На правах рукописи

Рыбина Наталья Михайловна

ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО РОССИЙСКОМУ ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ

Специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва 2024

Работа выполнена на кафедре гражданского права в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия»

Научный руководитель	Доктор юридических наук, доцент **Ананьева Анна Анатольевна**
Официальные оппоненты	**Суслова Светлана Игоревна** Доктор юридических наук, доцент, заместитель директора по научной работе Иркутского института (филиала) Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Всероссийский государственный университет юстиции» (РПА Минюста России)»
	Формакидов Дмитрий Анатольевич Доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского права Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет»
Ведущая организация	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «**Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева**»

Защита состоится «10» декабря 2024 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета 78.2.001.04, созданного на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия», по адресу: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69, ауд. 910.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» http://www.rgup.ru/.

Автореферат разослан «___» _____2024 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета А.В. Ефимов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Жилищная потребность относится к разряду базовых, что предопределяет ценность жилища как неотъемлемого условия нормальной жизнедеятельности личности. Действующее гражданское и жилищное законодательство предполагают различные варианты удовлетворения потребности гражданина в жилом помещении, в том числе получение его в возмездное пользование от третьих лиц на основании договора найма жилого помещения.

Общественные отношения, сопряжённые с пользованием жилым помещением, обладают высокой социальной значимостью, поскольку связаны с одной из важнейших потребностей человека – потребностью в жилье. Социально-политическая значимость жилища связана с тем, что удовлетворение соответствующей потребности – естественная нужда человека и, как следствие, предпосылка к нормальному функционированию общественных отношений. Добавим, что социальные государства, в числе которых и Россия, стремятся к обеспечению насколько это возможно высокого уровня жизни общества. С учетом замкнутости общества как социальной системы, достижение его благополучия возможно только путем максимального удовлетворения потребностей каждой личности через обеспечение равного доступа к ним. Очевидно, что имманентным элементом концепта социального государства выступает право на жилище и степень удовлетворения жилищной потребности в обществе. В связи с чем, требуется адекватное современным социальным и экономическим реалиям правовое регулирование таких отношений, основанное на детальной научной проработке.

Несмотря на широкое распространение в гражданском обороте договора коммерческого найма, его правовое регулирование отстает от потребностей оборота, а правоприменительная практика сталкивается с целым рядом спорных вопросов, которые требуют своего научного осмысления. Отчасти такая ситуация обусловлена тем, что нормы о договоре найма в ГК РФ были закреплены в тот период, когда еще действовал ЖК РСФСР и жилищный фонд коммерческого использования не был сформирован, что повлекло за собой смешение в гражданском законодательстве норм о коммерческом и социальном найме.

В 2023 году Конституционным Судом Российской Федерации были сформированы основанные на системе конституционно-правовых ценностей правовые подходы к формированию сбалансированной договорной модели краткосрочного найма жилого помещения[1], которые определили направления развития правовой регламентации правоотношений, обусловленных договором коммерческого найма жилых помещений, в современных условиях, реализация которых возможна только на основе системного научного подхода.

В рамках реализации приведенного постановления Конституционного Суда РФ 3 апреля 2024 года вступил в силу поправочный Федеральный закон от 23.03.2024 № 55-ФЗ, который установил обязанность по соблюдению условий для передачи жилых помещений по договору коммерческого найма, в частности, необходимость обеспечения прав и законных интересов других собственников МКД, оснащение жилого помещения необходимыми приборами учета энергетических и иных коммунальных ресурсов и т.д. Указанная норма ставит ряд вопросов, которые требуют научного осмысления, в частности, о последствиях нарушения указанных требований, способах обеспечения прав и интересов соседей, а также способах защиты, которые могут быть применены заинтересованными лицами.

Кроме того, остро стоит вопрос о выделении квалифицирующих признаков, позволяющих отграничить договор коммерческого найма от смежных договоров, расставить приоритеты между гражданско-правовой и жилищно-правовой основами его регулирования и в итоге определить его место в системе гражданско-правовых договоров и особенности.

Существует необходимость проведения внутренней дифференциации коммерческого найма жилых помещений, в том числе в целях обоснования существенного различия в регулировании краткосрочного и долгосрочного найма жилого помещения, специфики коммерческого найма с участием потребителей.

Требуют подробного исследования процедурные аспекты заключения договора коммерческого найма и особенно – специфика осуществления прав и исполнения

---

[1] Постановление Конституционного Суда РФ от 23.03.2023 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева» // Собрание законодательства РФ. - 2023. - № 14. - Ст. 2547.

обязанностей и гражданско-правовая ответственность контрагентов по соответствующей сделке. При этом особую актуальность представляет необходимость выработать такой подход к сочетанию диспозитивного и императивного начал в регулировании коммерческого найма, который бы позволил обеспечить необходимый баланс интересов как сторон договора, так и сторон договора с иными заинтересованными лицами, включая собственников и нанимателей других жилых помещений в МКД.

С практической точки зрения весьма остро стоит проблема квалификации деятельности по предоставлению жилых помещений в пользование как предпринимательской и, соответственно, применения положений Гражданского кодекса РФ о предпринимательской деятельности к таким отношениям.

Таким образом, актуальность темы исследования обусловлена необходимостью разработки нового доктринального подхода к договору коммерческого найма жилого помещения как самостоятельному типу гражданско-правового договора, который позволил бы одновременно и учесть его особенности и обеспечить баланс правовых интересов его сторон, третьих лиц и общества в целом.

Степень научной разработанности темы. Исследованию нормативно-правовой регламентации отношений коммерческого найма жилых помещений в научной литературе уделяется недостаточно внимания, хотя и имеются труды отдельных авторов, которые затрагивают те или иные аспекты коммерческого найма жилых помещений, в частности работы по жилищному праву Е.Ю. Бакировой, О.В. Батовой, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинникова, С.В. Николюкина, Ю.К. Толстого и других авторов.

Среди наиболее значимых современных исследований можно назвать докторскую диссертацию Д.А. Формакидова «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» (2022 г.), в которой автор рассматривает целостно всю систему договоров, заключаемых в отношении жилых помещений, в том числе и договор коммерческого найма. Хотя автор и сосредоточил свое внимание именно на соотношении отдельных договоров в жилищной сфере между собой и с другими договорами, выявлении их общих признаков и различий, выводы, сделанные автором, имеют ценность для настоящего диссертационного исследования.

Также следует выделить докторскую диссертацию С.И. Сусловой на тему «Правовые формы жилищных отношений» (2015 г.). Данная фундаментальная работа нацелена на формирование целостного научного представления о правовых формах жилищных отношений. В работе затрагиваются некоторые вопросы правового регулирования коммерческого найма жилых помещений, однако выявление отличительных особенностей жилищного найма не входило в задачи указанной диссертации.

Среди наиболее близких по предмету и объекту исследования являются диссертации Е.С. Селивановой «Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы» (2001); О.В. Кириченко «Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан» (2010 г.); Е.В. Садовникова «Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения» (2012 г.); В.В. Васина «Договор коммерческого найма жилого помещения» (2012 г.). Однако данные работы были опубликованы более 10 лет назад и не учитывают современные тенденции развития законодательства и правоприменительной практики.

Таким образом, вопросы правового регулирования отношений, обусловленных договором коммерческого найма, рассматривались в приведенных работах, однако сделанные в них выводы требуют подробного анализа и обобщения, в связи с чем необходима всесторонняя научная оценка и теоретический анализ проблем в исследуемой предметной сфере.

Целью диссертационной работы является формирование комплексного научного представления о договоре коммерческого найма жилого помещения, включающего научно-теоретические суждения относительно специфики его договорной модели и базирующегося на идеи важности обеспечения интересов сторон исследуемой договорной конструкции при соблюдении соседских прав.

Для достижения поставленной цели были определены следующие **задачи**:

- определить признаки коммерческого найма жилого помещения, выделить особенности его договорной модели;

- выявить место договора коммерческого найма в системе договоров;

- разработать научно обоснованную классификацию отдельных видов коммерческого найма жилого помещения;

- определить существенные условия и особенности заключения договора коммерческого найма;

- дать характеристику правоотношениям по договору коммерческого найма;

- определить отличительные особенности права пользования нанимателя жилым помещением;

- выявить специфику прекращения договора коммерческого найма по соглашению сторон и по инициативе одной из сторон;

- установить основания и меры ответственности, применяемые за нарушение договора коммерческого найма;

- сформулировать предложения по совершенствованию норм права, регулирующих исследуемые правоотношения.

Объектом диссертационного исследования являются правоотношения, складывающиеся в связи с передачей и использованием жилых помещений по договору коммерческого найма.

Предмет исследования представлен правовыми нормами, регулирующими отношения в сфере коммерческого найма, наличествующими как в отечественной, так и в зарубежной юрисдикции; правоприменительной практикой, доктринальными воззрениями, а также договорной практикой, сформировавшимися вокруг исследуемой договорной конструкции.

Методологическую основу исследования составил комплекс методов научного познания, дифференцированный на общенаучные и специально-юридические. Онтологической предпосылкой настоящего диссертационного изыскания выступил формальный нормативизм, предопределивший нормативный ракурс изучения объекта диссертации. Диалектический материализм, выполнивший по отношению к данному изысканию мировоззренческую функцию, позволил продемонстрировать особенности исследуемых отношений в неразрывной связи с общественной практикой.

В свою очередь применение системного метода позволило исследовать различные аспекты договора коммерческого найма в соотношении с иными

договорами, в том числе договорами, направленными на передачу имущества в пользование. Логический метод, который включает анализ, синтез, дедукцию, аналогию, классификацию и т.д., способствовал исследованию внутренних элементов договора коммерческого найма, в частности, прав и обязанностей сторон, ответственности, оснований прекращения договора, а также позволил классифицировать договоры коммерческого найма.

Посредством использования формально-юридического метода были проанализированы нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие правоотношения из договора коммерческого найма, в их взаимосвязи, что позволило выявить имеющиеся противоречия и пробелы правового регулирования и подготовить соответствующие предложения по их устранению.

Теоретическую основу исследования составили положения, сформулированные в работах по общим вопросам регулирования гражданских правоотношений, специальных правовых исследованиях, посвященных найму жилых помещений, таких ученых, как А.А. Ананьева, М.И. Брагинский, В.В. Васин, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, Н.Д. Егоров, О.В. Ефимова, В.В. Ершов, М.Н. Илюшина, О.С. Иоффе, О.В. Кириченко, А.Е. Кирпичев, О.А. Красавчиков, П.В. Крашенинников, Е.С. Крюкова, В.В. Кулаков, А.Я. Курбатов, А.Н. Лужина, Д.И. Мейер, С.В. Николюкин, И.А. Покровский, В.Д. Рузанова, Е.В. Садовникова, С.И. Суслова, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Д.А. Формакидов, Ю.С. Харитонова, В.Ф. Яковлев и др.

Правовую основу исследования составляют Конституция Российской Федерации, правовые акты российского гражданского и жилищного законодательства, а также некоторые правовые акты зарубежных стран (Республика Беларусь, Федеративная Республика Германия, Французская Республика).

Эмпирическую основу исследования составили результаты изучения актов Конституционного Суда РФ (5), Постановлений Пленума Верховного Суда РФ (8), Постановлений Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (3), Постановлений Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ (1), обзоров судебной практики Верховного Суда РФ (1), определений Верховного Суда РФ (12), решений арбитражных судов и судов общей юрисдикции (31) за 2002-2024 гг., а также

результаты проведенного анкетирования судей районных, городских, межрайонных судов всех субъектов Российской Федерации по вопросам квалификации, содержания, заключения, исполнения и прекращения договора коммерческого найма жилого помещения (в количестве 296 анкет).

Научная новизна диссертации состоит в обосновании теоретических положений о коммерческом найме жилого помещения как самостоятельном типе гражданско-правового договора, представляющем основанную на выводимом из системы конституционно-правовых ценностей балансе частных и публичных интересов правовую договорную модель, обеспечивающую эффективное удовлетворение опосредуемых правом собственности и правом на жилище социальных и экономических интересов сторон при соблюдении соседских прав, а также предложений по реализации этой модели в действующем законодательстве.

Договор коммерческого найма жилых помещений отграничен от других смежных договоров (аренды, ссуды, социального найма, возмездного оказания услуг), в связи с чем показана необходимость его самостоятельного законодательного закрепления, что позволит обеспечить необходимый баланс интересов как сторон договора, так и сторон договора с иными заинтересованными лицами, включая собственников и нанимателей других жилых помещений в МКД.

В работе раскрыты признаки, порядок заключения, изменения и прекращения, содержание договора коммерческого найма жилого помещения, ответственность за его нарушение, в том числе определены особенности и правовая природа права пользования жилым помещением, выявлены особенности реализации положений о свободе договора в правоотношениях по коммерческому найму жилого помещения, в том числе в зависимости от того, является договор найма краткосрочным или долгосрочным, и др.

Научная новизна находит отражение **в следующих положениях, выносимых на защиту:**

1. Обосновано, что договор коммерческого найма жилого помещения характеризуется двойственной природой, выражающейся в сочетании цивилистических признаков, предопределяющих свободу договорного регулирования, и социальной значимости жилого помещения, обуславливающей

применение публичных ограничений и необходимость обеспечения баланса интересов сторон договора с третьими лицами.

Социальная значимость жилого помещения предопределяет необходимость учета интересов третьих лиц (соседей), потребность в поддержании в надлежащем состоянии и сохранении жилищного фонда, объясняет распространение на правоотношения по найму жилого помещения ряда публичных ограничений (установление нормы площади на человека, целевой характер использования жилого помещения) и наличие у нанимателя дополнительных прав, обеспечивающих баланс правовых интересов собственника жилого помещения и реализацию конституционного права гражданина на жилище.

Двойственная природа договора коммерческого найма жилого помещения обуславливает его самостоятельный характер в российском гражданском праве, в том числе необходимость его легального отграничения от иных видов найма жилого помещения.

2. Обосновано, что договор найма жилого помещения, в отличие от договора возмездного оказания услуг, в частности, договора оказания гостиничных услуг, характеризуется предоставлением жилого помещения в целях продолжительного использования для проживания и удовлетворения своих бытовых потребностей, а также связанностью гражданина с той местностью, где располагается жилое помещение, тогда как при оказании гостиничных услуг не осуществляется непосредственно предоставление помещения в пользование, а оно используется как средство, с помощью которого оказываются услуги.

3. Предложено, в случае, когда наймодателем выступает субъект, осуществляющий предпринимательскую деятельность по сдаче жилых помещений внаем, квалифицировать договор коммерческого найма как потребительский и, соответственно, применять к нему нормы о защите прав потребителей.

4. Установлено, что по долгосрочному договору коммерческого найма основная цель правового регулирования состоит в максимальном обеспечении стабильности правоотношений и сохранении за нанимателем права пользования жилым помещением. Это обусловливает целесообразность наделения нанимателя большим,

в сравнении с краткосрочным наймом, объемом прав, в частности наделить нанимателя правом участвовать в управлении общим имуществом МКД.

5. Доказано, что к существенным условиям договора коммерческого найма относятся предмет, цена (размер платы за жилое помещение) и состав лиц, проживающих в жилом помещении. Цена (размер платы за жилое помещение) должна быть согласована в целях исключения неопределенности в правоотношениях сторон, при этом право сторон установить соглашением возможность одностороннего изменения цены должно быть ограничено и допускаться только при наличии пределов такого изменения как по сумме, так и по срокам с целью обеспечения предсказуемости правоотношений и соблюдения баланса интересов сторон. Необходимость согласования состава лиц, проживающих в жилом помещении, объясняется рядом причин, среди которых следует выделить строго целевой характер назначения жилого помещения, требование соблюдения нормы его площади, а также потребность в обеспечении прав и законных интересов соседей.

6. Обосновано, что в целях соблюдения требования об обеспечении прав и законных интересов соседей собственником целесообразно использование в совокупности гражданско-правовых способов защиты, направленных на возмещение вреда, прекращение деятельности, нарушающей права других лиц, признание сделки недействительной, и публично-правовых способов, направленных на применение мер публичной ответственности за использование жилого помещения в нарушение установленных требований, в том числе административной ответственности за нарушение режима тишины. Тем самым синергетический эффект мер гражданско-правовой и публично-правовой ответственности позволит обеспечить полноценную защиту и восстановление прав соседей.

7. Выявлена необходимость наделения нанимателя правом требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному в нарушение его преимущественного права договору, поскольку такой способ защиты позволяет восстановить права нанимателя, в отличие от требования о признании договора найма, заключенного наймодателем с третьим лицом, недействительным.

8. Обоснована допустимость закрепления в договоре краткосрочного коммерческого найма жилого помещения права наймодателя в одностороннем

порядке досрочно прекратить его действие, однако, такой отказ должен быть мотивирован и ограничен строго определенными условиями, в частности, существенными нарушениями со стороны нанимателя, в том числе прав и законных интересов соседей.

9. Установлено, что квалификация деятельности по передаче жилого помещения по договору коммерческого найма в качестве предпринимательской возможна в случае наличия обстоятельств, свидетельствующих о приобретении жилого помещения в целях его передачи третьим лицам, либо передачи его в пользование посуточно разным лицам. В иных случаях деятельность по передаче жилого помещения в пользование третьим лицам является реализацией наймодателем правомочий собственника и не может рассматриваться в качестве предпринимательской.

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что содержащиеся в работе теоретические положения в своей совокупности формируют целостное представление о договоре коммерческого найма жилого помещения как самостоятельной цивилистической договорной модели, обеспечивающей эффективное удовлетворение опосредуемых правом собственности и правом на жилище социальных и экономических интересов сторон при соблюдении соседских прав, его признаках и месте в системе договоров, а также особенностях возникновения, исполнения и прекращения правоотношений коммерческого найма жилых помещений, и, таким образом, содержит решение научной задачи, имеющей значение для развития гражданского и жилищного права.

Диссертация может служить основой для дальнейшего исследования договора коммерческого найма жилого помещения. Результаты исследования будут также способствовать разработке ряда общих проблем гражданско-правовой теории, в том числе проблем классификации и квалификации договоров, разграничения диспозитивных и императивных норм, оснований и порядка прекращения договора.

Практическая значимость. В работе приводятся предложения по совершенствованию норм права, регулирующих общественные отношения, складывающиеся в связи с передачей и использованием жилых помещений по

договору коммерческого найма. В частности, сделаны следующие **предложения по совершенствованию законодательства**:

- изменить название главы 35 ГК РФ на *«Коммерческий наем жилого помещения»*, исключив из данной главы нормы о договоре социального найма;

- изложить абз. 4 ст. 684 ГК РФ в следующей редакции: *«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 найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей по такому договору и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор»;*

- закрепить в ст. 671 ГК РФ правило, предусматривающее применение к отношениям, возникающим в связи с предоставлением жилого помещения в безвозмездное пользование положений о коммерческом найме в части, не противоречащей правилам о договоре безвозмездного пользования (ссуды);

- изложить п. 2 ст. 686 ГК РФ в следующей редакции: *«в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения граждане, постоянно проживающие с прежним нанимателем, имеют право на сохранение договора на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними»;*

- исключить из абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ норму, закрепляющую, что *«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»*;

- закрепить в ст. 687 ГК РФ диспозитивную норму, предоставляющую сторонам право соглашением предусмотреть иные основания и порядок прекращения договора, в том числе путем одностороннего отказа от договора, в частности закрепить для

наймодателя право отказаться от договора краткосрочного найма в случае существенного нарушения обязательства со стороны нанимателя, в том числе в случае существенного нарушения прав и законных интересов соседей.

Кроме того, результаты проведенного исследования имеют прикладную ценность для участников имущественного оборота, имеющих интерес в использовании модели договора коммерческого найма жилого помещения. Выводы и умозаключения, наличествующие в настоящей диссертационной работе, адресованы и правоприменителю. Некоторые теоретические суждения, ставшие результатом настоящего изыскания, могут быть использованы в учебном процессе при разработке содержания курсов «Гражданское право», «Предпринимательское право», «Жилищное право», а также иных курсов, в которых затрагивается проблематика исследования.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена, обсуждена и одобрена на кафедре гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» (г. Москва).

Результаты исследования апробированы автором при подготовке курсов «Гражданское право», «Жилищное право», которые читались или читаются диссертантом в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия», а также использовались при проведении лекционных и практических занятий по повышению квалификации судей и государственных гражданских служащих и подготовке научно-практического пособия по жилищному праву.

Основные положения диссертации нашли свое отражение в 6 авторских научных публикациях (общим объемом 2,83 п.л.), в том числе, в 4 Статьях в научных журналах, входящих в Перечень рецензируемых научных изданий Высшей аттестационной комиссии Министерства науки и высшего образования Российской Федерации (общим объемом 2,01 п.л.).

Теоретические положения, выводы и предложения изложены автором в докладах, сообщениях на научных, научно-практических конференциях различного уровня и научных круглых столах, в том числе Научном семинаре «Актуальные

проблемы науки гражданского права на современном этапе», проведенный кафедрой гражданского права ФГБОУВО «РГУП» (Москва, 26 мая 2020 г.); Межрегиональном российском форуме Пермский конгресс ученых-юристов «Российский суверенный федерализм и право: знаковые исторические решения и формирование глобальных траекторий развития» (Пермь, 27-28 октября 2023 г.); Международной научно-практической конференции «Проблемы оптимизации межотраслевых связей в частном праве» (Санкт-Петербург, 17-18 ноября 2023 г.); IV Всероссийском круглом столе по защите прав потребителей «Защита прав потребителей как вектор государственного регулирования предпринимательской деятельности» (Москва, 15 марта 2024 г.); II Всероссийской научно-практической конференции «Гражданское право и законодательство: актуальные проблемы в условиях современных вызовов» (Минеральные воды, 16 апреля 2024 г.).

Степень достоверности результатов диссертационного исследования определяется использованием апробированных методов научного познания, которые соответствуют поставленным задачам и обеспечивают всесторонность и объективность исследования, соблюдением методологических требований теории гражданского права, а также репрезентативной эмпирической базой, на которой основывалось исследование.

Структура диссертации обусловлена предметом, целью и задачами исследования и включает введение, три главы, состоящие из девяти параграфов, заключение, библиографию и приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновываются актуальность темы диссертационного исследования, определяются его цели и задачи, объект и предмет, раскрываются степень научной разработанности, научная новизна и практическая значимость работы, а также излагаются положения, выносимые на защиту, и приводятся данные об апробации результатов исследования.

Первая глава «Правовая природа коммерческого найма жилого помещения» состоит из трех параграфов, в которых дается общая характеристика

договора коммерческого найма жилого помещения, проводится разграничение между договором коммерческого найма и договорами социального найма, найма жилых помещений фонда социального использования и др. Определяется место договора коммерческого найма в системе гражданско-правовых договоров, а также проводится классификация договора коммерческого найма.

В первом параграфе «Понятие и признаки коммерческого найма жилого помещения» были выявлены отличительные признаки договора найма жилого помещения и предпосылки его специального регулирования.

Конституция Российской Федерации закрепляет право гражданина на жилище, однако данное право не предполагает обязанность государства по предоставлению жилых помещений гражданам за исключением отдельных категорий населения. Конституционное право на жилище реализуется путем принятия определенных мер поддержки и стимулирования, а удовлетворение потребности гражданина в жилище возможно в том числе путем заключения договора коммерческого найма жилого помещения, на основании которого гражданин имеет право пользоваться жилым помещением за плату.

Договор коммерческого найма жилого помещения представляет собой соглашение, по которому одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) изолированное жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования за определенную договором цену (плату) на определенный договором срок во владение и пользование для проживания в нем лиц, состав которых должен быть определен соглашением сторон.

Выделение специального регулирования правоотношений по найму жилых помещений обуславливается прежде всего такими признаками, как специальный объект - жилое помещение, субъектный состав – нанимателем всегда является гражданин, а также высокой социальной значимостью жилого помещения и соответственно присутствием публичного интереса в правоотношениях, складывающихся по поводу жилых помещений, что обуславливает их специальное регулирование.

Договор коммерческого найма жилого помещения характеризуется двойственной природой, выражающейся в сочетании цивилистических признаков, предопределяющих свободу договорного регулирования, и социальной значимости жилого помещения, обуславливающей применение публичных ограничений и необходимость обеспечения баланса интересов сторон договора с третьими лицами.

Социальная значимость жилого помещения предопределяет необходимость учета интересов третьих лиц (соседей), потребность в поддержании в надлежащем состоянии и сохранении жилищного фонда, объясняет распространение на правоотношения по найму жилого помещения ряда публичных ограничений (установление нормы площади на человека, целевой характер использования жилого помещения) и наличие у нанимателя дополнительных прав, обеспечивающих баланс правовых интересов собственника жилого помещения и реализацию конституционного права гражданина на жилище.

Договор коммерческого найма является самостоятельным типом договора, который хотя и имеет ряд общих черт с договором социального найма, договором найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, все же основывается на совершенно ином подходе. Договор коммерческого найма заключается на рыночных условиях по обоюдному и свободному волеизъявлению сторон, предполагает свободу усмотрения сторон в установлении условий договора с учетом требований императивных норм. Договоры социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, служебных жилых помещений предусматривают предоставление жилых помещений исключительно по основаниям и с соблюдением условий, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

Деятельность по передаче в пользование жилого помещения третьим лицам по общему правилу не может быть квалифицирована в качестве предпринимательской, однако в случае наличия обстоятельств, свидетельствующих о приобретении жилого помещения в целях его передачи третьим лицам в пользование на постоянной основе, либо передачи его в пользование посуточно разным лицам, такая деятельность может быть квалифицирована в качестве предпринимательской.

Во втором параграфе «Место договора коммерческого найма в системе договоров» определяется соотношение договора найма жилого помещения с иными

гражданско-правовыми договорами, в частности, с арендой, безвозмездным пользованием, возмездным оказанием услуг.

Договор коммерческого найма жилого помещения в системе гражданско-правовых договоров относится к типу договоров, направленных на передачу имущества в пользование.

Отсутствует какой-либо единый сущностный признак, позволяющий отграничить договор найма жилого помещения от иных договоров, направленных на передачу имущества в пользование. Как представляется, необходимо исходить из совокупности признаков: во-первых, это объект - жилое помещение, во-вторых, субъектный состав, который предполагает, что нанимателем может быть только гражданин. Таким образом, ключевые признаки договора найма - это объект и субъектный состав. Выделение признака – цели использования жилого помещения исключительно для проживания представляется необоснованным, поскольку в силу ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено исключительно для проживания граждан. Частью 2 ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Однако использование жилого помещения для иных целей, не связанных с проживанием, носит дополнительный и производный характер к цели проживания.

При этом отсутствуют какие-либо основания считать договор коммерческого найма потребительским, а нанимателя - слабой стороной договора. Некоторые ограничения в пользу нанимателя можно объяснить, как особой значимостью жилого помещения и конституционным характером права на жилище, так и тем, что нанимателем выступает только гражданин. Договорные правоотношения между гражданами в целом характеризуются более императивным регулированием, чем между субъектами предпринимательской деятельности. Например, в ст. 310 ГК РФ законодатель предоставляет субъектам предпринимательской деятельности возможность установить основания для одностороннего отказа от соглашения, а для граждан такой возможности нет. Тем самым более императивное регулирование

правоотношений с участием граждан является общей тенденцией гражданского законодательства, а не уникальной чертой договора коммерческого найма. Кроме того, нельзя не учитывать, что договор аренды и договор аренды зданий и сооружений имеет, как правило, предпринимательскую направленность, что предполагает большую свободу сторон в установлении условий.

Несмотря на предоставление дополнительных прав для нанимателя и, соответственно, наделение наймодателя обязанностями, применение положений законодательства и его дальнейшее развитие должно строиться на основании разумного баланса интересов сторон.

В отличие от договора возмездного оказания услуг, в частности, договора оказания гостиничных услуг, договор коммерческого найма характеризуется постоянством использования жилого помещения нанимателем для проживания и удовлетворения своих бытовых потребностей, а также привязанностью гражданина к той местности, где располагается жилое помещение. Также при разграничении договора найма жилого помещения и договора оказания гостиничных услуг следует исходить из наличия или отсутствия цели проживания, которая характеризуется длительностью правоотношений, связанностью гражданина с той местностью, где располагается жилое помещение, тогда как при оказании гостиничных услуг не осуществляется непосредственно предоставление помещения в пользование, а оно используется как средство, с помощью которого оказываются услуги.

В параграфе три «Виды коммерческого найма жилого помещения» проведена классификация договоров найма жилого помещения, определено правовое значение отдельных классификаций и их значимость для науки и правоприменительной практики.

Основная классификация договоров коммерческого найма, которая находит отражение в позитивном праве, это деление в зависимости от срока на краткосрочные (до одного года) и долгосрочные (свыше одного года).

Договор долгосрочного найма характеризуется рядом дополнительных гарантий, предоставляемых нанимателю, в частности наличие преимущественного права на заключение договора на новый срок, возможность предоставления времени для устранения нарушений при заявлении наймодателем требования о расторжении

договора. Таким образом, по долгосрочному договору коммерческого найма основная цель правового регулирования состоит в максимальном обеспечении стабильности правоотношений и сохранении за нанимателем права пользования жилым помещением, также требуется предоставление нанимателю большего объема прав, в том числе, по участию в управлении общим имуществом многоквартирного дома, тогда как в договоре краткосрочного найма правовое регулирование является сбалансированным, что предполагает презумпцию диспозитивности норм, регулирующих правоотношения краткосрочного найма.

Также актуальной является классификация в зависимости от цели и субъектного состава на договоры между гражданами (бытовые) и потребительские договоры, когда в качестве наймодателя выступает субъект, осуществляющий предпринимательскую детальность. Потребительская модель договора найма жилого помещения предполагает применение к правоотношениям законодательства о защите прав потребителей.

Также законодательство в качестве особого вида выделяет договор найма помещения в наемном доме. Для него не предусматривается каких-либо специальных правил относительно особенностей заключения, содержания и прекращения, законодатель ограничился ссылкой на положения Гражданского кодекса РФ о договоре коммерческого найма. Очевидной особенностью договора найма помещения в наемном доме может служить то, что он всегда носит потребительский характер, поскольку массовость договоров, заключаемых собственником, свидетельствует о систематичности его деятельности и, следовательно, о ее предпринимательском характере.

При передаче жилого помещения в безвозмездное пользование баланс интересов должен быть смещен в сторону интересов наймодателя, поскольку гражданское правоотношение теряет присущее ему по общему правилу свойство эквивалентности, соответственно, в части определения прав и обязанностей сторон, реализации преимущественного права, ответственности и т.д., должны иметь приоритет нормы о договоре ссуды с целью обеспечения разумного баланса между интересами собственника и пользователя. При этом требования жилищного

законодательства, которые носят публичный характер, должны применяться независимо от возмездности или безвозмездности такого соглашения.

Вторая глава «Договорное регулирование коммерческого найма жилого помещения» состоит из трех параграфов и посвящена исследованию порядка возникновения обязательств по коммерческому найму жилых помещений, а также в ней рассмотрены содержание договора и особенности права пользования нанимателя на жилое помещение.

В параграфе один «Основания заключения договора коммерческого найма» раскрываются особенности заключения договора найма жилого помещения, оценивается перечень существенных условий, а также требования к форме договора коммерческого найма.

Порядок заключения договора найма жилого помещения подчиняется общим положениям гражданского законодательства о заключении договора. При этом отсутствуют какие-либо ограничения для использования различных способов заключения договора.

При оценке согласованности предмета договора коммерческого найма необходимо исходить из того, что отсутствие в соглашении сторон каких-либо характеристик жилого помещения при наличии возможности его идентифицировать не может служить основанием признания договора незаключенным, аналогично в случае передачи в пользование и принятии жилого помещения со стороны нанимателя возможно говорить о согласовании предмета. Как представляется, требование о необходимости согласования предмета договора установлено не в интересах государства или иных третьих лиц, а прежде всего в интересах самих сторон, чтобы исключить неопределенность в их правоотношениях.

Также при заключении договора найма жилого помещения необходимо соблюдение ряда обязательных требований, а именно обеспечение соблюдения прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, включая предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Цена в договоре коммерческого найма является существенным условием, должна быть согласована, кроме того, действительно, следует согласиться с тем, что уникальные индивидуальные характеристики жилого помещения требуют определенности цены, поскольку в противном случае возникает неопределенность во взаимоотношениях сторон.

В качестве еще одного существенного условия договора найма жилого помещения можно назвать указание состава проживающих лиц. Нормы ГК РФ о договоре найма специально регулируют порядок вселения временных и постоянных жильцов. Так, в ст. 679 ГК РФ закреплено, что с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется. Тем самым, особый характер жилого помещения, специальная цель использования предполагает использование его только лицами, прямо определенными в договоре. В противном случае жилое помещение могло бы быть использовано неопределенным кругом лиц, что противоречит цели, назначению и пределам использования жилого помещения.

Таким образом, для признания договора найма жилого помещения заключенным стороны должны согласовать предмет, размер платы за жилое помещение и состав лиц, проживающих в жилом помещении. При этом относительно содержания договора найма жилого помещения можно отметить единство подхода как для краткосрочного, так и для долгосрочного найма.

Регистрация обременения при заключении договора коммерческого найма на срок более года носит исключительно информационный характер с целью обеспечения публичности сведений и не влияет на действительность договора и на объем прав нанимателя.

Неоправданным является установление такого последствия нарушения преимущественного права нанимателя как признание договора недействительным, поскольку традиционно при нарушении преимущественного права заинтересованное

лицо наделяется правом требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенной в нарушение преимущественного права сделке. Такой способ защиты как перевод на себя прав и обязанностей позволяет восстановить права заинтересованного лица, тогда как признание договора недействительным не дает каких-либо преимуществ нанимателю. В связи с чем выявлена необходимость наделения нанимателя правом требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору найма, заключенному в нарушение преимущественного права нанимателя, поскольку такой способ защиты позволяет восстановить права нанимателя в отличие от требования о признании договора найма недействительным.

Параграф два «Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма» посвящен исследованию содержания договора коммерческого найма, выявлению отличительных особенностей прав и обязанностей сторон по сравнению с иными договорами.

Обязательства, возникающие из договора коммерческого найма жилого помещения, характеризуются всеми признаками, свойственными обязательству, включают в себя взаимные права и обязанности, но при этом обладают определенной спецификой.

В рамках обязательства из договора коммерческого найма жилого помещения выделяется ряд корреспондирующих прав и обязанностей сторон. Обязанности наймодателя включают в себя обязанность передать жилое помещение в пользование, соответствующее как требованиям установленным договором, но не ниже требований, предусмотренных соответствующими правовыми актами, не обремененное правами третьих лиц и в установленные сроки. Второй обязанностью наймодателя является обеспечение использования нанимателем жилого помещения, что подразумевает создание условий для получения коммунальных услуг, проведения капитального ремонта.

Наниматель в результате вступления в обязательство по договору коммерческого найма принимает на себя основную обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, при этом расходы на содержание общего имущества и взносы на капитальный ремонт по общему правилу должны производиться наймодателем - собственником.

Исходя из структуры правоотношений по договору коммерческого найма можно утверждать о том, что данный договор может рассматриваться в качестве договорной конструкции абонентского договора, поскольку за фиксированную плату наниматель самостоятельно определяет объем использования жилого помещения.

В параграфе три «Пользование жилым помещением по договору коммерческого найма» определяется правовая природа и дается характеристика праву пользования нанимателя жилым помещением.

Право пользования нанимателя обладает общими признаками, характерными для прав пользования собственника, арендатора и других лиц. При этом право пользования нанимателя по договору коммерческого найма имеет свои особенности.

Право пользования нанимателя хотя и возникает на основании договора, но производно от конституционного права на жилище, что обуславливает предоставление больших гарантий нанимателю, чем это предусмотрено в иных договорах, направленных на передачу имущества в пользование (аренда, безвозмездное пользование). В частности, законом закреплено право суда предоставить нанимателю возможность исправить нарушение, а не расторгать договор.

Дискуссионным является вопрос о правовой природе права пользования жилым помещением. Как представляется, данное право носит относительный характер в отношении наймодателя, однако абсолютный в отношении всех третьих лиц, кроме того, возможность применения вещно-правовых способов защиты позволяет говорить о его вещном характере.

При пользовании жилым помещением должны быть защищены интересы соседей (иных собственников имущества многоквартирного дома). Под действиями, нарушающими права и законные интересы соседей можно рассматривать различные действия пользователей, непосредственно воздействующие на чужое имущество, например, повреждение общего имущества, а также посредственного воздействия, в частности создание излишнего шума, распространение стойких неприятных запахов, курение на общем балконе, нарушение санитарных требований, и т.д. Обеспечение прав и законных интересов соседей при передаче в наем жилого помещения собственником должно достигаться как с использованием гражданско-правовых

способов защиты (возмещение вреда, прекращение деятельности, нарушающей права других лиц, признание сделки недействительной), так и путем применения мер публичной ответственности за использование жилого помещения в нарушении установленных требований (административная ответственность за нарушение режима тишины). Тем самым синергетический эффект мер гражданско-правовой и публично-правовой ответственности позволит обеспечить полноценную защиту и восстановление прав соседей.

Для договора коммерческого найма статус членов семьи не имеет принципиального значения, поэтому закон использует общее понятие - лица, постоянно проживающие с нанимателем, поскольку в качестве таких лиц могут быть как члены семьи, так и лица, не состоящие с ним в семейных отношениях.

Третья глава «Правовое и договорное регулирование прекращения договора коммерческого найма жилого помещения» состоит из трех параграфов и посвящена исследованию порядка прекращения договора коммерческого найма по обстоятельствам, как зависящим от воли сторон, так и не зависящим.

В параграфе один «Прекращение договора коммерческого найма жилого помещения» дается общая характеристика порядку прекращения договора найма жилого помещения.

Основания прекращения обязательств можно подразделить на те, которые возникают по воле обеих сторон (надлежащее исполнение, соглашение о расторжении договора, отступное, новация, прощение долга и зачет), по воле одной из сторон и по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон.

Обязательство сторон по договору найма жилого помещения прекращается надлежащим исполнением после истечения срока действия договора, поскольку обязанность наймодателя по предоставлению жилого помещения существует в период действия договора и прекращается после истечения срока. Однако истечение срока может перевести обязательство в ликвидационную стадию, где стороны должны будут совершить определенные действия для его окончательного прекращения (освободить жилое помещение, уплатить недостающие платежи и т.п.).

Прекращение обязательств из договора найма жилого помещения возможно и на основании иных соглашений, в частности соглашения об отступном, новации. При

этом данные основания применяются к отдельным обязательствам нанимателя и наймодателя, поскольку они носят различный характер, соответственно, имеют определенные особенности применения. В частности, обязательство наймодателя по предоставлению жилого помещения не может быть прекращено зачетом ввиду того, что жилое помещение является индивидуально-определенной вещью.

Также прекращение обязательства возможно в случае невозможности исполнения, при этом невозможность исполнения может носить как фактический характер (непригодность жилого помещения, его гибель и т.д.), так и юридический характер (издание акта об изъятии земельного участка, реновация и т.д.).

Смерть одной из сторон по общему правилу не прекращает обязательства по договору найма жилого помещения, однако в случае смерти нанимателя право пользования жилым помещением переходит не к наследникам, а к лицам, совместно проживающим с нанимателем. При этом указанные лица имеют право продолжить пользование жилым помещением, а не обязанность.

Параграф два «Прекращение договора коммерческого найма по инициативе одной из сторон» посвящен особенностям прекращения договора коммерческого найма по инициативе одной из сторон.

Расторжение договора по инициативе одной из сторон является исключением из общего правила незыблемости договора. Расторжение договора в одностороннем порядке возможно как через суд, так и во внесудебном порядке путем направления контрагенту уведомления об одностороннем отказе. Сам по себе отказ от договора может носить как мотивированный характер (вызван неисполнением или ненадлежащим исполнением договора), так и немотивированный (не обуславливается какими-либо нарушениями).

Законодатель наделяет нанимателя правом на односторонний немотивированный отказ от договора, что объясняется тем, что понуждение нанимателя к исполнению обязательства в натуре не допускается. При этом право на односторонний отказ нанимателя хотя и не может быть полностью ограничено, но может быть обусловлено совершением определенных выплат, например, удержанием наймодателем обеспечительного платежа.

Наймодатель, в отличие от нанимателя, не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора и согласно требованиям гражданского законодательства, может расторгнуть договор только при наличии оснований в виде нарушений со стороны нанимателя. При этом отсутствуют какие-либо препятствия для установления в договоре права на расторжение краткосрочного договора найма по инициативе наймодателя и во внесудебном порядке, но при наличии оснований в виде существенного нарушения условий договора со стороны нанимателя.

С учетом положений ст. 30 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 23.03.2024 № 55-ФЗ право нанимателя на односторонний отказ от договора может быть связано с неоднократным нарушением нанимателем прав и законных интересов соседей, например, постоянным проведением шумных вечеринок, порчей общего имущества собственников многоквартирного дома. Как представляется, в целях реализации положений ст. 30 ЖК РФ право на отказ от договора может быть предоставлено наймодателю договором в случае нарушения нанимателем прав и законных интересов соседей и относительно долгосрочного найма.

Таким образом, обоснована допустимость установления по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения права наймодателя на односторонний отказ от договора краткосрочного найма, однако такой отказ не может быть немотивированным, его осуществление должно ограничиваться определенными пределами, в частности, при наличии существенных нарушений со стороны нанимателя, в том числе при нарушении прав и законных интересов соседей.

В параграфе три «Ответственность сторон по договору коммерческого найма» рассматриваются особенности ответственности сторон за нарушение обязательств, возникающих из договора коммерческого найма.

В действующем законодательстве практически полностью отсутствует специальное регулирование вопросов ответственности сторон за нарушение договора найма жилого помещения. При этом общие положения об ответственности за нарушение обязательств видятся недостаточными, поскольку не учитывают специфику правоотношений по пользованию имуществом. Так, в общих положениях отсутствуют меры оперативного воздействия, которые могут быть применены в

случае передачи в пользование имущества с недостатками. В данном случае возможно применение по аналогии правил об аренде.

Ответственность нанимателя характеризуется наличием дополнительных гарантий защиты нанимателя, в частности, право суда предоставить нанимателю срок для устранения недостатков и отказать в удовлетворении требования о расторжении договора. Такая мера видится излишней, поскольку нарушает баланс интересов сторон и ставит наймодателя в уязвимое положение, лишает его возможности предотвратить дальнейшее нарушение его прав.

Основным способом защиты прав наймодателя является требование о расторжении договора, в то же время нельзя исключать возможность требовать возмещения убытков, уплаты процентов или неустойки, если она установлена соглашением сторон.

Защита прав сторон по договору найма жилого помещения не должна ограничиваться только названными в законе способами, также могут быть применены и иные способы защиты, в частности требование о приостановлении нарушения и восстановлении жилого помещения.

В заключении подводятся основные итоги диссертационного исследования и обобщаются выводы, сделанные в ходе подготовки работы.

В качестве приложений к диссертационному исследованию автором представлены: содержание анкеты и результаты анкетирования судей районных, городских, межрайонных судов всех субъектов Российской Федерации, а также аналитическая справка о соотношении специальных норм гражданского и жилищного законодательства по теме диссертационного исследования.

По теме диссертации опубликованы следующие работы автора:

Публикации в ведущих рецензируемых научных изданиях и журналах, рекомендованных и включенных Высшей аттестационной комиссией Министерства науки и высшего образования Российской Федерации в Перечень рецензируемых научных изданий:

1. Рыбина Н.М. Односторонний отказ от договора коммерческого найма жилого помещения / Н.М. Рыбина // Юридический мир. 2023. № 8. С. 43-46 (0,45 п.л.).

2. Рыбина Н.М. О соотношении договора найма жилого помещения и договора оказания гостиничных услуг / Н.М. Рыбина // Российское правосудие. 2023. № 9. С. 70-76 (0,51 п.л.).

3. Рыбина Н.М. Правоотношения по передаче жилых помещений в пользование: проблемы квалификации / Н.М. Рыбина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 7. С. 62-67 (0,54 п.л.).

4. Рыбина Н.М. Жилое помещение как объект коммерческого найма / Н.М. Рыбина // Юридический мир. 2024. № 3. С. 37-41 (0,51 п.л.).

Публикации в иных научных изданиях:

5. Рыбина Н.М. Отдельные понятия жилищного права (аренда и наем жилья) / Н.М. Рыбина // Актуальные проблемы науки гражданского права на современном этапе. под общ. ред. В. В. Кулакова, М. В. Ульяновой. М., 2021. С. 225-230 (0,37 п.л.).

6. Рыбина Н.М. К вопросу о существенных условиях договора коммерческого найма жилого помещения / Н.М. Рыбина // Совершенствование механизма защиты гражданских прав: материалы Всероссийской конференции со студенческим участием (Хабаровск, 14 декабря 2023 г.). – М., 2024. С. 62-70 (0,45 п.л.).