодательства.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в простой письменной форме. Требований о заключении этого договора путем составления единого документа, подписанного сторонами, нет. Не предусмотрены законом и правовые последствия несоблюдения письменной формы этой сделки, отличные от ст. 162 ГК РФ.

Такой законодательный подход представляется совершенно обоснованным с позиций нормообразующих признаков этого договора, его функциональной специфики. Этот договор заключается зачастую в условиях юридической безграмотности его сторон, сложной или особой жизненной ситуации, как в городской, так и в сельской местности, и, как правило, на незначительный срок. Иногда стороны просто лишены физической возможности согласовать его условия в письменной форме, тем более составить юридически грамотный документ. Нередко заключение этого договора сопровождается немедленным вселением. Поэтому ставить возникновение прав и обязанностей сторон в зависимость от соблюдения письменной формы этого договора, тем более придавать ей особый вид - единый документ - было бы неправильно.

Иначе обстоит дело с долгосрочными договорами найма, заключенными на срок от одного года.

В настоящее время ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ст. 51 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Государственная регистрация обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее одного года, осуществляется на основании заявления сторон договора. При найме жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов регистрация может осуществляться на основании заявления нанимателя. Заявление о государственной регистрации подается в орган регистрации прав не позднее чем через один месяц со дня заключения договора. На государственную регистрацию найма жилого помещения наряду с другими представляются документы, подтверждающие права наймодателя на заключение указанного договора, если наймодателем не является собственник такого жилого помещения. Регистрация найма жилого помещения и прекращения найма жилого помещения осуществляется в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Таким образом, стороны долгосрочных договоров найма в отличие от сторон найма краткосрочного вынуждены будут заключить этот договор в письменной форме.

Ранее в литературе высказывались многочисленные предложения о введении обязательной нотариальной формы договоров найма жилых помещений, а также об их обязательной государственной регистрации. Однако тенденции правового регулирования форм гражданско-правовых сделок в последние годы, напротив, свидетельствуют о сокращении

количества регистрируемых сделок. Происходит переход от регистрации сделок к регистрации обременений права собственности в ЕГРН. Это видно на примере как ипотеки, так и договоров найма.

Договоры коммерческого найма не нуждаются и в нотариальной форме. Рассмотренное выше законодательное ограничение максимального срока договора коммерческого найма жилья в полной мере защищает права заключающих договор сторон .

Полагаем необходимым законодательное закрепление нормы об утверждении Правительством РФ Типовой формы договора коммерческого найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования. Речь идет именно о тех договорах, которые заключаются в государственном и муниципальном жилищных фондах коммерческого использования. Унификация данных отношений в первую очередь будет направлена на поддержание равноправия нанимателей жилья и ограничение возможных злоупотреблений должностными лицами - представителями наймодателя.

Содержание договорного обязательства коммерческого найма раскрывается через права, обязанности и ответственность его сторон.

Обязанности наймодателя следующие: передать нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение; принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения; обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать качество предоставляемых услуг.

Основное право наймодателя - требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанности нанимателя по договору коммерческого найма: соблюдать правила пользования жилыми помещениями; использовать жилое помещение в соответствии с его назначением; поддерживать в исправном состоянии

жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность; производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения; не производить самовольные переустройство и (или) перепланировку; своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Если иное не предусмотрено договором коммерческого найма, то плата должна вноситься ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

Права нанимателя: вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц в качестве членов своей семьи с согласия наймодателя и всех членов семьи нанимателя (вселение несовершеннолетних детей не требует получения согласия); сдавать жилое помещение или его часть в поднаем в пределах срока договора найма с согласия наймодателя; вселять в жилое помещение временных жильцов с согласия членов своей семьи и с предварительным уведомлением наймодателя; требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг; пользоваться общим имуществом многоквартирного дома; право на изменение договора - любой дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя; право на сохранение договора найма при переходе на занимаемое жилое помещение по договору социального найма права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления; преимущественное право на заключение договора на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления

договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих. Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор коммерческого найма с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

У нанимателя по договору краткосрочного найма нет преимущественного права на заключение договора на новый срок; такой наниматель не вправе сдавать жилое помещение в поднаем, вселять временных жильцов, не может требовать замены нанимателя.

В.Н. Литовкин полагает, что отказ от понятия "члены семьи нанимателя" при регулировании отношений коммерческого найма и замена его категорией "лица, совместно с нанимателем проживающие", - это отказ от европейского типа семьи и замена его неравноценным конгломератом случайных лиц, круг которых ограничен усмотрением уже проживающих, не связанных между собой кровнородственными или иждивенческими связями либо ведением общего домашнего хозяйства, но наделенных всей полнотой жилищных прав и обязанностей в качестве членов одного сообщества .

Полагаем, категории "члены семьи нанимателя" и "граждане, постоянно проживающие с нанимателем" являются совпадающими, не обладающими системными, нормообразующими различиями.

Норму, регулирующую основания и порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, следует признать частично не соответствующей современной юридической технике жилищного законодательства.

Так, договоры найма, предусмотренные ЖК РФ, прекращаются смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех граждан, проживавших совместно с ним. Кроме того, договор найма прекращается с прекращением существования самого жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав (ч. 5 ст. 83, ч. 4 ст. 91.10, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ).

В отношении коммерческого найма такие правила не установлены, что является следствием принятия соответствующих норм до появления ЖК РФ. При этом очевидно, что этот договор также прекратится вследствие указанных обстоятельств.

В отличие от норм, регулирующих расторжение договоров найма, предусмотренных ЖК РФ, ст. 687 ГК РФ не содержит указания на возможность расторжения договора коммерческого найма по соглашению его сторон. Однако такое расторжение возможно и в этом договоре на основании ч. 1 ст. 450 ГК РФ, являющейся универсальной для всех гражданско-правовых договоров.

Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- 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. Здесь необходимо обязательное соблюдение досудебного порядка урегулирования спора - направление нанимателю соответствующего предупреждения. Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после

предупреждения продолжают использовать помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма. При этом суд может назначить нанимателю срок в пределах одного года для устранения нарушений.

Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

Таким образом, комплексное, системное исследование договора коммерческого найма жилого помещения во взаимосвязи его с нормами о найме в ЖК РФ позволяет сделать вывод о необходимости коррекции соответствующих норм о коммерческом найме.

Кроме того, признавая различие функций жилищного права и гражданского, принципов этих отраслей, специфики объекта найма, придерживаясь мнения о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, полагаем необходимым урегулировать отношения по найму жилья исключительно в специальном отраслевом акте - Жилищном кодексе РФ.

## **§2. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования как способ решения жилищной проблемы**

Жилищная проблема во все времена являлась одной из важнейших не только в России, но и в других странах. Очередное предложение по ее решению в Российской Федерации нашло отражение в Федеральном законе от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования". Новый вид договора найма - договора найма жилого помещения жилищного фонда

социального использования - закреплен и в Жилищном, и в Гражданском кодексах.

По поводу данного договора в литературе идет активная полемика. Спектр точек зрения - от положительных до явно отрицательных. Так, С. Куцина отмечает, что "этот договор более выгоден наймодателю (муниципалитету), учитывая его особенности: целевое назначение, срочность, заключение и расторжение, особенности прав и обязанностей нанимателя и пр." (имеется в виду сравнение с социальным наймом).

С другой стороны, о блоке поправок в ЖК РФ 2014 г. было выражено мнение, что он "в принципе был не нужен и кроме путаницы и административных проблем в виде нового учета, штатных единиц, дополнительных средств и т.п. ничего не дает, да и проблему можно было решить, с одной стороны, с помощью отмены приватизации жилищного фонда, с другой стороны, в рамках договора найма, определив, что такое "доходные дома", предоставив органам власти возможность публичным организациям определять их правовой режим" .

С данной точкой зрения можно согласиться только отчасти, так как фактически инструментов реализации нового способа обеспечения граждан жилыми помещениями сегодня действительно нет. Однако выделение группы отношений по эксплуатации "доходных домов" в рамках договора найма повлечет определение правовой природы нового договора как подвида договора найма со всеми вытекающими отсюда последствиями, что снизит его социальную значимость.

Оптимальным выходом из создавшегося сложного положения в жилищной сфере является привлечение частных инвестиций в строительство с возможностью их окупаемости в определенное время. Использование только государственного и муниципального жилищного фонда не решит проблему обеспечения жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий, поэтому к жилищному фонду социального использования относятся как государственные и муниципальные, так и частные жилые помещения,

предназначенные для сдачи внаем по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Специальный субъектный состав как на стороне нанимателя (нуждающегося в улучшении жилищных условий и ограниченного в доходах, но не признанного малоимущим), так и на стороне наймодателя сближает данный договорный институт с договором социального найма, о чем неоднократно уже указывалось в печати. Определенная социальная направленность договора требует четкого закрепления именно нормами ЖК РФ.

Как отмечается в литературе, кроме специальных участников отношений сходство с договором социального найма обнаруживается в особом юридическом составе, необходимом для возникновения отношений по новому договору. Кроме этого предоставление жилых помещений происходит с учетом нормы жилой площади и в определенной очередности. Применяются также правила о внеочередном предоставлении на основании п. 2 ст. 57 ЖК РФ: 1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат; 2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ст. 51 ЖК РФ перечне. Учитывая данные особенности, вполне логичным кажется и наделение законодателем членов семьи нанимателя сходными правами, что устанавливает отсылочная норма п. 2 ст. 91.8 ЖК РФ.

Однако социальная направленность договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не делает данный договор разновидностью договора социального найма. В качестве существенного отличия следует указать право нанимателя расторгнуть договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с пп. 3 п. 3 ст. 91.10 ЖК РФ "при наличии у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах

Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - на территории того же субъекта Российской Федерации), предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления".

Если учитывать не только социальную, но и коммерческую составляющую замысла законодателя, можно предположить, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования является отдельным самостоятельным видом договора в системе наемных отношений и по своей юридической природе более схож с договором найма жилого помещения (коммерческим наймом).

Сходство можно отметить в следующем:

1) предоставляемые жилые помещения относятся не только к государственному и муниципальному, но и к частному жилищным фондам (п. 3 ст. 19 ЖК РФ);

2) срочность заключаемого договора (до 5 лет - для договора найма, 1 - 10 - для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования);

3) преимущественное право заключения договора на новый срок (в случае договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если наниматель не изменил свой статус. При изменении статуса заключение договора на новый срок также возможно, но на один год и при отсутствии очереди);

4) государственная регистрация обременения права;

5) жилое помещение не подлежит приватизации в случае, если оно предоставлено из государственного или муниципального жилищного фонда;

6) возмездность. В отличие от договора социального найма, предусматривающего в соответствии с п. 9 ст. 156 ЖК РФ, что "граждане, признанные малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем)", договоры найма жилых помещений жилищного фонда социального использования всегда возмездны. Данное сходство с договором найма, правда, предполагает значительные различия в формировании платы за наем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования согласно ч. 1 ст. 154 и ч. 2 ст. 156.1 ЖК РФ включает: возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме; расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения; расходы, связанные с капитальным ремонтом наемного дома; иные расходы, предусмотренные порядком установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений, установленным Правительством РФ ; плату за коммунальные услуги;

7) отсутствует право на обмен жилого помещения;

8) расторжение договора по инициативе нанимателя с согласия проживающих лиц с уведомлением за три месяца до расторжения;

9) в случае утраты жилого помещения договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования расторгается без предоставления иного жилого помещения.

Учитывая значительное сходство отношений, а также необходимость защиты интересов нанимателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования даже в большей степени, чем по договору найма, не вполне понятно, по какой причине законодатель не

распространил на новый договор действие абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ, устанавливающего, что по требованию наймодателя о расторжении договора по решению суда "нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года".

Правовое регулирование отношений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования далеко от совершенства (например, не урегулированы такие вопросы, как: последствия расторжения договора в случае признания жилого помещения непригодным для проживания; возможность участия физического лица - собственника наемного дома - выступать в качестве наймодателя и др.). Однако наиболее проблематичным является вопрос о наемных домах. Не вполне оправданным в ситуации уменьшения строительства и нехватки жилья является отнесение возможности проживания по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования только в наемном доме. Возможно, следует расширить сферу применения данного договора, предусмотрев передачу жилых помещений, находящихся не только в наемных домах. Данная мера может быть временной. Можно также продумать систему договорных отношений в рамках государственно-частного партнерства по вопросам аренды жилья у частных лиц для последующей передачи его по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Интересно, что, объемно используя иностранный опыт, в жилищных отношениях мы стараемся изобрести новый, оригинальный путь, хотя мировая практика наработала уже значительный инструментарий по

решению жилищной проблемы. Иностраный опыт государственной и негосударственной (некоммерческих организаций, фондов и др.) помощи социально не защищенным гражданам или "социально значимым" в создании жилищных условий чрезвычайно многообразен. В частности, известны такие формы государственной поддержки, как частичная или полная оплата за проживание в жилом помещении по договору найма, поддержка компаний, вкладывающих собственные средства в строительство для сдачи внаем по фиксированным тарифам, выплата социальных жилищных пособий определенным категориям граждан и др. В первом случае договор найма заключается между нанимателем (физическим лицом, имеющим льготы или являющимся участником программы) и собственником жилого помещения в частном жилищном фонде при гарантии государства, с соответствующим возложением обязанностей на государство. Так, в случае неполного или несвоевременного внесения платы за наем наймодатель не вправе расторгнуть договор найма жилого помещения по причине отсутствия вины нанимателя (данная позиция была сформулирована Федеральным судом Германии) .

Заинтересованность частного сектора в передаче жилых помещений в пользование по фиксированным тарифам во многих странах "подогревается" государством предоставлением налоговых льгот, государственных субсидий, установлением специальных цен на земельные участки под строительство жилья, государственными займами под низкий процент; кросс-субсидированием (заключением договора застройщика с местными органами власти об определенной доле построенных жилых помещений под некоммерческое арендное жилье. Часть затрат застройщик покрывает за счет продажи коммерческого жилья, часть - снижением налогового бремени и др.).

Считаем, что договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вполне приемлем как один из способов решения жилищной проблемы в Российской Федерации при условии дальнейшего

совершенствования законодательства, разработки комплекса мероприятий, направленных на развитие заинтересованности частных инвесторов и собственников жилых помещений в предоставлении их по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

### **§3. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда на примере найма для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа**

Данный раздел исследования посвящен особенностям нового договора в жилищной сфере - найму жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа.

В современный период в жилищной сфере наибольшей остроты достигла проблема обеспечения жильем детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, что вызвало необходимость реформирования законодательства, регламентирующего порядок обеспечения жилыми помещениями данной категории лиц. В результате внесенных изменений в законодательство с 1 января 2013 г. появился новый вид специализированного жилищного фонда - для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа. Теперь вместо договора социального найма жилого помещения этими лицами должен заключаться договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Таким образом, появился новый договор, регламентирующий отношения в жилищной сфере и обладающий значительной спецификой, который является пока малоисследованным в юридической литературе.

Законодательное определение договора найма специализированного жилого помещения закреплено в ст. 100 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). По данному договору одна сторона -

собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем. Термины "жилые помещения специализированного жилищного фонда" и "специализированные жилые помещения" законодатель рассматривает в качестве синонимичных (ч. 1 ст. 92 ЖК РФ). Аналогичным образом следует расценивать и такие понятия, как "договор найма специализированного жилого помещения" и "договор найма жилого помещения из специализированного жилищного фонда".

Ставя перед собой задачу исследования особенностей жилищного правоотношения, возникающего из данного договора, традиционно следует остановиться на характеристике отдельных его элементов.

Основанием возникновения исследуемого жилищного правоотношения является сложный юридический состав. Так, в качестве оснований выступают юридические факты, указанные в ст. 8 Федерального закона "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" (далее - Федеральный закон N 159-ФЗ): окончание пребывания в образовательных или иных учреждениях, организациях социального обслуживания, иных аналогичных учреждениях; окончание службы в Вооруженных Силах РФ; окончание отбывания наказания в исправительных учреждениях. Каждый из этих фактов имеет самостоятельное значение. На практике распространены случаи нарушения этой нормы, на что неоднократно указывалось в постановлениях высших судебных инстанций.

Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила состоявшиеся по делу судебные постановления и вынесла новое решение об удовлетворении исковых требований гр-ки С. Ранее истцу в требованиях о предоставлении благоустроенного жилого помещения по договору социального найма было отказано на том основании, что С. является студенткой четвертого курса государственного университета,

зачислена на полное государственное обеспечение, имеет комнату в маневренном фонде. Судом не было учтено то обстоятельство, что С. достигла совершеннолетия, над ней прекращено попечительство, до этого она уже окончила колледж, т.е. закончилось ее пребывание в учреждении профессионального образования и, следовательно, уже возникло право на обеспечение жилым помещением .

Другим элементом юридического состава для возникновения жилищного правоотношения является решение органа исполнительной власти субъекта РФ о предоставлении жилого помещения. На основании такого решения заключается договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, который влечет возникновение жилищного правоотношения.

Сторонами исследуемого договора являются наймодатель и наниматель жилого помещения. Из содержания положений п. 1 ст. 8 Федерального закона N 159-ФЗ следует, что наймодателем в договоре найма жилого помещения из специализированного жилищного фонда для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, выступает орган исполнительной власти субъекта РФ (за исключением случаев наделения органов местного самоуправления указанным государственным полномочием).

Нанимателями являются лица, названные в ст. 1 Федерального закона N 159-ФЗ. Во-первых, это дети-сироты, которых закон определяет как лиц в возрасте до 18 лет, у которых умерли оба или единственный родитель. Во-вторых, к ним относятся лица в возрасте до 18 лет, оставшиеся без попечения единственного или обоих родителей по различным основаниям, указанным в законе (лишение родительских прав, признание родителей недееспособными, неизвестно отсутствующими и т.д.). Но жилые помещения такие дети могут получить лишь по достижении совершеннолетнего возраста либо в случае приобретения полной дееспособности до совершеннолетия, в иных ситуациях, предусмотренных региональным законодательством. Третью

категорию составляют "лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей", к которым относятся лица в возрасте от 18 до 23 лет у которых, когда они находились в возрасте до 18 лет, умерли оба или единственный родитель, а также которые остались без попечения единственного или обоих родителей. В настоящее время право на получение жилого помещения сохраняется до фактического обеспечения детей-сирот такими помещениями даже по достижении 23-летнего возраста. Ранее с наступлением указанного возраста такое право утрачивалось. При этом вопрос о том, сохраняется ли право за лицами на предоставление жилого помещения за рамками данной возрастной границы, толковался на практике неоднозначно. В ряде случаев одни суды отказывали этим гражданам в удовлетворении их исковых требований о предоставлении в пользование жилого помещения по договору социального найма, другие суды выносили прямо противоположные решения. Теперь "возрастные сироты" официально приравнены по статусу к лицам, не достигшим данного возраста.

Закон содержит еще одно немаловажное условие получения жилья - отсутствие закрепленной за сиротами жилой площади, причем не только на праве собственности, но и на условиях социального найма. В результате дети-сироты после возвращения на прежние места своего проживания нередко оказывались без защиты со стороны государства, поскольку жилье им принадлежало лишь формально по самым различным причинам. С 2013 г. льготы распространяются и на лиц, за которыми закреплены жилые помещения, но при условии, что их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным. Законодатель называет три случая: 1) проживание на любом законном основании в таких жилых помещениях лиц, лишенных родительских прав либо страдающих тяжелой формой хронических заболеваний, делающих совместное проживание с ними в одном жилом помещении невозможным; 2) непригодность или несоответствие нормам и правилам жилых помещений; 3) несоответствие общей площади

жилых помещений учетным нормам. Данный перечень не исчерпывающий, он может быть дополнен региональным законодательством.

Нуждающиеся в жилье дети-сироты включаются в специальные списки, которые ведутся субъектами РФ. Региональным законодательством устанавливается порядок формирования таких списков. Обычно они включаются в список по достижении 14 лет. Ответственными за обеспечение детей-сирот жилыми помещениями выступают органы исполнительной власти субъекта РФ, а специализированный жилищный фонд - как фонд, находящийся в собственности субъекта РФ.

Жилое помещение предоставляется по личному заявлению лиц, достигших возраста 18 лет, поданному в письменной форме. Если указанные лица не нуждаются в данный момент в жилье (обучаются в образовательных учреждениях и проживают в общежитии, проходят военную службу по призыву), по их письменному заявлению оно будет предоставляться по окончании названных обстоятельств.

Нельзя не затронуть и вопрос о том, что включение в список нуждающихся не может зависеть только от действий самих льготников. Органы государственной власти в области защиты прав детей-сирот обязаны предпринимать все меры по выявлению и включению ребенка в соответствующий региональный список. Подобное правило должно найти закрепление на уровне федерального закона и реализовываться в законодательстве субъектов РФ. В Рекомендациях по организации работы по предоставлению жилых помещений детям-сиротам, разработанных Минобрнауки России, предлагается установить смешанный порядок формирования списка льготников, который сочетает обязанность законных представителей ребенка по включению его в региональный список и обязанность самого уполномоченного органа по учету обеспечить включение ребенка в список. Также субъектам РФ предлагается установить возможность заявительного учета для лиц из числа детей-сирот.

Предметом договора является жилое помещение, понятие и виды которых закреплены в ст. 16 ЖК РФ. Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, предоставляются из специализированного жилищного фонда (п. 8 ч. 1 ст. 92 ЖК РФ, ст. 8 Федерального закона N 159-ФЗ). По новым правилам жилье должно предоставляться только в виде жилых домов и квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, по нормам предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (п. 7 ст. 8 Федерального закона N 159-ФЗ). Ранее же имелаась практика вселения детей-сирот в коммунальные квартиры. В Типовом договоре указано, что в разделе о предмете договора должны содержаться не только данные о месте нахождения жилого помещения и его площади, но и его характеристика, техническое состояние, а также состояние санитарно-технического и иного оборудования .

При определении площади предоставляемого жилого помещения члены семьи детей-сирот не учитываются, если только такое право специально не закреплено законом соответствующего субъекта РФ. На федеральном уровне - это "адресная льгота", предоставленная только детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа . По нашему мнению, тем самым ущемлены права членов семьи данной категории лиц в сравнении с правами членов семьи нанимателей жилых помещений других видов специализированного жилищного фонда, поскольку права последних закреплены на федеральном уровне.

Форма договора - письменная и строго формализованная, поскольку, Постановлением Правительства РФ от 28 июня 2013 г. N 548 утвержден Типовой договор найма жилого помещения для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Жилые помещения предоставляются детям-сиротам по срочному договору найма, тем самым решается важная задача сохранения за бывшими

воспитанниками детских домов предоставленных им жилых помещений. В соответствии с новыми правилами установлен пятилетний срок действия данного договора, по истечении которого с названными лицами заключается договор социального найма жилого помещения.

Такой порядок предоставления жилого помещения, который в научной литературе получил название двухэтапного, можно оценить положительно, поскольку в течение пяти лет квартира будет являться собственностью государства, что поможет избежать ситуаций, когда сироты лишались квартир в результате использования различных мошеннических схем. Вместе с тем срок действия договора найма специализированного жилого помещения может быть продлен не более одного раза в случаях выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания детям-сиротам содействия в преодолении трудной жизненной ситуации. К таким обстоятельствам, например, могут быть отнесены: неудовлетворительная адаптация к самостоятельной жизни, отсутствие постоянного заработка, длительная болезнь и т.д.

Согласно ч. ч. 1, 2 ст. 154 ЖК РФ это плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме предусматривает плату за содержание и ремонт жилого помещения; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги. Федеральное жилищное законодательство не предусматривает освобождение детей-сирот от внесения платы за жилое помещение.

Здесь следует акцентировать внимание на достаточно важной ситуации, когда возникает задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, если в закрепленном за ребенком-сиротой жилым

помещении никто не проживает, а также в случае невыполнения обязанности по внесению платы лицами, проживающими в таких жилых помещениях.

Согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном (более 5 дней) отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, предусмотрена возможность перерасчета размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений, а также платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

М.Л. Огурцова, исследовав практику регионального нормотворчества об освобождении детей-сирот от платы за жилое помещение в период их временного отсутствия, подразумевая под ним время нахождения под опекой, полагает целесообразным аналогичное правило закрепить в п. 4 ст. 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. N 159-ФЗ "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей".

Содержание договора найма жилого помещения для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, составляют права и обязанности сторон.

Как и для любого договора специализированного жилищного фонда, для этого договора характерно то, что закон исключает возможность приватизации и передачи жилого помещения по любым сделкам (ч. 3 ст. 92 ЖК РФ), т.е. его нельзя продать, обменять, подарить и произвести отчуждение каким-либо другим образом.

Наниматель и наймодатель по данному договору наделены такими же правами, как и любые стороны по договору социального найма жилого

помещения, и перечислены в Типовом договоре. Так, наниматель вправе: использовать жилое помещение для проживания, в том числе с членами своей семьи (в Типовом договоре указаны в качестве членов семьи супруг(-а) и несовершеннолетние дети); пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме; на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения; на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных ст. 159 ЖК РФ; на предоставление другого благоустроенного жилого помещения в случае расторжения договора (ст. 103 ЖК РФ). Особым правом является право на заключение договора социального найма в отношении занимаемого жилого помещения после окончания срока действия исследуемого договора при отсутствии оснований для заключения с нанимателем договора найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок.

В свою очередь наниматель обязан: использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ; соблюдать правила пользования жилым помещением; обеспечивать сохранность жилого помещения; поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение; проводить текущий ремонт жилого помещения; своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи) с момента заключения договора; переселиться на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома в другое жилое помещение, предоставленное наймодателем, когда ремонт не может быть произведен без выселения, и т.д.

Наймодатель наделен следующими основными правами: требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги; требовать соблюдения правил пользования жилым помещением, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-

гигиенических, экологических и иных требований законодательства. В свою очередь, наймодатель обязан: предоставить нанимателю свободное от прав иных лиц, пригодное для проживания жилое помещение; принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения; предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома жилое помещение маневренного фонда без расторжения настоящего договора, заключить договор социального найма в отношении занимаемого жилого помещения. Стороны могут иметь иные права, а также нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Обращает на себя внимание тот факт, что ранее, в силу официально закрепленного льготного внеочередного порядка предоставления жилого помещения, лица, которым фактически оно не было предоставлено, могли обратиться в суд и добиться принудительного осуществления своего права, о чем свидетельствует обширная судебная практика. В настоящее время такая возможность отсутствует, поскольку конкретный срок предоставления жилого помещения в законе не закреплен. В результате государство обязано поставить гражданина на учет при наличии конкретных оснований, заявления гражданина и предоставлении необходимых документов, и, соответственно, его не в чем упрекнуть, даже если фактически сирота не будет обеспечен жильем. Ожидание жилья может затянуться на достаточно продолжительное время. В наиболее ущемленном положении оказались те несовершеннолетние, которые состояли на учете на внеочередное предоставление жилого помещения и не успели его получить до 1 января 2012 г. Право на внеочередное обеспечение жилым помещением они утратили, а по новым правилам включены во вновь сформированную после 1 января 2012 г. очередь, которая не только разрастается, но и растягивается на неопределенный период времени. Вместе с тем законодательное установление такого срока помогло бы частично решить проблему

обеспечения жильем детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

По поводу расторжения и прекращения исследуемого договора действующий ЖК РФ разграничивает два понятия: расторжение (ст. 101) и прекращение (ст. 102) договора. Общие правила, изложенные в этих статьях, распространяют свое действие и на исследуемый договор. Особенностью является правило, в соответствии с которым наниматели не могут быть выселены из специализированных жилых помещений без предоставления других благоустроенных жилых помещений, которые должны находиться в границах соответствующего населенного пункта.

Завершая характеристику договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, можно еще раз подчеркнуть, что нововведения в ЖК РФ и Федеральный закон N 159-ФЗ позволили решить многие проблемные вопросы. Вместе с тем нуждаются в восполнении такие пробелы законодательства, как отсутствие указания на сроки, в течение которых детям-сиротам должно быть предоставлено жилое помещение; необходимость упорядочения формирования списка льготников на уровне федерального закона, который сочетал бы обязанность законных представителей ребенка по включению его в региональный список и обязанность самого уполномоченного органа по учету обеспечить включение ребенка в данный список; необходимо уравнивать в правах членов семьи детей-сирот с членами семей других нанимателей жилых помещений специализированного жилищного фонда при учете размера выделяемой жилой площади; необходимость регламентации ответственности работников органов исполнительной власти за предоставление сиротам жилого помещения, непригодного для проживания, и за несоблюдение порядка предоставления им жилья; рассмотрение возможности освобождения детей-сирот от платы за наем специализированного жилого помещения.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование правового регулирования отношений в сфере найма жилого помещения позволило прийти к ряду выводов.

1. Отсутствие общих положений о найме приводит к хаотичному правовому регулированию его разновидностей. Одной из ключевых проблем здесь является отсылочная юридическая нормативно-правовая техника. В ситуации существования двух, а тем более четырех однонаправленных договоров со схожими системообразующими и нормообразующими признаками, безусловно, требуется выработка и введение общих норм, регулирующих сходные правоотношения.

2. 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 (ст. 671 ГК РФ).

При этом следует отметить такой недостаток определения найма, как отсутствие указания на возможность передачи жилого помещения внаем и иными лицами помимо собственника и уполномоченных им лиц. Рассматриваемая категория в любом случае является обычным договором коммерческого найма жилого помещения. Поэтому при конструировании определения найма, коммерческого найма и норм, регулирующих соответствующие отношения, необходимо учитывать указанную специфику наймодателя. Предпочтительнее, пожалуй, исключить из дефиниции указание на личность наймодателя, а раскрыть эту категорию в отдельной норме.

Исходя из изложенного можно предложить следующее определение категории "наем жилого помещения": по договору найма жилого помещения наймодатель обязуется передать гражданину - нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

3. Анализ рассмотренных в исследовании определений видов наймов жилого помещений во взаимосвязи их с ч. 3 ст. 423 ГК РФ (договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное) позволяет сделать вывод о закреплении в этих дефинициях презумпции возмездности всех разновидностей найма.

4. Представляется, что объектом договора найма может выступать лишь изолированное помещение, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Это связано в первую очередь с необходимостью государственной регистрации обременений, возникающих на основании долгосрочных договоров коммерческого найма и найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В связи с этим представляются не соответствующими закону и поэтому оспоримыми сделками возмездные договоры, направленные на передачу части квартиры в виде неизолированной комнаты в пользование.

5. Новеллой российского законодательства является установление требования об обязательной государственной регистрации ограничений (обременений) права собственности, возникающих на основании некоторых разновидностей договоров найма. При этом остается неясной позиция законодателя о частичном введении государственной регистрации обременений, возникающих на основании договоров найма.

Полагаем необходимым введение обязательной государственной регистрации для всех разновидностей договоров найма:

- социального найма;
- найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;
- найма специализированных жилых помещений;
- коммерческого найма, заключенного на срок не менее года.

Такой подход позволит упорядочить возникающие в стране отношения по найму жилья, упростит ведение соответствующего учета и статистики найма и т.д.

6. Термин "коммерческий наем жилого помещения" разработан исключительно в теории и не упомянут законодателем, в отличие от иных видов договора найма. Глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) именуется "Наем жилого помещения", и в соответствии с пп. 3 и 4 ст. 672 ГК РФ ряд положений статей вышеуказанной главы распространяет свое действие на социальный наем, некоммерческий, а также на коммерческий наем. В связи с данным обстоятельством предлагаем четко разграничить данные три вида договоров. В частности, представляется необходимым переименовать главу 35 ГК РФ, сменив название на "Коммерческий наем жилого помещения", а также убрать из главы нормы, регулирующие социальный и иные виды найма. Таким образом, коммерческий наем будет регулироваться гражданским законодательством, а социальный и иные виды найма - жилищным.

7. Полагаем необходимым законодательное закрепление нормы об утверждении Правительством РФ Типовой формы договора коммерческого найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования. Речь идет именно о тех договорах, которые заключаются в государственном и муниципальном жилищных фондах коммерческого использования. Унификация данных отношений в первую очередь будет направлена на поддержание равноправия нанимателей жилья и ограничение возможных злоупотреблений должностными лицами - представителями наймодателя.

8. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, самый «молодой» вид найма, является отдельным самостоятельным видом договора в системе наемных отношений и по своей юридической природе более схож с договором найма жилого помещения (коммерческим наймом).

Сходство можно отметить в следующем:

1) предоставляемые жилые помещения относятся не только к государственному и муниципальному, но и к частному жилищным фондам (п. 3 ст. 19 ЖК РФ);

2) срочность заключаемого договора (до 5 лет - для договора найма, 1 - 10 - для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования);

3) преимущественное право заключения договора на новый срок (в случае договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, если наниматель не изменил свой статус. При изменении статуса заключение договора на новый срок также возможно, но на один год и при отсутствии очереди);

4) государственная регистрация обременения права;

5) жилое помещение не подлежит приватизации в случае, если оно предоставлено из государственного или муниципального жилищного фонда;

6) возмездность. В отличие от договора социального найма, допускающего безвозмездность для малоимущих граждан (ст. 156 ЖК РФ), договоры найма жилых помещений жилищного фонда социального использования всегда возмездны. Данное сходство с договором найма, правда, предполагает значительные различия в формировании платы за наем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования согласно ч. 1 ст. 154 и ч. 2 ст. 156.1 ЖК РФ включает: возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме; расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения; расходы, связанные с капитальным ремонтом наемного дома; иные расходы;

7) отсутствует право на обмен жилого помещения;

8) расторжение договора по инициативе нанимателя с согласия проживающих лиц с уведомлением за три месяца до расторжения;

9) в случае утраты жилого помещения договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования расторгается без предоставления иного жилого помещения.

9. Правовое регулирование отношений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования далеко от совершенства (например, не урегулированы такие вопросы, как: последствия расторжения договора в случае признания жилого помещения непригодным для проживания; возможность участия физического лица - собственника наемного дома - выступать в качестве наймодателя и др.). Тем не менее, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вполне приемлем как один из способов решения жилищной проблемы в Российской Федерации при условии дальнейшего совершенствования законодательства, разработки комплекса мероприятий, направленных на развитие заинтересованности частных инвесторов и собственников жилых помещений в предоставлении их по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

10. Детальный анализ договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, позволил прийти к выводу, что нововведения в ЖК РФ и Федеральный закон N 159-ФЗ направлены на решение многих проблемных вопросов.

Вместе с тем нуждаются в восполнении такие пробелы законодательства, как: отсутствие указания на сроки, в течение которых детям-сиротам должно быть предоставлено жилое помещение; необходимость упорядочения формирования списка льготников на уровне федерального закона, который сочетал бы обязанность законных представителей ребенка по включению его в региональный список и обязанность самого уполномоченного органа по учету обеспечить включение

ребенка в данный список; необходимо уравнивать в правах членов семьи детей-сирот с членами семей других нанимателей жилых помещений специализированного жилищного фонда при учете размера выделяемой жилой площади; необходимость регламентации ответственности работников органов исполнительной власти за предоставление сиротам жилого помещения, непригодного для проживания, и за несоблюдение порядка предоставления им жилья; рассмотрение возможности освобождения детей-сирот от платы за наем специализированного жилого помещения.

В завершение проведенного исследования можно отметить, что комплексное, системное исследование договора найма жилого помещения позволяет сделать вывод о необходимости коррекции соответствующих норм законодательства.

Жилищное право, эволюционируя из норм об имущественном найме, прошло противоречивый непростой путь развития. На сегодняшний день представляется возможным при правильной организации процесса формирования норм жилищного права обеспечить высокую степень продуманности вносимых в жилищное законодательство изменений, соответствие их принципам и функциям жилищного права.

При этом следует исходить, в том числе из необходимости сохранения социальной направленности жилищного права в целом, обеспечения системности правового регулирования жилищных отношений. Следует максимально исключить излишнюю детализацию, дублирование норм ГК РФ и ЖК РФ, обеспечить рациональный подход к введению отсылочных норм.

Признавая различие функций жилищного права и гражданского, принципов этих отраслей, специфики объекта найма, придерживаясь мнения о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, полагаем необходимым урегулировать отношения по найму жилья исключительно в специальном отраслевом акте - Жилищном кодексе РФ.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием) 12.12.1993г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ) // РГ. – № 7. –21.01.2009.
2. Гражданский кодекс РФ от 30.10.1994. Часть 1 // СЗ РФ. – 05.12.1994 – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский Кодекс РФ от 26.01. 1996. Часть 2 // СЗ РФ. – 29.01.1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
5. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
6. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 135-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
7. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
8. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963 (Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ признан утратившим силу с 1 марта 2005 г.).
9. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СЗ РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

11. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" // СЗ РФ. 2001. № 33 (ч. I). Ст. 3431.
12. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" // СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 15.
13. Федеральный закон от 31 мая 2002 г. "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" // СЗ РФ. 2002. № 23. Ст. 2102.
14. Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 "О совершенствовании Гражданского кодекса РФ" // СЗ РФ. 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482.
15. Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" // СЗ РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.
16. Постановление Правительства РФ от 28 июня 2013 г. N 548 "Об утверждении типового договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" // СЗ РФ. 2013. N 28. Ст. 3826.
17. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.
18. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 // СЗ РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.
19. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного

Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

20. Письмо Минобрнауки России от 8 октября 2012 г. N ИР-864/07 "О направлении рекомендаций" (вместе с Рекомендациями по организации работы по предоставлению жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) // СПС "КонсультантПлюс".

### **Материалы судебной практики**

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета. № 109. 21.05.2010.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 2 июля 2009 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // Российская газета. 2009. 8 июля.
3. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17.06.2010 № 845-О-О // СПС "Консультант".
4. Определение Верховного Суда РФ от 8 февраля 2011 г. N 29-В10-12 // СПС "КонсультантПлюс".
5. Определение Белгородского областного суда от 30 декабря 2009 г. N 29709-09 // <http://oblsud.sudrf.ru/> (сайт Белгородского областного суда).
6. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14 января 2009 г. № Ф04-8111/2008(18677-А45-50) по делу № А45-5736/2008-35/132 // СПС "КонсультантПлюс".
7. Определение Московского городского суда от 29.06.2010 по делу № 33-19050-2010 // СПС "Консультант".

### Специальная литература

1. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву: В 2 т. М.: Центр "ЮрИнфоР", 2002. Т. 1. 490 с.
2. Аксюк И.В. Основание и способ приобретения права собственности при отчуждении имущества // Юрист. 2007. № 3. С. 26 - 28.
3. Алексеева О.Г. Правовое положение членов семьи титульного владельца жилого помещения // Российский юридический журнал. 2011. N 1. С. 16 - 24.
4. Барон Ю. Система римского гражданского права: 6 кн. СПб., 2005. Кн. 4.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая. Общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2001. 848 с.
6. Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика. 2012. № 7. С. 53 - 59.
7. Васин В.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
8. Вишневская И.С., Селиванова Е.С. Договор коммерческого найма жилого помещения: Монография. Ростов н/Д, 2012. 277 с.
9. Витрянский В.В., Головина С.Ю., Гонгало Б.М. [и др.]. Кодификация российского частного права 2015 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2015. 433 с.
10. Гай. Институции / пер. с лат. Ф. Дадынского; под ред. В.А. Савельева, Л.Л. Кофанова. М., 1997. 500 с.
11. Гордеев Д.П. Подходы к регулированию содержания общего имущества в многоквартирном доме // Жилищное право. 2006. № 6. С. 11 - 28.
12. Грамадзянскае права феадальнай Беларусі XV - XVI . Мінск, 1997.
13. Гражданский кодекс РФ. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / Е.В. Вавилин, Б.М. Гонгало, В.С. Ем и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 778 с.

14. Гражданское право: Учебник: В 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016. Т. 2. 850 с.
15. Гражданское право: В 4 т. Т. I. Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2010. 405 с.
16. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2000. 411 с.
17. Гришаев С.П. Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество // Жилищное право. 2005. № 11. С. 38 - 44.
18. Грось А. Наследование жилого помещения, находящегося в общей совместной собственности // Рос. юстиция. 2012. № 11. С.11-14.
19. Дигесты Юстиниана: в 7 т. / пер. с лат; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М., 2003. Т. III. 448 с.
20. Дроздов И.А. Тенденции развития жилищного законодательства. В сб.: Труды по гражданскому праву: К 75-летию Ю.К. Толстого / Под ред. А.А. Иванова. М.: ТК Велби; Изд-во "Проспект", 2003. 433 с.
21. Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. 2016. № 8. С.22-26.
22. Дронов А.А. Концепция вхождения частного бизнеса в жилищный и коммунальный секторы муниципальной экономики // Жилищное право. 2011. № 1. С. 27 - 37.
23. Ерахтина О.С. Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств: проблемы правоприменительной практики // Законы России: опыт, анализ практика. 2017. № 1. С. 84 - 88.
24. Ермаков В.С. Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) // Жилищное право. 2014. № 12. С. 72 - 87.
25. Ермолович В.И. Гражданское право средневековой Чехии (общий взгляд на проблему) // Веснік БДЭУ 2005. N 5. С. 26 - 34.
26. Ермошин В.В., Ефремова Н.Н., Исаев И.А. Развитие русского права в XV - первой половине XVII в. М., 1986. 655 с.

27. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 88 - 89.
28. Институции Юстиниана / пер. с лат. Д. Расснера; под ред. Л.Л. Кофанова, В.А. Томсинова. М., 1998. 444 с.
29. Карибян С.О. Правовые проблемы обеспечения жильем детей-сирот // Вопросы ювенальной юстиции. 2014. N 1. С. 26 - 32.
30. Карпухин Д.В., Забелова Л.Б. Коммерческий наем жилого помещения: особенности расторжения договора // Жилищное право. 2016. N 7. С. 87-95.
31. Кисляк В.Ф. Прекращение права пользования жилыми помещениями, основанного на договоре найма: Автореф. дис. ... к.ю.н. Краснодар, 2004.
32. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2010.
33. Кириченко О.В. Государственная регистрация договоров коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2012. N 7. С. 56 - 64.
34. Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. N 11. С.22-30.
35. Кириченко О.В. Цена как существенное условие договора коммерческого найма жилого помещения // Юрист. 2011. N 16. С. 28-34.
36. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г.Е. Авилов, Б.П. Варнавский, В.В. Глянцев и др.; под ред. О.Н. Садикова. 2-е изд. М., 1997. 755 с.
37. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права; Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004. 249 с.

38. Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.privlaw.ra/i№dex.php7sectio№id=24>.
39. Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. N 10. С.32-39.
40. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. М.: Статут, 2017. 517 с.
41. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03. Томск, 2004. 42 с.
42. Кузьмина И.Д. "Часть жилого дома" и "часть квартиры" как виды жилых помещений // Правовые проблемы укрепления российской государственности: Сб. ст. / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, В.М. Лебедева, Г.Л. Осокиной. Томск: ООО "ДиВо", 2007. Ч. 36. 774 с.
43. Куцина С. Новый этап в обеспечении доступным жильем // ЭЖ-Юрист. 2015. N 14. С. 56 - 68.
44. Лазаренкова О.Г. Новеллы законодательства об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот: шаг вперед, два шага назад // Российская юстиция. 2014. N 12. С. 46 - 52.
45. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: ТК "Велби"; Изд-во "Проспект", 2016. 304 с.
46. Лыкова Э.Б. Жилищное право РФ: Учеб. пособие. Воронеж, 2012. 230 с.
47. Ляпунов С.Г. Наследование жилья // Гражданин и право. 2011. № 1. С.22-25.
48. Мантул Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Краснодар, 2009.
49. Мостов Г.С. Особенности приобретения и прекращения права собственности на недвижимое имущество // Юрист. 2012. № 10. С. 21-29.

50. Муратов В.А. Возмещение вреда собственнику при сносе жилья: экономический и социальный аспекты // Юрист. 2015. № 11. С.77-80.
51. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М., 2003. 633 с.
52. Неганова Е. Жилищные права детей-сирот под контролем государства // ЭЖ-Юрист. 2015. N 23. С. 44 - 52.
53. Оболонкова Е.В. Односторонний отказ от исполнения обязательства: пределы использования и соотношение с другими способами прекращения договорных обязательств // Журнал российского права. 2007. № 2. С. 75 - 83.
54. Огородов Д.В., Чельшев М.Ю. Смешанные договоры в частном праве: отдельные вопросы теории и практики // Законодательство и экономика. 2009. № 10. С. 50 - 53.
55. Огурцова М.Л. Плата за принадлежащее детям-сиротам жилое помещение и коммунальные услуги // Адвокат. 2014. N 6. С. 96 - 100.
56. Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М., 1997. 366 с.
57. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2011. 384 с.
58. Пуляевская Л.В. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности: проблемы разграничения // Актуальные проблемы права собственности: Материалы Всероссийской межвуз. конференции (октябрь 2009 г., г. Саратов). Саратов: Изд-во ГОУ ВПО "Саратовская государственная академия права", 2009. С. 89 – 90.
59. Пыриков Е.Г. Понятие "жилище" в практике Европейского суда по правам человека // Российское правосудие. 2012. № 4. С. 77 - 78.
60. Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. N 8. С. 76 - 82.
61. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2006. 496 с.

62. Садовникова Е.В. Правовая характеристика договора коммерческого найма жилого помещения // Право и экономика. 2010. N 1. С. 86 - 92.
63. Свердлык Г.А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право. 2007. N 7. С. 46 - 50.
64. Селиванова Е.С. Договор аренды жилого помещения // Нотариус. 2013. N 6. С. 66 - 72.
65. Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010.
66. Селиванова Е.С. Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2001.
67. Семаков И.К. О жилищном праве замолвите слово // Жилищное право. 2013. № 4. С. 42-47.
68. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Жилищная культура и формирование эффективного пользователя // Жилищное право. 2016. № 1. С. 27 - 32.
69. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Жилищное право. 2014. № 4. С. 8 - 22.
70. Степанова И.Е. Существенные условия договора: проблемы законодательства // Вестник ВАС РФ. 2007. № 7. С. 60 - 68.
71. Степанов С.А. Парадокс недвижимых вещей. В сб.: Проблемы теории гражданского права. / Институт частного права. М.: Статут, 2009. 342 с.
72. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. 247 с.
73. Тарасова А. Новая модель жилищного обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа // Административное право. 2013. N 2. С. 36 - 44.
74. Татарская Е. Смешанные договоры в гражданском праве Российской Федерации // Право и экономика. 2016. № 7. С. 107 - 109.

75. Тихонова Л.С. Правовое положение лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в частной собственности, по законодательству России и Германии: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Казань, 2006. 189 с.
76. Тихомиров М.Ю. Социальный наем жилых помещений: новые правила. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. 323 с.
77. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2009. № 8. С. 66-69.
78. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. Томск: Изд-во Том. ун-та, 2003. 134 с.
79. Ходырев П.М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности // Вестник Удмуртского ун-та: Правоведение. 2007. № 6. С. 58-62.
80. Чеговадзе Л. Основания и способы приобретения гражданских прав // Хозяйство и право. 2006. № 7. С. 59 – 61.
81. Чимов З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 4. С. 7-14.
82. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3. С. 41-44.
83. Щенникова Л.В. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2013. № 11. С.14-17.
84. Щенникова Л.В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей // Российская юстиция. 2011. № 4. С.56-59.
85. Унина Е.В. О праве собственности граждан на жилое помещение // Правоведение. 2009. № 1. С. 265-270.
86. Франчози Д. Институционный курс римского права / пер. с ит.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М., 2004. 432 с.
87. Фогель В.А. Жилое помещение как объект права собственности // Нотариус. 2010. № 1. С. 45-49.