Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

На правах рукописи

Рыбина Наталья Михайловна

ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО РОССИЙСКОМУ ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ

Специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Диссертация на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель
доктор юридических наук, доцент
Ананьева Анна Анатольевна

Москва – 2024

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 18

1.1. Понятие и признаки коммерческого найма жилого помещения 18

1.2. Место договора коммерческого найма в системе договоров 45

1.3. Виды коммерческого найма жилого помещения 70

ГЛАВА 2. ДОГОВОРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 85

2.1. Основания заключения договора коммерческого найма 85

2.2. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма 107

2.3. Пользование жилым помещением по договору коммерческого найма 122

ГЛАВА 3. ПРАВОВОЕ И ДОГОВОРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 136

3.1. Прекращение договора коммерческого найма жилого помещения 136

3.2. Прекращение договора коммерческого найма по инициативе одной из сторон 147

3.3. Ответственность сторон по договору коммерческого найма 164

Заключение 180

Библиография 185

Приложения 206

ВВЕДЕНИЕ

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.

---

[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.

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 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.

ГЛАВА 1. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Понятие и признаки коммерческого найма жилого помещения

Жилищную потребность принято увязывать с так называемой «жилищной проблемой», к решению которой стремятся все развитые государства современного мира. Социально-политическая значимость жилища связана с тем, что удовлетворение соответствующей потребности – естественная нужда человека и, как следствие, предпосылка к нормальному функционированию общественных отношений. Удовлетворение жилищной потребности так или иначе связано со стремлением личности к самосохранению, что предопределяет важность решения соответствующей проблемы на самом высоком уровне.

Интересно подчеркнуть, что стремление к социальной справедливости свойственно всем правопорядкам, однако возведение этой цели в ранг политически значимой происходит в государствах, провозгласивших себя социальным, что характеризует и Россию. Кроме достижения социальной справедливости, социальные государства 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. Интересно, что ранее постсоветское мировоззрение отражало взгляд на социальность государства именно через призму обеспеченности граждан жилищем.

Несмотря на то, что право не регулирует потребности личности, поскольку объектом его регулирования выступают общественные отношения, жилищная потребность имманентно связана с жилищным правом в целом. В этом смысле представляется интересным подход к потребностям, отраженный

в трудах некоторых ученых-юристов, согласно которому удовлетворение разнообразных потребностей личности есть главная цель гражданско-правовых обязательств[2].

Формирование потребностей личности – это процесс, идущий от абстрактных представлений о желаемом до конкретных образов благ. В этом смысле само благо и его свойства во многом детерминирует соответствующую потребность, которая в свою очередь влияет на формирование интересов. Сформированный интерес должен стать детерминантой соответствующего этому интересу субъективного права, что по сути отражает процесс воплощения потребностей в нормах права.

Потребности личности вызывают к жизни желание потреблять определённые блага, причем в первую очередь блага материальные. В их числе – и жилищная потребность, сопровождающая человечество на протяжении всего периода его существования. Считается, что потребность в жилище занимает особое место в системе личных потребностей, будучи потребностью первого порядка на ряду с потребностью в пище и одежде.

Ученые-юристы, изучавшие проблематику жилищных отношений, всегда заостряли особое внимание на жилище, квалифицируя его в качестве первоочередного материального условия жизнедеятельности человека[3]. Как известно, именно советский этап исторического развития нашего государства принято связывать с наиболее активным процессом решения жилищной проблемы. Этот этап отличался тем, что такое решение считалось политико-социальной задачей и возлагалось преимущественно на государство. Не последняя роль в решении этой проблемы традиционно отводилась праву[4].

Удовлетворение жилищной потребности через жилище отражает лишь одну из его функций (безусловно, первостепенную). Вместе с тем, жилище способно удовлетворять и иные потребности личности. Таким образом,

---

[2] См., например: Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М., 1940. С. 75–83; Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 62.

[3] Брауде Л.И. Введение // Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М.: Госюриздат, 1956. С. 6. (229 с.); Седугин П.И. Право на жилище в СССР. М.: Юридическая литература, 1983. С. 30. (223 с.).

[4] См. об этом, например: Корнеев С.М., Коньков Ю.М. Право на жилую площадь в СССР. М.: Изд-во «Знание», 1969. С. 4.

жилищная потребность в большей степени связана не с жилищем, а с правом проживания в нем, поскольку жилище удовлетворяет и иные потребности личности.

В ст. 40 Конституции Российской Федерации[5] (далее – Конституция РФ) провозглашается право граждан на жилище. Это право вызывает споры в научной литературе относительно его понимания, содержания и порядка реализации. Так, например, по мнению С.А. Авакьяна, суть конституционного права на жилище заключается в том, что «граждане могут иметь жилье, т.е. пользоваться им, получить жилье в установленном законом порядке, а также в защите жилья государством, недопустимости его изъятия за исключением случаев, установленных законом»[6]. Таким образом, автор приходит к выводу, что закрепление права гражданина на жилище предполагает создание со стороны государства необходимых условий для приобретения жилого помещения и его использования, но не предусматривает предоставление его каждому.

А.Н. Костюкова в качестве отличительной особенности права на жилище называет отсутствие корреспондирующей юридической обязанности со стороны государства, что исключает саму возможность возникновения конкретных правоотношений, а значит и непосредственное действие этого права (ч. 2 ст. 40 Конституции РФ)[7]. М.В. Баглай также исходит из отсутствия обязанности со стороны государства по обеспечению каждого гражданина жилым помещением, а содержание права на жилище исследователь видит в возможности беспрепятственного пользования жилым помещением, защите прав на жилище[8].

С.И. Суслова предлагает рассматривать конституционное право на жилище как совокупность самостоятельных правовых явлений: «принципа

---

[5] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // http://pravo.gov.ru.

[6] См.: Авакьян С. А. Конституционное право России. Учебный курс: учебное пособие: в 2 томах. Том 1. М.: Норма: ИНФРА-М, 2023. С. 770-771.

[7] См.: Конституционное право: университетский курс: учебник: в 2 т. / под ред. А.И. Казанника, А.Н. Костюкова. М.: Проспект, 2015. Т. 2. С. 158.

[8] См.: Баглай М. В. Конституционное право Российской Федерации: учебник. М.: Норма: ИНФРА-М, 2023. С. 296.

(основного начала) законодательства (никто не может быть произвольно лишен жилища), абстрактной возможности (правоспособности) (предоставление жилого помещения нуждающимся и малоимущим) и гарантии реализации соответствующего конституционного права (участие государственных органов и органов МСУ в реализации конституционных установлений в жилищной сфере)»[9]. Как видно, автор также не выделяет в составе права на жилище субъективное право на предоставление гражданину жилого помещения.

Действительно, на данный момент в Российской Федерации право на жилище не подразумевает под собой именно субъективного права гражданина на получение жилья. Такой подход к трактовке права на жилище был свойственен советской частноправовой юриспруденции. Однако в современных условиях рыночного хозяйствования право на жилище ассоциируется с предоставлением всем гражданам равного доступа к актуальным благам, а не самих благ. Сказанное в полной мере актуально и для жилища. Справедливым будет добавить, что социальность современного российского государства предполагает предоставление жилища бесплатно, но только определенным категориям граждан, нуждающихся в дополнительной социальной защите. Такое предоставление – скорее исключение из общего правила о самостоятельном выборе каждого относительно поиска актуальных для него средств разрешения жилищной проблемы.

В науке конституционного права выделяется два подхода к пониманию права на жилище. Первый подход, который еще называют либеральным, предполагает, что право на жилище подразумевает скорее право на неприкосновенность жилища, т.е. государство, провозгласив право на жилище, гарантирует его защиту, но не обеспечение им каждого нуждающегося. Второй подход, который относят к социалистическим, предполагает, наоборот,

[9] Суслова С.И. Правовые формы жилищных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2015. С. 16.

обязанность государства по обеспечению граждан жилыми помещениями[10]. Если говорить о Российской Федерации, то она находится в некоем промежуточном положении. До сих пор велико влияние подхода, существовавшего в СССР, когда «у граждан при возникновении у них социального риска - нуждаемости в улучшении жилищных условий - возникало субъективное право на получение от государства жилья улучшенного (по качественным и (или) количественным показателям) вида, которое предоставлялось гражданам на безвозмездной основе во владение и пользование по договору найма жилого помещения»[11]. Таким образом, государство отходит от обеспечения всех граждан жилыми помещениями, но при этом в качестве меры социальной поддержки отдельных, как правило, социально незащищенных категорий населения осуществляется предоставление жилых помещений, например, детей-сирот[12].

В подтверждение данного довода можно привести положения ст. 2 Жилищного кодекса Российской Федерации[13] (далее – ЖК РФ), в которой предусмотрено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище.

Таким образом, в настоящее время удовлетворение потребности в жилище по общему правилу осуществляется гражданами самостоятельно. Государство берет на себя функции по оказанию содействия в удовлетворении данной потребности, например, путем предоставления кредитов по льготной ставке[14].

---

[10] См.: Улбашев А.Х. Право гражданина на жилище и формы его реализации // Физические лица как субъекты российского гражданского права: монография. Отв. ред. Н.В. Козлова, С.Ю. Филиппова. М.: Статут, 2022. С. 138-140.

[11] Аверьянова М.И. Жилище как вид социального обеспечения // Социальное и пенсионное право. 2021. № 1. С. 10.

[12] См.: Крюкова Е.С., Савельева Н.М. Особенности правового режима жилых помещений для детей-сирот // Семейное и жилищное право. 2022. № 4. С. 39-42.

[13] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). ст. 14.

[14] Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // СЗ. 2018. № 3. ст. 546.

Однако приобретение жилого помещения в собственность не всегда возможно или целесообразно, и потому удовлетворение жилищной потребности осуществляется посредством заключения договоров найма жилых помещений (далее по тексту также – ДНЖП). Использование жилых помещений на основании договора найма получило широкое распространение в гражданском обороте, что поставило ряд как теоретических, так и практических вопросов перед исследователями. Д.А. Формакидов отмечает активное развитие жилищного права в последнее время, которое проявляется в том числе, в появлении новых субинститутов найма жилого помещения, но при этом стабильность и неизменность положений о коммерческом найме[15]. Стоит признать, что действующее гражданское законодательство не отражает многие современные тенденции развития рынка недвижимости, что ставит перед юридическим сообществом целый ряд вопросов. Например, посуточная сдача жилых помещений, сдача койко-места и подобных явлений.

В Гражданском кодексе Российской Федерации[16] (далее – ГК РФ) содержатся положения о ДНЖП. В ст. 671 ГК РФ закреплены общие положения о ДНЖП, при этом сам по себе ДНЖП имеет свою внутреннюю дифференциацию. Так, ст. 672 ГК РФ выделяет ДНЖП в жилищном фонде социального использования, при этом его регулирование в тексте ГК РФ ограничивается одной статьей и ссылкой на применение к данному договору положений жилищного законодательства.

П.В. Крашенниников отмечает, что «в ГК РФ наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения (договор социального найма) и договор найма жилого помещения (договор коммерческого найма). Жилищное законодательство наряду с этими договорами выделяет также договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договор найма специальных жилых

---

[15] См.: Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 56.

[16] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. ст. 410.

помещений, в том числе служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии, а также договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов»[17]. Как видно, автор выделяет, по сути, три группы ДНЖП: договор коммерческого найма, договор социального найма и другие договоры найма.

Д.А. Формакидов называет четыре вида ДНЖП: договор коммерческого найма, договор социального найма, договор найма специализированного жилого помещения и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования[18].

Если посмотреть на положения Гражданского кодекса РФ, то он предполагает дихотомичное деление ДНЖП на коммерческий и социальный. Однако, если обратиться к жилищному законодательству, то оно, как и отмечали П.В. Крашенинников и Д.А. Формакидов, помимо договора коммерческого найма и договора социального найма выделяет и другие, а именно, договор найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ), договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.1 ЖК РФ).

В литературе предлагается выделять еще один вид ДНЖП – квазисоциальный наем. Б.М. Гонгало и М.В. Бандо в качестве объекта данного договора рассматривают жилые помещения, которые использовались как общежития или служебные жилые помещения, но в результате, как указано в законе, «изменения формы собственности» предприятий или учреждений, или их ликвидации не были переданы в ведение органов МСУ. В качестве особенности правового режима предоставления таких жилых помещений в пользование авторы называют совмещение отдельных правил ГК РФ и правил жилищного законодательства[19]. Однако, выделение таких соглашений в

---

[17] Крашенинников П.В. Жилищное право: учебное пособие / П. В. Крашенинников. М.: Статут, 2020. С. 131.
[18] См.: Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации. Дисс. … докт. юр. наук. М., 2022. С. 309.
[19] См.: Гонгало Б.М., Бандо В.М. О развитии жилищного законодательства и новом виде найма жилых помещений // Социальное гражданское право в его основополагающих институтах: коллективная монография / А.М. Авакьян, М.В. Бандо, В.С. Белых и др.; отв. ред. К.М. Некрашевич. М.: Статут, 2022. С. 93.

качестве самостоятельного вида не имеет под собой правовых оснований, поскольку при их регулировании должен быть определен тот или иной режим в зависимости от формы собственности и порядка их предоставления гражданам.

Как видно, ситуация с выделением отдельных видов договора найма неоднозначная. В научной литературе отмечается, что «очевидны и правовая неопределенность, и некоторое отсутствие системности в регулировании коммерческого и социального найма жилых помещений и жилищных фондов, из которых предоставляются жилые помещения внаем»[20]. Однако, если проанализировать положения о тех ДНЖП, упоминание которых имеется в ЖК РФ, то их общим признаком является то, что жилые помещения находятся в публичной собственности. Это обстоятельство предопределяет потенциальную возможность формирования дихотомии по принципу формы собственности. Однако, необходимо все же уточнить, что критерием деления так называемого договора коммерческого и социального найма является не форма собственности, а порядок заключения (порядок предоставления) соответствующего жилого помещения.

Так, если договор коммерческого найма заключается фактически на рыночных условиях по обоюдному и свободному волеизъявлению сторон, то 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.

Говоря о ДНЖП, который принято именовать в литературе и правоприменительной практике как договор коммерческого найма, стоит отметить наличие определенной дискуссии относительно используемой терминологии. В научной литературе отмечается, что «термин «коммерческий наем жилого помещения» разработан исключительно в теории и не упомянут

[20] Мандрыка Е.В., Мандрыка Н.Н. Правовое регулирование договора найма жилого помещения как типа гражданско-правового договора и его видов // Семейное и жилищное право. 2022. № 5. С. 32.

законодателем, в отличие от договора социального найма»[21]. Также существуют точки зрения о том, что некорректно употреблять термин коммерческий к ДНЖП[22].

Утверждение об отсутствии упоминания в законодательстве понятия коммерческий наем является спорным. Термин «коммерческий» используется в жилищном законодательстве, например, в п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ говорится о жилищном фонде коммерческого использования. Также понятие коммерческий наем упоминается в п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14[23].

Представляется необходимым остановиться на оценке целесообразности использования термина «коммерческий» применительно к ДНЖП. В законодательстве он используется в различных значениях, в частности для характеристики юридических лиц, основной целью деятельности которых является извлечение прибыли (ст. 50 ГК РФ). Б.И. Пугинский подчеркивает, что «слова коммерция и коммерческий происходят от лат. commercium. В традициях позднейшего и современного западноевропейского употребления они означают торговлю, т.е. торговую или (используя устаревший русский термин) купеческую деятельность»[24]. А.Е. Кирпичев и В.А. Кондратьев рассматривают коммерческую деятельность как торговую, направленную на извлечение прибыли[25]. В отечественной доктрине также существуют сторонники выделения коммерческого права как совокупности норм, регулирующих торговую деятельность[26].

---

[21] Воронецкий П.М. Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 12.

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

[23] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

[24] Коммерческое право: учебник для вузов. под общей редакцией Е.А. Абросимовой, В.А. Белова, Б.И. Пугинского. М.: Юрайт, 2023. С. 20.

[25] См.: Кирпичев А.Е., Кондратьев В.А. Коммерческое право: основы и современные проблемы. М.: РГУП, 2018. С. 11, 81.

[26] См.: Правовое регулирование торговой деятельности в России (теория и практика). Отв. Ред. Л.В. Андреева. М.: Проспект, 2017. С. 6-12.

Как видно из анализа законодательства и научной доктрины понятие «коммерческий» не имеет под собой однозначного определения, в каких-то случаях оно отождествляется исключительно с торговлей, в других – с предпринимательской деятельностью или деятельностью, направленной на получение систематического дохода. Применительно к ДНЖП нельзя сказать о том, что наймодатель осуществляет торговую деятельность. Аналогичным образом, нельзя признать договор найма жилых помещений однозначно в качестве предпринимательского. Тем самым относительно ДНЖП понятие «коммерческий» нельзя использовать в значении торговый и предпринимательский. Скорее, применение такого термина можно объяснить тем, что так называемый коммерческий наем заключается на рыночных условиях и предусматривает получение наймодателем определенного дохода, тогда как социальный или некоммерческий является мерой социальной поддержки, т.е. для наймодателя в данном случае отсутствует признак равноценного встречного предоставления (эквивалентности).

Одним из принципов гражданского права является принцип эквивалентности, предполагающий, что предоставление по договору должно быть равноценным. Стороны, заключая договор расценивают, что для них приобретаемое благо равноценно отчуждаемому, тем самым достижение такого баланса возможно только при встречности исполнения обязательства. Согласно п.1 ст. 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств. Как отмечает В.В. Витрянский: «в настоящее время правила о встречном исполнении обязательств дополнены положением о том, что ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне (п. 3 ст. 328 ГК РФ)»[27]. Безусловно, договор социального найма является исключением из принципа

[27] Кодификация российского частного права 2019. под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2019. С. 200. (автор главы – В.В. Витрянский).

встречности исполнения, что объясняет регулирование правоотношений, возникающих из этих договоров принципами и нормами жилищного законодательства, а гражданское законодательство применяется постольку поскольку. Договор коммерческого найма является синаллагматическим, поэтому он регулируется положениями Гражданского кодекса РФ, к нему применяются общие положения об обязательствах и договорах. Таким образом, термин коммерческий применительно к ДНЖП следует рассматривать как договор встречный, взаимный, основанный на равноценном встречном предоставлении.

Первичная оценка норм позитивного права и научной доктрины дает основания говорить о различном подходе к регулированию коммерческого найма и социального найма. В то же время нельзя отрицать наличие общих черт, что и позволило законодателю закрепить в ГК РФ общие положения о найме жилого помещения, а в жилищном законодательстве установить специальное регулирование отдельных видов найма жилых помещений. В научной литературе высказывается точка зрения за признание за договорами социального найма, найма специализированных жилых помещений гражданско-правовой природы и общей направленности на передачу жилых помещений в пользование[28]. Помимо направленности все виды договора найма объединяет и единый объект – жилое помещение. Таким образом, если следовать словам известного дореволюционного исследователя Д.Д. Гримма о том, что юридическими институтами признается совокупность юридических норм, относящихся к данной категории однородных конкретных отношений и комбинаций отношений, признанных юридически существенными[29], то есть все основания утверждать о формировании в российском праве единого института найма жилого помещения. Однако необходимо учитывать принципиально отличающийся подход в их регулировании, в частности, то,

---

[28] См.: Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации. … С. 315.
[29] См.: Гримм Д.Д. Соотношение между юридическими институтами и конкретными отношениями. М., 1914. С. 3.

что договор социального найма также рассматривается как инструмент, с помощью которого государство осуществляет социальную поддержку отдельных групп населения.

Как уже было отмечено, объединяет все договоры найма прежде всего особый объект – жилое помещение (изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания – ст. 673 ГК РФ).

Если обратиться к научной литературе, то многие авторы в качестве основного признака, отличающего договор найма жилого помещения, называют объект – жилое помещение[30]. Однако можно ли говорить о том, что именно объект в виде жилого помещения является сущностным признаком договора найма, который позволяет его отграничить от договора аренды. На первый взгляд, такой вывод кажется очевидным, однако п. 2 ст. 671 ГК РФ предусматривает, что юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Данное положение демонстрирует, что жилое помещение может быть передано в пользование также и на основании договора аренды.

Интересно подчеркнуть, что в ст. 673 ГК РФ отсутствует такой объект ДКНЖП, как комната, что актуализирует соответствующий вопрос. Для ответа на поставленный вопрос представляется необходимым обратиться к доктринальному определению жилого помещения. В науке вопрос о понимании жилого помещения является достаточно дискуссионным, в частности, встает вопрос о возможности приравнять к жилым помещениям апартаменты, иные объекты недвижимости, которые могут быть использованы для проживания граждан, кроме того, законодатель не раскрывает такие понятия как часть жилого дома и часть квартиры[31]. Обозначенные вопросы требуют своего более подробного рассмотрения.

---

[30] См.: Суслова С.И. О предоставлении государственного и муниципального жилья по договору коммерческого найма: постановка вопроса // Гражданское право. 2022. № 6. С. 19-22; Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123 - 129.

[31] См.: Рузанова В.Д., Крюкова П.С. Комната как объект жилищных прав // Объекты гражданских и семейных прав по законодательству Российской Федерации: монография / отв. ред. Ю. Ф. Беспалов. М.: Проспект, 2019. С. 356.

В качестве признака жилого помещения законодатель называет такое свойство как изолированность. Необходимость определения содержания данной категории объясняется потребностью установить, какие из объектов могут быть рассмотрены в качестве объекта договора коммерческого найма, в частности, часть жилого дома, квартиры, комната и т.п.

В научной литературе не уделяется достаточного внимания исследованию признаков жилого помещения и, в частности, категории изолированности, однако отдельные исследователи предпринимали попытки раскрыть содержание данного признака. Б.М. Гонгало понимает под изолированностью наличие в помещении автономного выхода в места общего пользования[32]. Предлагая свою формулировку «изолированности», А.В. Халдеев связывает ее с жизненным пространством индивида в контексте его ограничения от аналогичного пространства других лиц[33]. Действительно, сложно представить нормальное удовлетворение потребности человека в жилище при отсутствии у него личного пространства, следовательно, только то помещение может быть признано жилым, которое обособлено от других помещений.

Признак изолированности крайне важен для понимания сущности таких видов жилых помещений как часть жилого дома и часть квартиры. Очевидно, что речь идет об изолированной части квартиры или части дома, соответственно, неизолированная часть комнаты или часть квартиры, например, койко-место, не может быть признано жилым и соответственно являться объектом договора найма. Б.М. Гонгало с учетом значимости признака изолированности приходит к обоснованному выводу, что часть квартиры или жилого дома представляет из себя совокупность комнат[34].

Таким образом, договор на предоставление койко-места не может рассматриваться ни как договор найма, ни в целом как договор, направленный

---

[32] См.: Гонгало, Б. М. Избранное: в 5 томах. Том 4. Жилищное право. М.: Статут, 2021. С. 330.
[33] См.: Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 105.
[34] См.: Гонгало, Б. М. Избранное: в 5 томах. Том 4. Жилищное право. М.: Статут, 2021. С. 357.

на передачу имущества в пользование. В ст. 671 ГК РФ говорится о предоставлении жилого помещения. Лексическое значение слова предоставить предполагает передачу в пользование, распоряжение[35]. Как представляется, договор коммерческого найма предполагает передачу жилого помещения в полное хозяйственное господство нанимателя. Соответственно, возможность использования лишь отдельных элементов жилого помещения (койко-место) дает основания квалифицировать такие правоотношения как возмездное оказание услуг.

Кроме того, встает вопрос о том, должна ли часть жилого помещения или комната для признания их жилым помещением выделяться и регистрироваться как самостоятельный объект недвижимости. Действующее гражданское законодательство не признает часть вещи в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, хотя в определенных случаях такие части могут выступать объектом обязательственных правоотношений. Е.С. Селиванова выдвигает идею о том, что части жилого помещения не могут быть объектом права собственности, но могут быть объектом обязательственных отношений[36]. Действительно, отечественной правоприменительной практике известны случаи, когда часть здания выступает объектом обязательственного правоотношения. В п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73[37] сказано, что предметом аренды может быть и часть вещи, которая не выделяется в качестве самостоятельного объекта, и, как следствие, не ставится на регистрационный учет[38].

Вторым признаком жилого помещения законодатель называет пригодность его для постоянного проживания, которую принято связывать с техническими и санитарными требованиями, однако этих требований явно недостаточно для признания помещения жилым: оно должно быть признано

---

[35] Ожегов С.И. Толковый словарь // https://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=23382 (дата обращения 25.12.2023).

[36] См.: Селиванова Е.С. Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 43.

[37] Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «КонсультантПлюс».

[38] Рыбина Н.М. Жилое помещение как объект договора коммерческого найма // Юридический мир. 2024. № 3. С. 37-41.

таковым в установленном законом порядке. В научной литературе высказывались идеи о выделении признака предназначенности и признака пригодности. Так, Т.М. Пация пишет, что «наиболее формально определенным критерием, безусловно, является предназначенность, а потому является более ясным и четким критерием отнесения того или иного помещения к категории жилых. Тем не менее сказанное не означает, что заданная предназначенность помещения является некоей константой, конституирующим признаком, который не может или не должен изменяться»[39]. Такой подход представляется обоснованным, поскольку признанное жилое помещение может утратить свойство пригодности и быть признано непригодным. Соответственно, необходимо исходить одновременно из двух характеристик: пригодности и предназначенности, поскольку отсутствие одного из них не позволяет использовать жилое помещение по прямому назначению.

Помимо прочего в научной литературе широко распространен подход, рассматривающий жилое помещение в качестве сложного объекта. Именно такого научного взгляда придерживается А.Н. Лужина, с позиции которой жилое помещение включает как само помещение, так и другие объекты, позволяющие использовать жилое помещение для проживания[40]. Е.С. Селиванова пишет, что «жилое помещение представляет собой сложную недвижимую вещь, при объединении элементов которой, а именно комнат и помещений вспомогательного назначения, возникает особое интегральное свойство жилого помещения – благоустроенность и предназначенность для постоянного проживания в нем граждан»[41]. Действительно, признак пригодности жилого помещения предполагает и наличие иных помещений, предназначенных для удовлетворения потребностей в проживании. Как представляется, квалификация жилого помещения как сложного объекта не означает, что каждая часть жилого помещения или комната должны обладать

---

[39] Пация Т.М. Критерии отнесения помещения к категории жилых и проблема апартаментов // Семейное и жилищное право. 2019. № 4. С. 45.
[40] См.: Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М.: РГУП, 2017. С. 86.
[41] Селиванова Е.С. Указ. соч. С. 43.

собственной кухней, санузлом и т.д., вспомогательные помещения могут быть предназначены одновременно для нескольких комнат или частей жилого помещения.

Еще один вопрос, который на данный момент активно обсуждается в литературе и правоприменительной практике, это квалификация договора на предоставление для проживания апартаментов. Понятие апартаментов законодательно не закреплено, однако оно используется в судебных актах[42] и определяется как нежилое помещение. При этом апартаменты зачастую используются для проживания и по внешним признакам могут ничем не отличаться от жилых помещений.

В юридической литературе устоялась позиция о недопустимости распространения на апартаменты режима жилых помещений[43]. С. Щербатова указывает, что к апартаментам как нежилым помещениям не применяются специальные требования, которые применяются к жилым помещениям, в том числе более строгие требования к строительству, санитарной, экологической и противопожарной безопасности[44]. Действительно, жилым помещением является только то помещение, которое соответствует всем требованиям и признано жилым в соответствующем порядке. Соответственно, правила о ДКНЖП не могут применяться к отношениям по предоставлению апартаментов в пользование.

При этом сам по себе факт непризнания апартаментов жилым помещением не исключает возможность их использования для личных нужд. Так, Верховный Суд РФ указал, что «апартамент приобретался истцом для постоянного проживания, иное судом не установлено, как и не имеется в материалах дела доказательств того, что истец планировала использовать его для осуществления предпринимательской деятельности, а потому вывод суда

---

[42] См., например: Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 29.05.2018 № 5-АПГ18-30 // СПС «КонсультантПлюс».

[43] См.: Цокур Е.Ф. Апартаменты: правовой статус, особенности, роль в арендных правоотношениях // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 47; Лазаренкова О.Г., Алексеева Е.В. Некоторые проблемы определения правового режима апартаментов как вида коммерческой недвижимости // Нотариус. 2020. № 6. С. 30.

[44] Щербатова С. Апартаменты как жилье? // Жилищное право. 2019. № 4. С. 34.

о том, что к сложившимся правоотношениям не применимы положения Закона о защите прав потребителей не обоснован»[45]. Тем самым данная позиция подтверждает, что действующее законодательство не запрещает использование апартаментов для проживания, но при этом на них не распространяется режим жилых помещений.

Таким образом, только к отношениям по предоставлению в пользование именно жилых помещений применяются положения о коммерческом найме, в отношении иных помещений, которые фактически могут использоваться для проживания, но не являются жилыми, данные положения не применяются. Договор на предоставление койко-места не может рассматриваться ни как договор найма, ни в целом как договор, направленный на передачу имущества в пользование, данное соглашение более обосновано квалифицировать как предоставление услуги, поскольку данные правоотношения лишь предполагают включение элемента пользования жилым помещением, но не происходит его предоставления, как это характерно для договора коммерческого найма.

Выявив особенности жилого помещения как объекта ДНЖП, возникает вопрос о причинах, побудивших законодателя выделить договор, предусматривающий передачу на возмездной основе жилого помещения в пользование третьим лицам, в отдельный вид обязательств. Как представляется, основной причиной является именно специальный объект – жилое помещение. Нормативная платформа жилищных правоотношений характеризуется значительной долей норм публично-правовой, а не частноправовой направленности, например, публичный порядок признания помещения жилым, нормы площади в жилом помещении на одного человека. П.В. Крашенинников также отмечает публичную значимость отношений, возникающих относительно жилых помещений, и важную роль

[45] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 30.03.2021 № 78-КГ20-66-К3 // СПС «КонсультантПлюс».

государственного регулирования в этой сфере[46]. Другие авторы также подчеркивают высокую социальную значимость жилья[47].

Интересно, что поправочным Федеральным законом от 23.03.2024 № 55-ФЗ[48], были установлены дополнительные требования к передаче жилых помещений по договору найма. Представляется, что введение подобных новелл обусловлено особым характером жилых помещений и необходимостью защиты интересов третьих лиц, а также обеспечением необходимого уровня пользования жилым помещением.

Таким образом, высокая социальная значимость жилого помещения и, соответственно, присутствие публичного интереса в правоотношениях, складывающихся по поводу жилых помещений, обуславливает их специальное регулирование. Несмотря на частный характер правоотношений, возникающих из договора коммерческого найма, для него устанавливаются повышенные требования и необходимость соблюдения дополнительных ограничений.

Договор коммерческого найма жилого помещения (далее по тексту также – ДКНЖП) 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 соответствующие правоотношения публичных ограничений и наличие у нанимателя дополнительных прав.

---

[46] См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2020. С. 18.

[47] См.: Басос Е.В. Государственный и муниципальный жилищный фонд как гарантия реализации права на жилище // Законы России: опыт, анализ, практика. 2020. № 2. С. 50-56.

[48] Федеральный закон от 23.03.2024 № 55-ФЗ «О внесении изменения в статью 30 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2024. № 13. ст. 1678.

Невзирая на установленные сходства, ДКНЖП является самостоятельным типом договора, регулируемым принципами и нормами гражданского права. От договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и др., которые не имеют эквивалентного характера и предоставление жилого помещения по которым направлено прежде всего на выполнение социальной функции государства по обеспечению определенных категорий населения жилыми помещениями, его отличает свобода сторон во вступлении в договорные правоотношения, отсутствие каких-либо специальных требований к субъектному составу, а также возможность своим соглашением определять условия договора, не противоречащие принципам и нормам права.

Передача жилых помещений в пользование третьим лицам на основании договора найма или аренды является одним из наиболее распространенных способов их использования, что обусловлено возрастающим уровнем урбанизации населения в России и достаточно высоким спросом. Безусловно, использование жилых помещений гражданами путем их передачи по договору найма в пользование другим лицам является правом гражданина. Часть 2 ст. 30 ЖК РФ прямо предусматривает, что собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании. Однако в связи с высоким уровнем спроса на пользование жилыми помещениями, граждане, зачастую, приобретают их исключительно с целью сдачи, а не для собственного проживания, т.е. приобретение жилого помещения рассматривается как некая инвестиция для создания пассивного дохода. Различные льготные программы, связанные со снижением ставки на кредиты, предоставляемые на покупку нового жилья в определенной степени способствуют такой тенденции.

Сложившаяся ситуация ставит перед правоприменительной практикой вопрос о квалификации деятельности по передаче в пользование жилых помещений на основании договора найма как предпринимательской. Верная квалификация влияет на правильное применение норм гражданского законодательства, например, в правоприменительной практике возникает вопрос относительно того, какой тариф должен применяться за передачу электроэнергии, если квартира сдается посуточно[49]. Кроме того, вопрос квалификации деятельности по сдаче жилых помещений по договору найма имеет значение и для применения норм публичного права, в частности, административной ответственности за незаконное предпринимательство и других норм. Для разрешения поставленной проблемы представляется необходимым соотнести деятельность по сдаче по договору найма жилого помещения и определение предпринимательской деятельности, закрепленное в ст. 2 ГК РФ, согласно которой предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. В приведенном определении можно выделить следующие квалифицирующие признаки предпринимательской деятельности: самостоятельность, рисковый характер, направленность на систематическое получение прибыли, а также что такая прибыль должна быть получена от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Если говорить о самостоятельности, то А.Я. Курбатов под самостоятельностью понимает осуществление такой деятельности своей волей и в своем интересе[50]. И.В. Ершова подчеркивает, что самостоятельность предпринимательской деятельности подразумевает имущественную и организационную самостоятельность, где первая предполагает наличие

---

[49] Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 30.08.2022 по делу № 88-17884/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

[50] Курбатов А.Я. Предпринимательское право: проблемы теории и правоприменения. М.: Юстицинформ. 2022. С. 13.

собственного имущества у предпринимателя, а вторая возможность самостоятельно принимать решения[51]. В целом в научной литературе, как и в судебной практике данный признак не вызывает значительных разногласий и трактуется как возможность самостоятельно принимать решения, что отличает предпринимательскую деятельность от трудовой, когда решения принимаются работодателем, а работник выполняет его указания.

Второй признак - рисковый характер. О.М. Олейник пишет, что «риск в предпринимательской деятельности - это вероятность неполучения запланированного или ожидаемого положительного результата, равно как возможность получения отрицательных последствий тех или иных действий, в чем бы они ни состояли»[52]. При этом относительно данного признака следует согласиться со словами Н.Д. Маковей, что «риск является не признаком предпринимательской деятельности, а ее следствием»[53]. Действительно, сложно представить каким образом определить степень риска, ведь риск свойственен не только предпринимательской деятельности, но и в принципе любой экономической деятельности, поэтому рассматривать его как квалифицирующий крайне затруднительно.

Третий признак - направленность на систематическое получение прибыли является одним из самых дискуссионных как в литературе, так и в судебной практике. А.Я. Курбатов пишет, что под систематичностью подразумевается неоднократность получения выручки[54]. И.В. Ершова подходит более детально к разбору указанного признака, отмечая, что «четких критериев систематичности предпринимательским законодательством не выработано. Как представляется, в данном случае количественные критерии не могут быть применимы. Важно то, что предприниматель ставит перед собой

---

[51] Предпринимательское право для бакалавриата и специалитета: учебник / Под ред., Ершовой И.В. М.: Проспект, 2020. С. 19.
[52] Олейник О.М. Понятие предпринимательской деятельности: теоретические проблемы формирования // Предпринимательское право. 2015. № 1. С. 9.
[53] Маковей Н.Д. Правовое и индивидуальное регулирование гражданских правоотношений в сфере возмещения потерь. Дис. канд. юрид. наук. М., 2022. С. 15.
[54] Курбатов А.Я. Указ. соч. С. 13.

цель не разового получения прибыли, а ее извлечения в качестве промысла, на постоянной основе»[55].

Как видно, закон говорит именно о систематичности получения прибыли, однако в литературе существует точка зрения о том, что признак систематичности распространяется не только на извлечение прибыли, но и на совершение действий в целом[56].

В.В. Тихонов отмечает, что «систематичность можно определить как последовательность однородных событий в конкретный временной отрезок», а далее приходит к выводу, что если хозяйственные операции повторяются (2 и более раз) в течение одного календарного кода, то можно говорить об их систематичности. Далее автор добавляет, что помимо количества должны быть еще качественные критерии в виде получения прибыли[57]. Такой подход представляется весьма спорным, поскольку ограничение правоприменителя строгими количественными рамками может привести к необоснованности принимаемых решений, поскольку сложность гражданского оборота не всегда позволяет объективно применить количественные критерии, чем и объясняется наличие в законодательстве оценочных категорий. Так, если гражданин продал две квартиры, полученные в порядке наследования в течение года, то вряд ли это можно рассматривать в качестве предпринимательской деятельности. В связи с этим признак систематичности должен определяться в каждом конкретном случае, исходя из обстоятельств дела.

Возвращаясь к деятельности по сдаче жилых помещений по договору найма, все вышеуказанные признаки предпринимательской деятельности формально находят в ней отражение, в частности, самостоятельность, направленность на получение прибыли от пользования имуществом. Однако вызывает вопрос применение признака систематичности, поскольку закон

---

[55] Предпринимательское право для бакалавриата и специалитета: учебник / Под ред., Ершовой И.В. М.: Проспект, 2020. С. 22.
[56] Беляева О.А. Предпринимательское право: Учебное пособие / Под ред. В.Б. Ляндреса. М., 2006. С. 1.
[57] Тихонов В.В. Систематичность как признак предпринимательской деятельности // Хозяйство и право. 2022. № 7. С. 16.

говорит именно о направленности на систематическое получение прибыли, а не о систематичности деятельности. Со всей очевидностью можно сказать, что как раз передача в пользование жилого помещения предполагает внесение со стороны нанимателя систематических платежей, т.е. направленность на систематическое получение прибыли со стороны наймодателя. При этом с другой стороны наймодатель совершает однократное действие по передаче имущества, после чего от него требуется не ограничивать права нанимателя по договору и выполнять определенные обязанности, только если возникнет соответствующая потребность, например, проведение капитального ремонта, устранение недостатков. Тем самым формально передача в пользование третьим лицам жилого помещения подпадает под все признаки предпринимательской деятельности, исходя из определения, закрепленного в ст. 2 ГК РФ.

Думается, в данном случае необходимо обратиться к предложенному А.Я. Курбатовым делению экономической деятельности на пассивную и активную. Так, критикуя определение предпринимательской деятельности, закрепленное в гражданском законодательстве, автор отмечает, что «оно не позволяет разграничить активную экономическую деятельность и пассивную»[58], в дальнейшем ученый подчеркивает, что активная представляет собой совершение каких-то постоянных действий со стороны, а пассивная, наоборот, не требует[59]. В данном случае, проблему квалификации передачи в пользование жилого помещения третьим лицам, можно рассматривать с точки зрения данной классификации как пассивную.

Так, в пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» говорится, что в тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое

[58] Курбатов А.Я. Указ. соч. С. 13.
[59] Курбатов А.Я. Указ. соч. С. 14.

имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдало его в аренду или внаем и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход (в том числе в крупном или особо крупном размере), содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство.

Представляется, что такой подход основывается на том, что пассивная экономическая деятельность не является предпринимательской по общему правилу, в частности, открытие вклада, передача в пользование жилого помещения, приобретение облигаций и т.п. не рассматриваются в качестве таковой. Очевидно, что такие виды деятельности предполагают получение систематического дохода, но при этом не требуют совершения постоянных активных действий. В то же время этот вывод актуален при отсутствии иных вводных. В указанном постановлении Верховный Суд Российской Федерации обращает внимание на одну важную деталь, а именно на то, что указанное имущество должно быть приобретено исключительно для личных нужд, а также отсутствует необходимость его использования в конкретный момент. В этом случае действительно следует учитывать цель приобретения жилого помещения. Безусловно, выявление истинной цели тех или иных действий гражданина - задача для правоприменителя достаточно сложная, поскольку такая цель может быть установлена только косвенным образом исходя из тех или иных внешних действий или бездействий гражданина. При определении цели приобретения жилого помещения вполне обосновано опираться на концепцию среднего человека[60], т.е. исходить из того, какое количество жилых помещений необходимо среднестатистическому человеку. Так, если гражданин приобретает жилые помещения, которые существенно превышают потребности обычного «среднего» человека и передает их по договору найма,

[60] См.: Кондратьев В.А. Квалификация потребительских отношений: теория и судебная практика // Российское правосудие. 2021. № 5. С. 26-27.

то можно говорить о том, что возникает презумпция того, что он действует в предпринимательских целях, хотя его деятельность имеет пассивный характер.

Применение указанного подхода ставит вопрос о квалификации деятельности по сдаче в аренду нежилых помещений коммерческого назначения, так как данная деятельность также является пассивной экономической, но при этом признается предпринимательской.

Думается, что в данном случае следует отталкиваться от характеристики объекта. Исходя из особого статуса жилого помещения, как объекта, который предназначен для использования именно в личных нуждах, его сдача по ДНЖП не является предпринимательской деятельностью. Однако если речь идет о передаче в пользование нежилого помещения коммерческого назначения, то именно характеристика объекта позволяет отнести ее к предпринимательской. Такой вывод подтверждается и судебной практикой. Так, Верховный Суд Российской Федерации в одном из определений отметил, что «суды пришли к обоснованному выводу о доказанности обстоятельств осуществления гражданином предпринимательской деятельности по сдаче в аренду принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещений и продаже помещений без государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, учитывая цели и особенности действий гражданина, коммерческое предназначение предоставляемой ею в аренду, а также проданной впоследствии недвижимости»[61]. В научной литературе в последнее время также поднимается вопрос о необходимости учитывать при квалификации правоотношений характер объекта, по поводу которого такие правоотношения складываются[62].

В правоприменительной практике также возникает вопрос: имеет ли значение периодичность сдачи такого помещения, например, если сдача жилого помещения осуществляется посуточно или на короткий период?

---

[61] Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.04.2019 № 51-КА19-1 // СПС «КонсультантПлюс».

[62] Кондратьев В.А. Объект предпринимательских обязательств // Предпринимательское право. 2022. № 2. С. 68 - 74.

Представляется, что в этом случае уже очевидно прослеживается признак именно систематичности действий, а не только получения дохода. Судебная практика в целом идет тем же путем. Например, Четвертый кассационный суд общей юрисдикции указал, что «регулярная сдача жилья - это коммерческая деятельность, для ее ведения исполнитель должен быть зарегистрирован как юридическое лицо или индивидуальный предприниматель»[63]. В другом деле суд указал, что «при доказанности осуществления истцом предпринимательской деятельности - гостиничных услуг на постоянной основе путем сдачи в аренду принадлежащего на праве собственности жилого помещения, а также отдельных его комнат, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для применения в отношении истца тарифа, применяемого к группе потребителей «население»[64]. Как видно, суды в целом исходят из того, что краткосрочная передача жилых помещений в пользование рассматривается как предпринимательская деятельность.

В этом случае имеет место систематическое совершение определенных действий, то есть именно активная экономическая деятельность, что позволяет ее квалифицировать как предпринимательскую. Передача в пользование третьим лицам жилых помещений на основании договора найма не является предпринимательской деятельностью, но если будет установлено, что такое помещение приобретается исключительно с целью сдачи либо жилое помещение сдается посуточно, то обосновано применять правила о предпринимательской деятельности.[65]

Таким образом, квалификация деятельности по передаче жилого помещения по договору коммерческого найма в качестве предпринимательской возможна в случае наличия обстоятельств,

---

[63] Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16.09.2021 № 8г-15429/2021 по делу № 2-1129/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

[64] Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.10.2020 № 88-15479/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

[65] Рыбина Н.М. Правоотношения по передаче жилых помещений в пользование: проблемы квалификации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 7. С. 62-67.

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.

Подводя итоги, приходим к следующим выводам:

1. 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.

2. 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.

3. Выделение специального регулирования правоотношений по найму жилых помещений обуславливается прежде всего такими признаками как специальный объект - жилое помещение, субъектный состав – нанимателем всегда является гражданин, в свою очередь высокая социальная значимость жилого помещения предопределяет наличие публичного интереса, а также необходимость защиты интересов третьих лиц (соседей) в правоотношениях, возникающих из договора коммерческого найма.

4. 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.

1.2. Место договора коммерческого найма в системе договоров

Проблематика квалификации договоров является одним из сложнейших вопросов как в теории гражданского права, так и в правоприменительной практике. Верховным Судом Российской Федерации в п. 47 Постановления Пленума от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» на необходимость прежде всего учитывать существо законодательного регулирования соответствующего вида обязательств и признаки договоров, предусмотренных законом или иным правовым актом, независимо от указанного сторонами наименования квалифицируемого

договора, названия его сторон, наименования способа исполнения и т.п.[66] Данное разъяснение имеет важнейшее правоприменительное значение, поскольку предписывает исходить именно из существа договорных правоотношений, а не из его формальных признаков. Очевидно, что в гражданском обороте, в котором участвуют в большинстве своем непрофессиональные субъекты, велик риск расхождения наименования договора и его реальной правовой природы. К примеру, ДНЖП зачастую именуют арендой, однако это не должно исключать применение к нему правил о ДНЖП. Видовая принадлежность договора является объективной характеристикой, которая не может быть изменена соглашением сторон.

Если говорить о квалификации, то в теории права основной задачей юридической квалификации называют «определение юридической природы конкретного фактического обстоятельства, т.е. связи его с наступлением определенных правовых последствий»[67]. Следовательно, при квалификации правоприменитель должен отнести сложившиеся между сторонами договорные правоотношения к определенному типу и виду договора.

Очевидно, что типизация гражданско-правовых договорных конструкций – это длительный процесс, предопределённый историческими, экономическими и социально-политическими предпосылками. В идеале действующая в том или ином государстве система гражданско-правовых договорных конструкций, упорядоченных по типам и видам, должна отражать реально складывающиеся общественные отношения, а также интересы участников имущественного оборота. Поэтому появление новых договорных конструкций и их последующая позитивация всегда связаны именно с этими факторами. Упорядочение гражданско-правовых договоров по типам и видам позволяет отразить правовую сущность каждого договора и показать его место

---

[66] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // СПС «КонсультантПлюс».

[67] См.: Власенко В.Н. Юридическая квалификация: критерии деления и виды // Журнал российского права. 2009. № 7. С. 122.

в пандектной системе, характерной для отечественного гражданского правопорядка.

В целях проведения разграничения ДНЖП с иными соглашениями представляется необходимым обратиться к общим подходам построения системы договоров в российском гражданском праве. Ю.В. Романец считает наиболее последовательным построение системы договоров на основании признака направленности, под которой автор понимает «конечные экономический и юридический результаты, на достижение которого направлены основные действия участников договора»[68]. М.И. Брагинский также отдавал предпочтение критерию направленности, называя его основным, поскольку попытки использования при классификации договоров однопорядковых критериев, по его словам, заканчивались неудачей[69]. В.В. Кулаков называет признак направленности ключевым для классификации договоров, указывая, что «в зависимости от оснований возникновения обязательства его направленность следует искать в каузе договора (сделки) или в самом законе, если речь идет об обязательстве из причинения вреда или неосновательного обогащения»[70]. В.А. Кондратьев считает основанием деления и построения системы договоров именно экономические признаки, выражающиеся в определенной экономической цели, например, в приобретении товара в собственность, имущества в пользование и т.д.[71] Таким образом, в целом в доктрине гражданского права можно наблюдать единство мнений относительно критериев построения системы договоров в отечественном праве. Большинство ученых справедливо исходят из того, что таким критерием является экономическая и юридическая направленность договора.

---

[68] См.: Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 83.
[69] См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М.: Статут, 2001. Кн. 1. С. 399.
[70] Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России: монография. М.: РАП, Волтерс Клувер, 2010. С. 47.
[71] См.: Кондратьев В.А. Правовая природа договора о предоставлении торгового места на розничном рынке // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2. С. 28.

Схожий подход имел место и в советской юридической литературе. Например, М.В. Гордон писал, что «типизация договорных отношений по тем правовым результатам, которые они за собой влекут, является таким образом их типизацией по наиболее существенному для правовой науки признаку»[72]. И.Б. Новицкий и Л.А. Лунц отмечали ключевое значение цели обязательства, так как именно целью определяется содержание обязательства. Соответственно, «когда классификация оснований возникновения обязательств ставится в связь с целью обязательств, эта классификация должна получить действительно жизненный характер»[73]. Как видно, авторы расходятся в определенных деталях, в частности используют несколько различную терминологию, но в целом сходятся в том, что именно цель, предполагаемый результат обязательства является основным классифицирующим признаком для построения системы договорных обязательств.

Относительно выделяемых в гражданском праве типов и видов договоров, представляется обоснованным исходить из характеристики объекта гражданских прав. В.В. Кулаков пишет: «исчерпывающий перечень объектов гражданских прав и ограниченный круг возможных действий при исполнении обязательств по их поводу делает невозможным существование непоименованных обязательственных договоров вне закрепленных в законе родов»[74]. Таким образом, со всей очевидностью можно говорить, что система типов договоров, выделяемых по признаку направленности, носит закрытый характер. Любой «новый» договор либо представляет собой смешанный договор, либо относится к одному из тех видов, которые уже поименованы в ГК РФ. Данное утверждение подтверждается и в правоприменительной практике. В п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 указано, что «при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или

---

[72] Гордон М.В. Система договоров в советском гражданском праве // Ученые записки Харьковского юридического института. Вып. 5. 1954. С. 68.
[73] Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. М., 1950. С. 73.
[74] Кулаков В.В. Состав и структура сложного обязательства. М.: РАП, 2011. С. 285.

реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса РФ и т.д. Таким образом, любой договор подпадает под один из типов поименованных в ГК РФ договоров»[75].

Как видно из содержания ст. 128 ГК РФ, выделяются следующие группы объектов гражданских прав: во-первых, вещи, во-вторых, имущественные права, в-третьих, результаты работ и оказание услуг, в-четвертых, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации, в-пятых, нематериальные блага. Из указанного перечня следует исключить нематериальные блага, поскольку они неотчуждаемы от личности гражданина, не могут использоваться другими лицами и составляют объект особых - личных неимущественных гражданских прав[76]. Следовательно, нематериальные блага не могут выступать предметом договорных отношений, соответственно, учитывать их при построении системы договоров не следует.

Если говорить о результатах интеллектуальной деятельности и приравненных к ним средствам индивидуализации, то необходимо обратить внимание на положения п. 4 ст. 129 ГК РФ, который предусматривает, что результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (ст. 1225 ГК РФ) не могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому. Однако права на такие результаты и средства, а также материальные носители, в которых выражены соответствующие результаты или средства, могут отчуждаться или иными способами переходить от одного лица к другому, т.е. предметом договора могут быть не сами РИД, а права на данные результаты. Таким образом, из перечисленного перечня объектов, закрепленного в ст. 128 ГК РФ, объектами

---

[75] Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // СПС «КонсультантПлюс».

[76] См.: Гражданское право: учебник: в 4 т. / ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2019. Т. 1. С. 339. (Автор главы – Е.А. Суханов).

договорных правоотношений могут быть только вещи, имущественные права, результаты работ и оказание услуг. И.В. Архипов отмечает, что «имущественными объектами гражданских прав являются различные виды материи (материальных благ), к которым следует отнести вещи и явления волновой природы. Строго говоря, только они и являются имуществом в том значении, которое придается ему в ст. 128 ГК РФ. Деньги и ценные бумаги являются заменителями имущества в целях гражданского оборота»[77]. Действительно, нельзя не согласиться с позицией ученого в части признания имущественных прав некой фикцией реальных вещей. А.А. Арямов и Е.О. Руева приходят к выводу, что «в соответствии с текстом ст. 128 ГК РФ к категории «иного имущества» отнесены в том числе и имущественные права[78], а к числу имущественных прав наряду с безналичными денежными средствами и ценными бумагами отнесены теперь и «цифровые права»»[79]. Очевидно, что имущественные права не обладают физическими свойствами, способными удовлетворять потребности граждан и юридических лиц, но для гражданского оборота они имеют ценность, поскольку позволяют ускорить товарообмен, например, безналичные денежные расчеты являются достаточно удобной формой оплаты, которые в последнее время получили широкое распространение.

Помимо прочего, если говорить о лицензионном договоре, который согласно ст. 1235 ГК РФ в свое содержание включает обязанность одной стороны - обладателя исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации (лицензиар) предоставить другой стороне (лицензиату) право использования такого результата или такого средства в предусмотренных договором пределах. Тем самым предмет лицензионного договора позволяет сделать вывод о наличии у него общих

---

[77] См.: Архипов И.В. Объекты и заменители (эквиваленты) имущества в гражданских правоотношениях // Российское правосудие. 2012. № 7. С. 33.

[78] Прим.: Это своеобразная фикция: очевидно, что предмет не может быть тождествен праву на него, что объектами гражданских прав не могут быть сами права - вещь в себе, - но законодатель посчитал возможным в данном случае при правовом описании объектов гражданского права использовать фикционный инструментарий.

[79] Арямов А.А., Руева Е.О. Цифровое право как объект уголовно-правовой охраны // Российская юстиция. 2020. № 1. С. 45.

признаков с договором аренды. О.А. Рузакова подчеркивает: «по лицензионному договору исключительное право не отчуждается, а предоставляется право использования объекта на определенных условиях, в связи с чем в науке зачастую проводят аналогию лицензионного договора и договора аренды»[80]. Данный пример демонстрирует некое единство имущественных прав и реальных вещей. Таким образом, выделение в качестве отдельного типа договоров, направленных на отчуждение или передачу в пользование имущественных прав, видится нецелесообразным.

Представляется, что следует выделять договоры, направленные на: 1) передачу имущества в собственность или обладание (если предметом выступают нематериальные активы); 2) передачу имущества в пользование; 3) выполнение работ; 4) оказание услуг; 5) осуществление совместной деятельности. Безусловно, нельзя исключать и смешанные договоры, которые могут включать в себя элементы различных договоров[81].

ДНЖП относится к договорам, направленным на передачу имущества в пользование, что предопределено структурой части второй ГК РФ. К указанной группе обязательств Ю.В. Романец относит договоры аренды (гл. 34), найма жилого помещения (гл. 35), безвозмездного пользования (гл. 36) и коммерческой концессии (гл. 54)[82]. М.И. Брагинский писал, что «договор коммерческого и договор социального найма относятся к категории договоров, направленных на передачу имущества во владение и пользование. В одной с ними группе договоров находятся только договор аренды (имущественного найма) (гл. 34 ГК) и договор безвозмездного пользования (гл. 36 ГК)»[83].

Ф.В. Цорматова обращает внимание на исторический аспект и подчеркивает, что в Российской Империи жилые помещения еще не достаточно отдифференцировались от иных видов недвижимого имущества в

---

[80] Право интеллектуальной собственности: учебник, под общ. ред. Л.А. Новоселовой. М.: Статут, 2017. Т. 1: Общие положения. С. 268. (автор главы – О.А. Рузакова).
[81] К примеру, договор аренды транспортных средств с экипажем, который одновременно включает элементы пользования имуществом и оказания услуг по управлению транспортным средством.
[82] См.: Романец Ю.В. Указ. соч. С. 111.
[83] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 663. (автор главы – М.И. Брагинский).

качестве самостоятельного объекта обязательственных отношений и, следовательно, регулировались положениями о найме[84]. Данное утверждение еще раз подчеркивает сделанный выше вывод об общности договора аренды и коммерческого найма.

В целом соглашаясь с тем, что ДНЖП имеет направленность на передачу имущества в пользование, стоит отметить, что законодателем он отграничивается от договора аренды и регулируется положениями отдельной главы. Закон не относит наем жилых помещений к видам аренды. В ст. 625 ГК РФ законодатель также не указывает на возможность субсидиарного применения положений об аренде к найму жилых помещений. Некоторые ученые критически оценивают такое решение законодателя, считая возможным отнести ДНЖП к разновидностям аренды[85]. Подход законодателя ставит вопрос о возможных причинах, побудивших к такому решению, т.е. существуют ли такие уникальные признаки, которые позволяют выделить данный договор в отдельный вид.

М.И. Брагинский отмечал, что «действующие в настоящее время в разных странах гражданские кодексы регулируют отношения, связанные с договором жилищного найма, обычно в рамках договора имущественного найма (аренды). Это, однако, не исключает существования в странах различий в подходе законодателя к самому порядку регулирования жилищного найма»[86]. К примеру, во Французском гражданском кодексе также содержатся специальные положения о найме жилых помещений[87]. В Германском гражданском уложении выделены отдельные положения о найме жилых помещений. Так, в § 481 Германского гражданского уложения указано, что договором о праве временного пользования жилым помещением признается договор, согласно которому предприниматель за уплату совокупной цены

---

[84] См.: Цорматова Ф.В. Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма. Дис…канд. юр. наук. М., 2015. С. 15.
[85] См.: Громов А.А. Правовое положение арендатора и нанимателя: сравнительный анализ // Закон. 2023. № 3. С. 60.
[86] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 651.
[87] См.: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/ (дата обращения – 01.06.2023).

предоставляет или обязуется предоставить потребителю на срок свыше одного года право многократного пользования жилым строением в течение определенного периода времени в году[88]. В Гражданском кодексе Республики Беларусь также имеется упоминание о ДНЖП, однако отсутствует полноценное правовое регулирование общественных отношений, возникающих из этой договорной конструкции[89]. Таким образом, можно констатировать, что выделение специального регулирования жилищного найма не является только особенностью отечественного гражданского права, такое явление характерно для многих ведущих мировых правопорядков.

Если обратиться к научной литературе, то многие авторы в качестве основного признака, отличающего ДНЖП, называют объект – жилое помещение[90]. Выделение данного признака обуславливается названием данного договора и положениями п. 1 ст. 673 ГК РФ. В параграфе 1.1. настоящего диссертационного исследования уже была обоснована необходимость специального регулирования правоотношений по поводу жилых помещений особой ценностью и социальной значимостью последних. В связи с этим стоит поддержать позицию, устоявшуюся в науке о недопустимости распространения режима жилых помещений на апартаменты и иные помещения, которые можно использовать для непродолжительного проживания (временного пребывания в них)[91].

Однако можно ли говорить о том, что именно объект в виде жилого помещения является сущностным признаком договора найма, который позволяет его отграничить от договора аренды. На первый взгляд, такой вывод кажется очевидным, однако п. 2 ст. 671 ГК РФ предусматривает, что юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение

---

[88] См.: https://www.buergerliches-gesetzbuch.info/ (дата обращения – 01.06.2023).
[89] См.: https://жилищный-кодекс.бел/ (дата обращения – 01.06.2023).
[90] См.: Суслова С.И. О предоставлении государственного и муниципального жилья по договору коммерческого найма: постановка вопроса // Гражданское право. 2022. № 6. С. 19 – 22; Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123 - 129.
[91] См.: Цокур Е.Ф. Апартаменты: правовой статус, особенности, роль в арендных правоотношениях // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 47; Лазаренкова О.Г., Алексеева Е.В. Некоторые проблемы определения правового режима апартаментов как вида коммерческой недвижимости // Нотариус. 2020. № 6. С. 30.

и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Данное положение демонстрирует, что жилое помещение может быть передано в пользование также и на основании договора аренды.

Тем самым, объект в виде жилого помещения, безусловно, является ключевым признаком ДНЖП, но одного этого признака недостаточно для отграничения данного договора от аренды, необходимо учитывать и субъектный состав. Ю.В. Романец выделяет два отличительных признака ДНЖП – сам объект и цель использования исключительно для проживания граждан[92]. Признак цели обусловлен спецификой жилого помещения, которое может быть использовано только для проживания, соответственно, данный признак также не объясняет самостоятельность ДНЖП по отношению к аренде. В п. 2 ст. 671 ГК РФ уточнена цель использования жилого помещения – для проживания в нем граждан.

М.И. Брагинский выделял особый потребительский характер ДНЖП[93]. Данное утверждение на первый взгляд является спорным, поскольку под потребительским договором понимается, как правило, договор между предпринимателем и гражданином[94]. В.В. Ванин и В.В. Тихонов отмечают, что «квалификация договора в качестве потребительского предполагает установление его субъектного состава не посредством формально-юридических признаков статуса лица (вид юридического лица, наличие государственной регистрации предпринимателя), а посредством признаков сущностных, характеризующих его деятельность как предпринимательскую»[95]. Как видим, исследователи также подчеркивают, что ключевым отличием потребительского договора является наличие в качестве его стороны субъекта предпринимательской деятельности. Если говорить о ДНЖП, то наймодателем может являться любой субъект гражданского права,

---

[92] См.: Романец Ю.В. Указ. соч. С. 350.
[93] См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 665. (автор главы – М.И. Брагинский).
[94] См.: Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства (business-to-business contracts) и государственное регулирование экономики // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2018. № 4. С. 27.
[95] Ванин В.В., Тихонов В.В. О значении правовых признаков предпринимательской деятельности для квалификации потребительских договоров // Гражданское право. 2022. № 1. С. 4.

независимо от того осуществляет он предпринимательскую деятельность или нет. Как было выявлено в параграфе 1.1 настоящей главы, деятельность по сдаче по ДНЖП в пользование другим лицам по общему правилу не может рассматриваться как вид предпринимательской деятельности, соответственно, формально признать договор найма потребительским нет оснований.

Далее профессор М.И. Брагинский пишет, что «по этой причине законодатель признал недостаточной ту относительную самостоятельность, которую приобрели бы ДНЖП, если бы оказались включенными в тот тип договоров, под которым подразумевалась аренда, подобно тому, как это сделано относительно розничной купли-продажи или бытового подряда по отношению соответственно к купле-продаже и подряду»[96]. Действительно, если посмотреть на ДНЖП с точки зрения соотношения прав и обязанностей сторон, то в отличие от договора аренды он характеризуется предоставлением больших гарантий именно нанимателю и большей императивностью. В пример можно привести п. 2 ст. 687 ГК РФ, который отличным от ст. 619 ГК РФ образом регулирует расторжение найма.

Больше того, по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения ДНЖП. Как видно, указанные положения свидетельствуют именно о большей защите интересов нанимателя. Несмотря на то, что формально ДНЖП назвать потребительским не представляется возможным, ввиду отсутствия в качестве стороны субъекта предпринимательской деятельности, все же можно отметить характерный для потребительских договоров подход в виде наделения одной стороны дополнительными правами, а другой стороны - наоборот дополнительными обязанностями.

Основываясь на всем вышеизложенном, можно заключить, что отсутствует какой-либо единый сущностный признак, позволяющий отграничить ДНЖП от иных договоров, направленных на передачу имущества

[96] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 666. (автор главы – М.И. Брагинский).

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 дополнительного признака – цели использования - представляется нецелесообразным, поскольку в силу ст. 17 ЖК РФ жилое помещение характеризуется не только основным (для проживания), но и дополнительным (для профессиональной или предпринимательской деятельности) предназначением.

Очевидно, что при квалификации ДНЖП используют достаточно простые и прозрачные критерии, однако в гражданском обороте часто возникают ситуации, когда происходит смешение договора аренды и ДНЖП. При этом такое смешение можно наблюдать и в правоприменительной практике. Так, суд, рассматривая спор о возмещении убытков, причиненных нанимателем жилому помещению, ссылается на положения ГК РФ о договоре аренды[97]. В другом споре суд, рассматривая вопрос о расторжении ДНЖП, применил положения ГК РФ о прекращении договора аренды[98]. Как представляется, такие позиции являются необоснованными и не соответствуют содержанию норм гражданского законодательства.

Таким образом, конституирующими признаками, позволяющими проводить дифференциацию ДКНЖП от смежных договорных конструкций, следует признать его объект и субъектный состав.

По вышеприведенным признакам следует осуществлять квалификацию соответствующих договоров, однако остается без ответа вопрос о причинах такого подхода законодателя. Ю.В. Романец констатировал, что «специфика жилищных правоотношений существенно влияет на нормы, обусловленные направленностью на возмездную передачу имущества во временное

---

[97] См.: Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22.06.2022 № 88-16117/2022, 2-5424/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

[98] См.: Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.12.2022 по делу № 88-28051/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

пользование. Общие положения об аренде либо противоречат специфике жилищного найма, либо хотя и не противоречат ей, но в первоначальном виде (без уточнений и изменений) к найму жилого помещения применяться не могут»[99]. Точка зрения ученого абсолютно соответствует положениям гражданского законодательства, но все же требует уточнения утверждение о специфике жилищных правоотношений, а именно в чем состоит данная специфика.

Безусловно необходимо учитывать особый характер жилого помещения, его социальную значимость, однако этим признаком специфика найма жилого помещения не ограничивается.

В литературе высказывается позиция, что наниматель является более слабой стороной договорных правоотношений, что требует его большей защиты[100]. Однако такой подход не находит широкой поддержки в научном сообществе. А.А. Громов считает, что «правовая модель договора найма, особенно во взаимоотношениях между гражданами, не предполагает, что наниматель обязательно будет являться слабой стороной»[101]. Также в обоснование позиции, выступающей против признания нанимателя слабой стороной, высказывается аргумент об отсутствии профессионального субъекта на стороне наймодателя.

А.А. Волос предлагает учитывать экономические и организационные возможности слабой стороны договорного правоотношения, в частности, слабые переговорные возможности, неопытность, отсутствие профессионализма в заключении договора, правовая некомпетентность[102]. Вопрос определения слабой стороны, безусловно, требует своего отдельного исследования, однако можно утверждать, что в действующем законодательстве есть примеры, когда лицо в силу своего статуса признается слабой стороной

---

[99] Романец Ю.В. Указ. соч. С. 349.

[100] См.: Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019. С. 375.

[101] Громов А.А. Правовое положение арендатора и нанимателя: сравнительный анализ // Закон. 2023. № 3. С. 59.

[102] См.: Волос А.А. Волос Е.П. Слабая сторона в гражданском правоотношении: сравнительно-правовое исследование: Монография М.: Проспект, 2019. С. 43.

договора. Самый яркий пример – потребители. В научной литературе и правоприменительной практике потребителя относят к слабой стороне безотносительно к его знаниям, экономическому положению и т.п., соответственно, законодатель наделяет его рядом прав и гарантий. Признаки, предложенные А.А. Волосом, носят ситуативный характер. Так, к примеру, в договоре купли-продажи ни продавец, ни покупатель не могут расцениваться как слабая сторона договора, по крайней мере законодатель не исходит из этого при построении норм главы ГК РФ, посвященной купле-продаже. Однако при определенном развитии событий, например, если продавец является субъектом, занимающим доминирующее положение на товарном рынке, то покупатель может быть признан слабой стороной со всеми вытекающими отсюда последствиями. Применительно к ДКНЖП вряд ли можно утверждать, что наниматель является априори слабой стороной. Во-первых, наймодатель не обязательно профессиональный субъект, во-вторых, нет оснований говорить о слабых переговорных возможностях нанимателя, в-третьих, также отсутствует вынужденность вступления в договорные правоотношения. Относительно таких характеристик как имущественное положение, уровень образования и т.п., то, как представляется, они не должны учитываться, поскольку противоречат принципу равенства граждан перед законом.

Согласно второй точке зрения, основной причиной специального регулирования ДКНЖП называют конституционное право на жилище. Д.А. Формакидов пишет, что «специфика жилищных отношений такова, что требует, как публично-правового, так и частноправового регулирования. Особая социальная важность жилищной потребности обусловила возведение жилищного права в ранг конституционного. Однако, как бы ни была велика важность этого права, реализовываться оно будет с помощью частноправовых средств»[103]. Безусловно, отрицать публично-правовую значимость жилого помещения нельзя. Но предоставление дополнительных гарантий нанимателю жилого помещения осуществляется за счет ограничения прав наймодателя,

[103] Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации. … С. 66.

который является частным лицом. Конституция РФ в ст. 35 провозглашает и гарантирует право частной собственности. Соответственно, возникает ситуация, когда, с одной стороны, выделяется конституционное право на жилище, а, с другой стороны, Конституцией РФ гарантируется право собственности гражданина на жилое помещение.

Действительно, наличие в Конституции РФ права на жилище подчеркивает особую социальную значимость жилого помещения для человека, что находит отражение и в наличии специального регулирования жилищных правоотношений. Видимо, особая социальная значимость, наличие требований публично-правового характера и послужило основанием для выделения отдельно ДНЖП. 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 регулируются более императивно, чем между субъектами предпринимательской деятельности. Например, в ст. 310 ГК РФ закон предоставляет субъектам предпринимательской деятельности возможность установить основания для одностороннего отказа в соглашении, а для граждан такой возможности нет. Тем самым более императивное регулирование правоотношений с участием граждан является общей тенденцией гражданского законодательства. Кроме того, нельзя не учитывать, что договор аренды и, в частности, договор аренды зданий и сооружений имеет, как правило, предпринимательскую направленность.

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.В. Кулаков видит разумность баланса в присущей отношениям экономического обмена эквивалентности встречного исполнения, предполагающей отсутствие как

чрезмерной выгоды, так и чрезмерных убытков для каждой из сторон[104]. На примере практики Конституционного Суда РФ можно наблюдать реализацию такого подхода, когда та или иная норма толкуется в пользу наймодателя для достижения такого баланса. Также стоит учитывать и те ограничения, которые накладываются на нанимателя, в частности обязательность целевого использования, соблюдение нормы площади на человека и т.д.

Таким образом, конституирующими признаками, позволяющими проводить дифференциацию ДКНЖП от смежных договорных конструкций, следует признать его объект и субъектный состав. Следовательно, особая социальная значимость жилого помещения, необходимость учета интересов третьих лиц (соседей), необходимость поддержания в надлежащем состоянии и сохранения жилищного фонда объясняет распространение на правоотношения по найму жилого помещения ряда публичных ограничений (установление нормы площади на человека, целевой характер жилого помещения), а цель личного использования жилого помещения - предоставление нанимателю дополнительных прав по сравнению с иными договорами, направленными на передачу имущества в пользование, для обеспечения баланса правовых интересов собственника жилого помещения и обеспечения конституционного права гражданина на жилище.

Как уже было отмечено выше, законодатель прямо не урегулировал возможность применения положений об аренде к ДНЖП.

В судебной практике существуют примеры применения к договору найма положений об аренде, в одном из споров суд отметил, что «положениями главы 35 ГК РФ не урегулирован порядок заключения договора найма с условием выкупа нанимаемого помещения, поэтому суду необходимо учитывать положения статьи 624, пункта 3 статьи 609 ГК РФ»[105]. В другом деле суд указал, что «в отношении сданного в аренду (наём) имущества подлежат

---

[104] См.: Кулаков В.В. Разумный баланс интересов как цель гражданско-правового регулирования // Российское правосудие. 2016. Специальный выпуск. С. 183.
[105] См.: Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 02.08.2022 № 88-16317/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

применению нормы статьи 622 ГК РФ, предусматривающие, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором»[106]. Таким образом, имеются все основания для применения к правоотношениям, возникающим из ДКНЖП правил об аренде в части, не урегулированной нормами о коммерческом найме и не противоречащей его существу.

Еще один достаточно актуальный вопрос касается разграничения ДНЖП и договора возмездного оказания услуг, прежде всего гостиничных услуг. А.А. Ананьева и О.В. Сазанкова отмечают сходство посуточного найма жилого помещения и оказания гостиничных услуг[107].

Правильная квалификация рассматриваемых правоотношений имеет важное практическое значение, поскольку в зависимости от того, являются данные правоотношения договором найма или оказания гостиничных услуг, зависит применение норм права, содержащихся в российских правовых актах о защите прав потребителей, ответственность за осуществление незаконной предпринимательской деятельности[108].

Данная проблема обусловлена также положениями ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), прямо предусматривающими, что не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц.

В Гражданском кодексе Российской Федерации не содержится легального определения договора оказания гостиничных услуг, однако в Федеральном законе от 24 ноября 1996г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»[109] содержится определение

---

[106] См.: Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25.11.2021 № 88-23538/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

[107] Ананьева А.А., Сазанкова О.В. Посуточный наем жилых помещений: поиск баланса интересов и реализация принципа солидарности в судебной практике и законодательстве // Российское правосудие. 2024. № 3. С. 29.

[108] См.: Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 февраля 2020 г. № 88-1733/2020; Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16 декабря 2021 г. № 88-18764/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

[109] Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1996. № 49. ст. 5491.

гостиницы и гостиничных услуг. Так, в ст. 1 указанного Закона *гостиница* определяется как средство размещения, в котором предоставляются гостиничные услуги и которое относится к одному из видов гостиниц, предусмотренных положением о классификации гостиниц, утвержденным Правительством Российской Федерации. В свою очередь, *гостиничные услуги* определяются как комплекс услуг по предоставлению физическим лицам средства размещения и иных услуг, предусмотренных Правилами предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденными Правительством Российской Федерации, которые предоставляются индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами.

Не углубляясь в анализ указанных определений и их недостатков, со всей очевидностью можно утверждать, что суть гостиничных услуг заключается в получении возможности нахождения в помещении в течение определенного периода времени и оказании сопутствующих услуг. Тем самым сходство ДНЖП и договора оказания гостиничных услуг состоит в том, что в обоих случаях присутствует элемент пользования помещением.

В целях разграничения данных договоров представляется необходимым обратиться к общим подходам к определению и построению системы договоров в российском гражданском праве. Ю.В. Романец писал, что наиболее последовательным является построение системы договоров на основании признака направленности, под которой автор понимает конечные экономический и юридический результаты, на достижение которого направлены основные действия участников договора[110]. М.И. Брагинский также замечал, что именно критерий направленности является основным, поскольку попытки классифицировать договоры путем однопорядкового деления заканчивались неудачей[111]. В.А. Кондратьев признает основанием деления и построения системы договоров именно экономические признаки,

---

[110] Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: моногр. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 83.
[111] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. В 5 кн. Кн. 1. Общие положения. М.: Статут, 2001. С. 399.

выражающиеся в определенной экономической цели, например, в приобретении товара в собственность, имущества в пользование и т.д.[112]

Содержание части второй Гражданского кодекса Российской Федерации демонстрирует, что законодатель соглашается с данным подходом, поскольку группировка договоров проводится именно по признаку направленности на достижение определенного экономического результата. В науке вопрос о количестве и содержании групп договоров, выделяемых по направленности, является дискуссионным. Например, Ю.В. Романец считал, что следует выделять «договоры, направленные: 1) на передачу имущества в собственность; 2) предоставление в пользование объектов гражданских прав; 3) выполнение работы или оказание услуги; 4) страхование имущественных рисков; 5) предоставление отсрочки возврата такого же количества имущества того же рода и качества или на отсрочку оплаты; 6) достижение цели, единой для всех участников (общецелевые договоры); 7) замену лица в обязательстве»[113]. М.И. Брагинский отличал договоры, направленные на: 1) передачу имущества; 2) выполнение работ; 3) оказание услуг; 4) учреждение различных образований[114]. Очевидно, что данный вопрос требует более глубокого осмысления, однако определенно можно считать, что ДНЖП относится к договорам, направленным на передачу имущества в пользование, а договор оказания гостиничных услуг – к договорам возмездного оказания услуг.

Правоприменительная практика чаще сталкивается не с вопросом группировки видов договоров, а с проблемой квалификации конкретного договорного правоотношения и отнесения к той или иной группе по направленности, поскольку от этого зависят применимые нормы.

---

[112] Кондратьев В. А. Правовая природа договора о предоставлении торгового места на розничном рынке // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2. С. 28.
[113] Романец Ю.В. Там же. С. 92.
[114] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. В 5 кн. Кн. 1. Общие положения. М.: Статут, 2001. С. 399-400.

Если обратиться к сложившейся правоприменительной практике, то суды, как правило, за основу берут такие признаки, как краткосрочность (посуточность) сдачи, размещение рекламы и т. п.

Так, в одном из споров суд указал, что предоставление жилого помещения для временного проживания неопределённому кругу лиц (т. е. для временного заселения граждан на возмездной основе) фактически является гостиничными услугами[115].

В другом споре Седьмой кассационный суд общей юрисдикции указал, что может свидетельствовать об оказании гостиничных услуг совокупность следующих фактов: предпринимательская деятельность гражданина, наличие офиса с объявлением о сдаче квартир посуточно, посещение квартир персоналом для уборки, постоянная смена жильцов квартир, систематическое нарушение указанными лицами порядка, наличие объявлений о сдаче квартир посуточно и по часам, с возможностью бронирования, круглосуточного заселения, предоставления трансфера[116].

В то же время Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 23 марта 2023 г. № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П. Е. Бахирева»[117] пришел к выводу, что не могут сами по себе быть основаниями для признания деятельности по предоставлению жилого помещения гостиничными услугами:

- короткий (от одних до нескольких суток) срок предоставления жилого помещения;

- использование при распространении информации о возможности его предоставления терминологии, характерной для сферы гостиничных услуг;

---

[115] Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 11 мая 2022 г. № 88-7544/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

[116] Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.12.2021 № 88-18764/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

[117] Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П. Е. Бахирева» // СПС «КонсультантПлюс».

- присутствие собственника жилого помещения или уполномоченного им лица при заселении граждан в жилое помещение и выселении из него;

- оказание собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом содействия гражданам, которым предоставляется жилое помещение, в получении транспортных услуг или услуг общественного питания, когда это не связано с дополнительной нагрузкой на инфраструктуру мест общего пользования в МКД.

Таким образом, сложившееся противоречие в правоприменительной практике требует научной оценки с целью выявления признаков, которые характерны для каждого из видов договора.

Говоря о разграничении договоров, В.В. Кулаков подчеркивает: в зависимости от оснований возникновения обязательства его направленность следует искать в каузе договора (сделки), под которой автор понимает некий типовой юридический результат, установленный законом, с которым стороны конкретной сделки должны соотносить свои конкретные цели и имеющие правовое значение мотивы[118]. Тем самым при квалификации договора необходимо выявить тот результат, который был заложен сторонами.

В. В. Витрянский, соотнося договор пользования имуществом и договор возмездного оказания услуг, подчеркивал: «Пользование имуществом при аренде обязательно сопряжено с его эксплуатацией со стороны арендатора, с присвоением последним плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования арендованного имущества. Этим качеством договор аренды отличается от договора на оказание возмездных услуг, который может быть сопряжен и с временным пользованием имуществом исполнителя со стороны заказчика, интерес которого, однако, сводится к получению услуги как таковой с исключением возможности присвоения плодов, продукции и доходов, которые дает пользование соответствующим имуществом»[119]. Данное утверждение представляется верным, однако оно не содержит

---

[118] Кулаков В.В. Обязательственное право: учеб. пособие. М.: РГУП, 2016. С. 13.

[119] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. В 5 кн. Кн. 2. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 430.

определенных признаков, позволяющих отделить договор возмездного оказания услуг от договора, направленного на пользование имуществом.

Если обратиться к определению ДНЖП, закрепленному в ст. 671 ГК РФ, то в нем помимо содержания договора указывается также на цель, которая предполагает передачу жилого помещения исключительно для проживания.

В доктрине и национальных правовых актах большое внимание уделено исследованию вопросов о том, что не охватывается понятием проживания, однако само определение понятия «проживание» не дано. В Законе Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» используются понятия «место пребывания» и «место жительства»[120].

Под местом пребывания понимаются гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, медицинская организация или другое подобное учреждение, в которых он проживает временно, не являющееся местом жительства гражданина Российской Федерации жилое помещение.

Место жительства – жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда либо иное жилое помещение, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника либо по договору найма (поднайма) и т. д.

Из данных определений следует, что наем жилого помещения предполагает постоянное проживание, тогда как размещение в гостинице носит временный характер.

Понятие «временные жильцы» используется и в ГК РФ, и в ЖК РФ. Так, в ст. 680 ГК РФ временными жильцами называют пользователей жилых помещений, которые проживают совместно с нанимателем и на срок не более полугода. Также в противовес временным жильцам законодатель использует понятие «лицо, постоянно проживающее с нанимателем», однако каких-либо

[120] Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 32. Ст. 1227.

признаков данного субъекта законодатель не выделяет. Помимо прочего законодатель не устанавливает четких временных границ, количество дней и т.д., которое относится к временному и постоянному проживанию.

Как представляется, категория «проживание» охватывает собой определенную продолжительность пользования помещением, не исчерпывается им, также проживание характеризуется определенной привязкой гражданина к данной местности, например, постоянной работой, учебой и т.д., тогда как с непродолжительными целями, например, туризм, командировка и пр., исключают рассмотрение правоотношений по пользованию помещением в качестве ДНЖП.

Безусловно, использование таких категорий, как краткосрочность и длительность, которые не подкреплены точными сроками, не добавляет ясности для квалификации рассматриваемых правоотношений. А.А. Ананьева и О.В. Сазанкова также подчеркивают нецелесообразность использования исключительно временного критерия[121]. Вместе с тем формулирование точных сроков в данном случае видится нецелесообразным, поскольку проживание в гостинице также может носить достаточно продолжительный характер, например, несколько месяцев. Полугодичный максимальный срок пользования помещением для временного жильца не может быть взят за основу, поскольку квалифицирующим признаком является скорее характер пользования, производность прав временного жильца от прав нанимателя.

Поскольку невозможно сформулировать понятия «максимальный срок временного проживания» и «минимальный срок постоянного проживания», представляется необходимым исходить из порядка исчисления срока, соответственно, посуточное использование и оплата свидетельствует о том, что помещение используется не в целях проживания. В этой связи позиция Конституционного Суда Российской Федерации, согласно которой пользование жилым помещением в течение нескольких суток само по себе не свидетельствует об оказании гостиничных услуг, видится достаточно

[121] Ананьева А.А., Сазанкова О.В. Указ. соч. С. 29.

дискуссионной, поскольку посуточное использование не позволяет квалифицировать пользование жилым помещением в качестве проживания.

Помимо прочего, проживание характеризуется тем, что на пользователя жилого помещения возлагается бремя по содержанию помещения и самостоятельность удовлетворения бытовых нужд, в частности, уборки, приготовления пищи и т. д., что при оказании гостиничных услуг возлагается на собственника помещения. Следовательно, если условия пользования жилым помещением предполагают оказание дополнительных услуг, то такие правоотношения должны квалифицироваться в качестве оказания гостиничных услуг.

С учетом изложенного напрашивается следующий вывод: при разграничении ДНЖП и договора оказания гостиничных услуг более обоснованно исходить из наличия или отсутствия цели проживания, которая характеризуется длительностью правоотношений, привязкой гражданина к данной местности и самостоятельным осуществлением им содержания помещения и удовлетворения бытовых потребностей. Передача в пользование жилого помещения посуточно свидетельствует об оказании именно гостиничных услуг[122].

В качестве выводов можно сделать следующие заключения:

1. В работе определены признаки договора коммерческого найма жилого помещения, которые позволяют отграничить его от иных гражданско-правовых договоров, направленных на передачу имущества в пользование (аренда, ссуда), к которым относятся особый объект – жилое помещение, а также субъектный состав, предполагающий участие на стороне нанимателя исключительно гражданина.

2. Договор найма жилого помещения относится к группе договоров, направленных на передачу имущества в пользование. Данный договор наравне с договором аренды и договором безвозмездного пользования (ссуды)

[122] Рыбина Н.М. О соотношении договора найма жилого помещения и договора оказания гостиничных услуг // Российское правосудие. 2023. № 9. С. 70-76.

образуют такую группу. При этом законодатель достаточно последовательно разграничивает договор найма жилого помещения и договор аренды. Основными квалифицирующими признаками договора найма является субъектный состав, предполагающий, что на стороне нанимателя выступает исключительно гражданин и специальный объект – жилое помещение. При этом причина выделения договора найма жилого помещения как самостоятельного вида обуславливается необходимостью защиты конституционного права гражданина на жилище, что выражается в предоставлении дополнительных гарантий нанимателю. В то же время выделение договора найма в самостоятельный вид само по себе не исключает возможность применения по аналогии правил об аренде.

3. Доказано, что особая социальная значимость жилого помещения, 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).

4. Кроме того, обосновано, что предоставление нанимателю жилого помещения исключительно для личного использования предопределяет наличие у него дополнительных прав и обязанностей по сравнению с иными договорами, направленными на передачу имущества в пользование, что позволяет обеспечить баланс правовых интересов собственника жилого помещения и реализацию конституционного права гражданина на жилище.

5. 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.

1.3. Виды коммерческого найма жилого помещения

В философской литературе отмечается, что «структурность – это внутренняя расчлененность материального бытия. И сколь бы широк ни был диапазон мировидения науки, он постоянно связан с обнаружением все новых и новых структурных образований»[123]. Данное утверждение всецело характерно и для системы построения договоров. Тем самым, определив место ДНЖП в системе договоров, представляется необходимым рассмотреть внутреннюю дифференциацию ДНЖП. С.Ю. Морозов справедливо отмечает, что «учитывая свойство иерархичности систем, можно предположить, что существуют подсистемы нескольких уровней. Подсистема каждого уровня должна обладать интегративным и иными свойствами системы … договоров»[124]. Таким образом, ДНЖП сам являясь элементом системы гражданско-правовых договоров и, входя в более общий элемент – договоры, направленные на передачу имущества в пользование, также выступает общим понятием для отдельных видов ДНЖП.

Любая классификация должна иметь научный и практический смысл, поскольку классификация ради классификации и квалификация ради квалификации – бессмысленные и схоластические явления[125]. Относительно договора найма данное суждение также должно быть реализовано, поскольку в правовой науке цель классификации должна состоять в выделении уникальных свойств того или иного явления, которые непосредственно должны учитываться в правотворческой и правоприменительной деятельности. Например, если посмотреть на отдельные виды договоров аренды, то можно наблюдать, что каждый вид имеет какую-либо свою

---

[123] Алексеев П.В., Панин А.В. Философия. Учебник. М.: Проспект, 2005. С. 458.
[124] Морозов С.Ю. Система транспортных организационных договоров. М.: Норма, 2011. С. 18.
[125] См.: Гусева А.А. Объект виндикации: проблемы правоприменения // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 4. С. 79.

специфическую черту, которая обуславливает выделение его в отдельный вид. Например, договор аренды зданий и сооружений выделяется в связи с наличием особого объекта, как и договор аренды транспортных средств, поскольку специальный объект предполагает особенности регулирования. Очевидно, что аренду зданий и сооружений и аренду велосипеда нельзя регулировать одинаковым образом. Более ценный и сложный объект предполагает большее количество формальных требований, предъявляемых к данному договору. Однако нет какого-либо смысла выделять аренду зданий и сооружений в зависимости от этажности здания, возможно, такая классификация и имеет какой-либо смысл, но не для правовой науки, поскольку отсутствуют предпосылки для выделения специальных норм в зависимости от этажности арендуемого здания.

Возвращаясь к ДКНЖП, стоит заметить, что одной из наиболее популярных классификаций является деление в зависимости от срока договора на краткосрочный и долгосрочный договор.

О.В. Кириченко характерной особенностью договора краткосрочного найма называет сужение объема прав нанимателя, что в свою очередь повышает гарантии надлежащего исполнения соответствующего договорного обязательства[126].

Краткосрочность ДКНЖП ограничена одним годом, а долгосрочность – пятью годами, что в научной литературе подвергается обоснованной критике: само по себе установление предельного срока договора вызывает определенные вопросы, поскольку в целом ограничение срока действия договора не свойственно отечественному гражданскому праву.

Положения ст. 683 ГК РФ, предусматривающие ограничение срока действия ДНЖП, являлись предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ на предмет их соответствия Конституции РФ. Суд указал, что правило п. 1 ст. 683 ГК РФ детерминировано соображениями обеспечения стабильности

---

[126] См.: Кириченко О.В. Срок в договоре коммерческого найма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2012. № 4. С. 44-47.

имущественного оборота через призму соответствующей договорной конструкции, поэтому законодатель исходит из признания преимущественного права на заключение договора на новый срок (абз. 1 ст. 684 ГК РФ), а также предусматривает правовой механизм, обеспечивающий возможность эффективного осуществления этого права и учитывающий необходимость соблюдения баланса интересов сторон (абз. 2 – 4 ст. 684 ГК РФ). Таким образом, оспариваемые нормы ГК РФ направлены на защиту как нанимателя, так и наймодателя жилого помещения (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25.01.2012 № 78-О-О) и сами по себе не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права и свободы заявительницы[127].

Как видно из указанного определения КС РФ, целью такого решения законодателя является обеспечение стабильности гражданского оборота. Как представляется, данная норма установлена скорее в целях защиты интересов собственника – наймодателя. В пользу этого говорит и правило п. 1 ст. 678 ГК РФ, с учетом которого ограничения по сроку не имеют значения для нанимателя, поскольку он в любой момент вправе отказаться от договора, тогда как наймодатель связан действием договора на весь его срок и вправе связать расторжение соответствующей сделки только с ненадлежащим договорным поведением своего контрагента. Также, учитывая ограничение ст. 310 ГК РФ права на односторонний отказ от договора с гражданином, при отсутствии предельного срока вполне могли бы возникать ситуации, когда наймодатель будет связан длительным договором. Таким образом, установление законодателем предельного срока договора коммерческого найма является попыткой создать для наймодателя некую определенность, поскольку он, являясь собственником жилого помещения, может быть на длительный срок лишен возможности его использовать. А поскольку потребность в жилище

[127] См.: Определение Конституционного Суда РФ от 31.03.2022 № 683-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шершневой Ольги Сергеевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и абзацем первым статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

является одной из важнейших для человека, то для ее реализации законодатель и установил такие ограничения.

Кроме того, классификация договоров найма в зависимости от срока является дихотомичной, поскольку ДКНЖП не может быть заключен на неопределенный срок как договор аренды. Как отмечал М.И. Брагинский, «из ст. 683 ГК РФ («Срок в договоре найма жилого помещения») вытекает прежде всего то, что ДКНЖП как таковой имеет определенный срок, в пределах которого наниматель вправе пользоваться жилым помещением»[128]. Т.е. ДКНЖП всегда считается заключенным на определенный срок.

Срочный характер ДКНЖП принципиально отличает его от договора аренды, который может быть заключен на неопределенный срок. В силу п. 2 ст. 621 ГК РФ в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Относительно договора найма предусмотрено иное правило. В силу ст. 684 ГК РФ не позднее чем за три месяца до истечения срока ДНЖП 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. Таким образом, исключается возможность заключения ДКНЖП на неопределенный срок. Такое решение законодателя видится вполне обоснованным и соответствующим позиции Конституционного Суда РФ[129] и Верховного Суда РФ[130], которые выступают против существования обязательств, не имеющих четких временных пределов,

---

[128] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. Кн. 2. С. 694. (автор главы – М.И. Брагинский).

[129] См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 15.04.2020 № 18-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго пункта 1 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.В. Тюрина» // СПС «КонсультантПлюс».

[130] См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29.05.2018 № 41-КГ18-16 // СПС «КонсультантПлюс».

поскольку это создает неопределенность в отношениях сторон, что может послужить основанием для ущемления интересов сторон правоотношения.

Еще одним примером, демонстрирующим обоснованность рассматриваемой классификации ДКНЖП, является определенная разница в порядке заключения договора и предоставления права владения нанимателю. Здесь имеется ввиду требование, касающееся регистрации ДКНЖП, заключенного на срок не менее года (ст. 674 ГК РФ).

Помимо прочего, ряд дополнительных гарантий, которые предусмотрены для нанимателя по долгосрочному ДКНЖП, отсутствуют в краткосрочном. В частности, при краткосрочном договоре у нанимателя отсутствует преимущественное право на заключение договора на новый срок. Также устанавливается различный порядок вселения временных и постоянных жильцов, перенаем и т.д.

Кроме того, для долгосрочного ДКНЖП целесообразно расширить правомочия нанимателя по участию в управлении общим имуществом собственников МКД по вопросам использования общего имущества, например, установка шлагбаума, озеленение и т.п., с возложением соответствующих дополнительных расходов на нанимателя.

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, тогда как в договоре краткосрочного найма правовое регулирование является сбалансированным, что предполагает презумпцию диспозитивности норм, регулирующих правоотношения краткосрочного найма.

Еще одним критерием классификации можно назвать субъектный состав. Если на стороне нанимателя может быть только гражданин, то на стороне наймодателя может выступать как гражданин, в том числе осуществляющий предпринимательскую деятельность, так и юридическое лицо, а также не исключается и выступление на стороне наймодателя

публично-правового образования. Возможность участия в правоотношениях по найму жилого помещения субъектов предпринимательской деятельности ставит вопрос о применении к данным отношениям положений ГК РФ об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также законодательства о защите прав потребителей. Для ответа на данный вопрос представляется необходимым обратиться к доктрине предпринимательских обязательств.

Обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, которые также в науке обозначаются терминами предпринимательские обязательства[131], предпринимательские договоры[132], являются одной из ключевых категорий науки предпринимательского права. В современной литературе по предпринимательскому праву предлагались различные подходы к определению предпринимательских обязательств (предпринимательских договоров)[133]. А.Е. Кирпичев считает, что к предпринимательским относятся «обязательства, одним из оснований возникновения которого является договор и которое связано с осуществлением всеми его сторонами профессиональной экономической деятельности»[134]. В науке имеют место и иные определения предпринимательских обязательств[135], из анализа которых можно констатировать, что общим признаком для всех предпринимательских обязательств является участие в них субъектов предпринимательской деятельности.

Сделанный вывод находит отражение и в позитивном праве. Так, ГК РФ дает основания для выделения трех видов обязательств: обе стороны которого являются субъектами предпринимательской деятельности, одна из сторон

---

[131] См., например: Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства (business-to-business contracts) и государственное регулирование экономики // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2018. № 4. С. 28.

[132] См., например: Андреев В.К. Обязательство, связанное с осуществлением предпринимательской деятельности (предпринимательский договор) // Юрист. 2015. № 16. С. 4.

[133] См.: Предпринимательское право Российской Федерации: Учебник, отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2020. С. 918 (Автор главы – С.А. Паращук).

[134] Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства в публичном секторе экономики. М.: РГУП, 2017. С. 26.

[135] См.: Предпринимательское право: Правовое сопровождение бизнеса: учебник для магистров. отв. ред. И.В. Ершова. М.: Проспект, 2017. С. 78 (Автор главы – В.К. Андреев).

является субъектом предпринимательской деятельности, обе стороны не являются субъектами предпринимательской деятельности. Показательной в этом смысле является ст. 310 ГК РФ, в которой установлено три различных правовых режима в зависимости от субъектного состава обязательства. Такое деление обязательств находит отражение как в отечественной[136], так и в зарубежной литературе[137].

А.Е. Кирпичев также поддерживает указанное деление и пишет: «обязательства, урегулированные гражданским законодательством, по характеру поведения их сторон подразделяются: 1) на бытовые и 2) связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. Среди последних выделяются предпринимательские обязательства и потребительские обязательства (потребительские договоры)»[138].

Исходя из вышеприведенной классификации, ДКНЖП может быть построен по модели бытового договора, когда его сторонами выступает два гражданина, или по модели потребительского договора, когда наймодателем выступает субъект предпринимательской деятельности.

В качестве основного различия между данными моделями можно назвать правовое положение сторон. Бытовой договор (между гражданами) предполагается заключенным между равными субъектами, и, хотя, как уже было отмечено выше, имеется ряд норм, направленных на защиту интересов нанимателя, наниматель не может быть признан слабой стороной договора. В том случае, если наймодателем выступает субъект предпринимательской деятельности, то есть все основания считать в такой ситуации нанимателя слабой стороной, поскольку потребитель априори рассматривается в качестве слабой стороны договора[139].

---

[136] См., например: Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства (business-to-business contracts) и государственное регулирование экономики // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2018. № 4. С. 26-30.

[137] См.: Chen-Wishart M. Contract Law. Fourth edition. Oxford University Press, 2012. P. 16.

[138] Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства в публичном секторе экономики: монография. М.: РГУП, 2017. С. 15.

[139] См., например: Стригунова Д.П. Договор с участием потребителя в международном частном праве // Гражданское право. 2023. № 1. С. 16-19; Белов В.А. Понятия «потребитель» и «слабая сторона»: сравнительно-правовой анализ // Вестник арбитражной практики. 2018. № 3. С. 10-23; № 4. С. 11-18.

В научной литературе отмечается гораздо более сложное регулирование потребительских договоров по сравнению с бытовыми, которое проявляется в необходимости применения к этим правоотношениям специальных норм[140]. Помимо того, что к данным правоотношениям должны применяться положения ГК РФ об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, к ним также должно применяться специальное законодательство о защите прав потребителей. Кроме того, нельзя исключать и применение общих положений гражданского законодательства об обязательствах и договорах.

Первый принципиальный вопрос, который встает при исследовании особенностей ДКНЖП с участием наймодателя – предпринимателя, это возможность применения к этим правоотношениям законодательства о защите прав потребителей. В формулировке предмета регулирования Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»[141], структурно расположенного в преамбуле упомянутого федерального закона, обращает на себя внимание то, что законодатель говорит исключительно о продаже товаров, выполнении работ и оказании услуг, при этом не упоминает правоотношения по передаче имущества в пользование. Соответственно, буквальное толкование данной нормы приводит к выводу о неприменении положений Закона о защите прав потребителей к правоотношениям по пользованию имуществом. Однако такое ограничительное толкование выглядит необоснованным, поскольку нельзя исключать возможность возникновения правоотношений по пользованию имуществом между профессиональным субъектом и гражданином, например, договор проката, и в этих отношениях потребитель также нуждается в дополнительной защите своих прав, как и при купле-продаже, и выполнении работ. Анализ судебной практики указывает на случаи, в которых потребительское законодательство подлежало применению

---

[140] См.: Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства в публичном секторе экономики: монография. М.: РГУП, 2017. С. 11.
[141] Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

и к отношениям, вытекающим из аренды[142]. Данный подход стоит признать обоснованным, поскольку квалификация правоотношений в качестве потребительских не должна ограничиваться определенными видами договоров.

Относительно критериев квалификации потребительских правоотношений принципиальное значение имеет определение правового положения потребителя. В.А. Кондратьев выделяет два признака, которые характеризуют лицо как потребителя: во-первых, статус – потребитель всегда является гражданином, а во-вторых, цель приобретения и использования товаров[143]. Верховный Суд РФ также подчеркивает, что для квалификации правоотношений в качестве потребительских необходимо учитывать два критерия, следует определять не только субъектный состав участников договора, но и то, для каких нужд он был заключен[144]. Действительно, именно два названных признака являются квалифицирующими, ограничивать же предмет регулирования законодательства о защите прав потребителей только правоотношениями по продаже товаров, выполнению работ и оказанию услуг видится неоправданным, поскольку существуют и другие правоотношения, где гражданин получает какие-либо блага для личных, семейных, бытовых нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Так, в ст. 626 ГК РФ, посвященной прокату, законодатель подчеркивает потребительский характер возникающих в связи с ним правоотношений. Таким образом, отсутствуют какие-либо препятствия для применения положений Закона о защите прав потребителей к правоотношениям по найму жилых помещений, поскольку потребительская цель в данном случае подразумевается.

---

[142] См.: Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 03.03.2020 по делу № 88-3320/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

[143] См.: Кондратьев В.А. Квалификация потребительских отношений: теория и судебная практика // Российское правосудие. 2021. № 5. С. 23.

[144] См.: Обзор практики рассмотрения судами дел по спорам о защите прав потребителей, связанным с реализацией товаров и услуг (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17.10.2018) // СПС «КонсультантПлюс».

Если говорить о стороне наймодателя, то для признания его в качестве субъекта предпринимательской деятельности также может быть использован как формальный критерий, наличие соответствующего статуса, так и фактический – осуществление им предпринимательской деятельности. В параграфе 1 настоящей главы уже был более подробно рассмотрен вопрос о том, в каких случаях деятельность по сдаче жилых помещений по договору найма может быть квалифицирована в качестве предпринимательской. Также нельзя не учитывать, что наличие у наймодателя статуса индивидуального предпринимателя не свидетельствует о том, что он не может выступать в правоотношениях как гражданин. В частности, если его предпринимательская деятельность не связана с передачей жилых помещений по договору найма, то договор не может быть квалифицирован в качестве предпринимательского[145].

Руководствуясь вышеизложенным, можно сделать вывод, что правоотношения, возникающие из договора коммерческого найма жилого помещения, могут быть построены как по модели бытового договора, когда сторонами являются граждане, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, так и по модели потребительского в том случае, если наймодателем выступает субъект, осуществляющий предпринимательскую деятельность. Следовательно, потребительская модель ДКНЖП предполагает применение к правоотношениям законодательства о защите прав потребителей.

Еще один вид ДКНЖП, которому необходимо уделить внимание в рамках настоящего диссертационного исследования – является ДНЖП в наемном доме, легальная дефиниция которого представлена в ст. 91.16 ЖК РФ. Как отмечает Е.С. Крюкова, «с целью увеличения доступных способов обеспечения граждан жилыми помещениями в Жилищном кодексе Российской Федерации появились новые разделы, посвященные наемным домам и ДНЖП жилищного фонда социального использования»[146].

---

[145] См.: Рыбина Н.М. Правоотношения по передаче жилых помещений в пользование: проблемы квалификации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 7. С. 65.
[146] Крюкова Е.С. Наемные дома: проблемы правового режима // Гражданское право. 2019. № 6. С. 43.

С учетом нормы п. 2 ст. 91.16 ЖК РФ жилые помещения в наемном доме могут использоваться как по договору социального, так и по договору коммерческого найма. Фактически организация наемного дома предполагает осуществление предпринимательской деятельности по сдаче жилых помещений в пользование гражданам.

Такое явление как наемный дом хотя и не так давно было закреплено на законодательном уровне, с другой стороны, существовало в несколько измененном виде еще в Российской Империи и именовалось как доходный дом[147]. Однако противником такого подхода выступал С.В. Николюкин, который исходил из недопустимости отождествления доходного дома и наемного дома с точки зрения их правового статуса, поскольку основная цель доходного дома – получение прибыли, а наемного дома – сначала удовлетворение жилищных потребностей граждан, а затем получение прибыли[148]. Е.С. Крюкова высказывает схожую позицию, считая, что доходный дом направлен на извлечение прибыли[149].

В качестве аргумента в пользу позиции С.В. Николюкина и Е.С. Крюковой можно указать на возможность передачи помещений в наемном доме как по социальному найму, так и по коммерческому. С другой стороны, если собственником наемного дома является хозяйствующий субъект, который сдает находящиеся в нем жилые помещения по договору коммерческого найма, то его деятельность можно квалифицировать как предпринимательскую. Приобретение или создание им наемного дома так или иначе связано с направленностью на извлечение прибыли.

С учетом отсутствия законодательно установленных особенностей ДКНЖП в наёмном доме, можно сделать вывод о том, что особенность этой договорной конструкции заключается в его потребительском характере.

---

[147] См.: Крюкова Е.С. Указ. соч. С. 44.
[148] См.: Николюкин С.В. Гражданско-правовая ответственность собственников наемных домов // Современный юрист. 2018. № 4. С. 36-46.
[149] См.: Крюкова Е.С. Указ. соч. С. 43.

Также нельзя не затронуть вопрос о классификации договоров найма по признаку возмездности. Деление договоров на возмездные и безвозмездные выступает одной из наиболее известных классификаций гражданско-правовых договоров, при этом ст. 424 ГК РФ провозглашает презумпцию возмездности договора, которая проистекает из имущественного характера и эквивалентности гражданских правоотношений.

Если исходить из определения договора найма, то он предполагается возмездным, поскольку законодатель говорит о передаче жилого помещения за плату во временное пользование. В то же время договорная свобода вкупе с правилом п. 2 ст. 30 ЖК РФ позволяет сделать вывод о том, что формальных препятствий для передачи жилого помещения в пользование третьим лицам на безвозмездной основе нет. Приведенная позиция также основывается на положениях ст. 209 ГК РФ, которая дает собственнику право совершать со своим имуществом любые действия, распоряжаться им любым образом, не противоречащим закону. Прямой запрет на безвозмездную передачу жилого помещения в пользование третьим лицам отсутствует.

Само по себе право на передачу жилого помещения в пользование третьим лицам не вызывает дискуссий, однако встает вопрос о квалификации данных правоотношений, о соотношении норм о найме жилого помещения и договоре безвозмездного пользования (ссуды).

Для разрешения поставленного вопроса представляется необходимым определиться с тем, какой признак является первичным – безвозмездность или особый объект и субъектный состав.

Если обратиться к положениям жилищного законодательства, то, например, вышеупомянутая ст. 30 ЖК РФ разделяет возможность передачи жилого помещения как по договору найма, так и по договору безвозмездного пользования.

Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» указал: «принимая во внимание

отсутствие в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ указания на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.)»[150]. Это разъяснение примечательно тем, что ВС РФ отдает первичное значение признаку возмездности (безвозмездности).

По мнению Ю.В. Романец, несмотря на разность системных признаков, наличествующих у договоров ссуды и ДНЖП, между ними отсутствует противоречие, что позволяет их сочетать в одном правоотношении, предусматривающем передачу жилого помещения во временное безвозмездное пользование[151]. При этом ученый далее высказывает мнение о возможности применения к безвозмездному пользованию жилым помещением только тех норм института найма жилого помещения, которые отражают жилищную специфику независимо от признака возмездности (безвозмездности)[152]. Следует поддержать ученого в отданном им приоритете в пользу возмездности как конституирующего признака ДНЖП, поскольку несмотря на единую направленность договора ссуды и ДНЖП, безвозмездность первого создает существенную специфику правового регулирования. Очевидно, что при безвозмездном пользовании баланс

---

[150] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
[151] См.: Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 358.
[152] См.: Там же. С. 359.

интересов сторон должен быть смещен в пользу наймодателя, поскольку он становится экономически менее защищенным субъектом, а гражданское правоотношение теряет присущее ему по общему правилу свойство эквивалентности. Тем самым недопустима реализация преимущественного права пользователя на заключение договора безвозмездного пользования на новый срок.

Таким образом, 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.

Сделаем основные выводы:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

ГЛАВА 2. ДОГОВОРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Основания заключения договора коммерческого найма

Вид договорной конструкции, опосредующий наем жилого помещения, оказывает решающее воздействие на процедурные аспекты, следование которым позволяет создать договорную связь. Так, для договора социального найма характерен более сложный порядок заключения, что обусловлено его социальным характером, поскольку предоставление такого ценного и ограниченного ресурса как жилое помещение должно осуществляться в отношении наиболее нуждающихся и незащищенных слоев населения.

В целом необходимо отметить общую тенденцию: заключение договоров в отношении государственного и муниципального имущества в подавляющем большинстве случаев характеризуется более сложной процедурой, сопряженной с проведением конкурсов или аукционов. Таким образом, возникновение правоотношений по социальному найму осуществляется на основании сложного юридического состава, который включает в себя не только заключение самого договора, но и требует наличия ряда юридических фактов (признание гражданина нуждающимся, постановка на учет и т.д.). На это обстоятельство обращал внимание и А.Е. Кирпичев, который в качестве одной из характеристик обязательств в публичном секторе экономики указывал на их возникновение, как правило, из сложного юридического состава[153]. Как видно, такая характеристика вполне релевантна и для договора социального найма.

ДКНЖП не подчиняется тем требованиям и ограничениям, которые установлены жилищным законодательством для заключения договоров социального найма. Действующее законодательство не предъявляет специальных требований к субъектному составу, за исключением того, что нанимателем должен быть гражданин.

---

[153] См.: Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства в публичном секторе экономики: монография. М.: РГУП, 2017. С. 15.

Однако ввиду внесенных изменений в ст. 30 ЖК РФ при заключении ДНЖП необходимо соблюдение ряда обязательных требований[154]. Такого рода ограничения, с одной стороны, имеют направленность на защиту интересов третьих лиц и заключаются в принятии наймодателем мер, направленных на защиту прав и законных интересов соседей, также к защите интересов третьих лиц можно отнести и установление приборов учета, поскольку в противном случае все потребленные коммунальные ресурсы распределяются между другими собственниками и нанимателями.

С другой стороны, они направлены на защиту интересов нанимателя, так как устанавливают для него минимальный набор требований для жилого помещения, что позволяет обеспечить минимальный уровень качества удовлетворения потребности человека в жилом помещении.

Более подробно специфика реализации указанных обязанностей будет рассмотрена в последующих параграфах. Однако применительно к вопросу заключения договора встает вопрос о последствиях передачи жилого помещения в нарушении установленных требований.

Думается, что между последствиями и целью введённых ограничений присутствует имманентная связь. Так, если цель их введения детерминирована соображениями защиты интересов контрагентов, то передача жилого помещения с нарушениями требований, установленных законодательством, можно квалифицировать как ненадлежащее исполнение договора и применение соответствующих мер ответственности к нарушителю, тогда как признание за указанными ограничениями публичной цели позволяет говорить о сделке, нарушающей требования закона, и соответственно ее недействительности.

Внесенные изменения в ст. 30 ЖК РФ учитывают социальную значимость жилого помещения, а также, исходя из содержания самой

---

[154] А именно: обеспечения 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.

измененной нормы следует, что указанные уточнения были включены в том числе и в защиту интересов третьих лиц, а также публичных интересов и направлены на создание нормальных условий пользования жилыми помещениями. Таким образом, сделка, совершенная в нарушение установленных ограничений, подпадает под диспозицию п. 2 ст. 168 ГК РФ и является ничтожной.

Помимо указанных требований при заключении ДКНЖП должна соблюдаться норма предоставления площади жилого помещения на человека. Данное требование обусловлено необходимостью обеспечения проживающим нормальных условий жизни и недопустимости создания «резиновых квартир»[155]. Однако в связи с тем, что гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований к норме предоставления площади по договору коммерческого найма, представляется возможным руководствоваться требованиями к норме предоставления, установленными ст. 50 ЖК РФ для социального найма.

Прежде чем перейти к рассмотрению особенностей заключения ДКНЖП, представляется необходимым остановиться на общих положениях о заключении договора, поскольку изучение и оценка специфики заключения ДНЖП невозможна без исследования общих положений о заключении договора.

Действующее гражданское законодательство не дает определения заключению договора, однако в научной литературе данная категория обсуждается достаточно активно.

Если исходить из лексического значения, то по одному из значений в словаре русского языка слово «заключить» трактуется как «в установленной форме, официально условиться о чем-либо, вступить в соглашение»[156]. Из определения видно, что под заключением договора понимается достижение непротиворечивого соглашения между определенными лицами.

---

[155] См. подробнее: Трофина И.А. Противодействие незаконной миграции средствами прокурорского надзора // Законность. 2022. № 2. С. 25 - 26.
[156] Малый академический словарь. М., 1984. С. 585.

В юридической литературе заключение договора рассматривается как процесс, в результате которого подлежат согласованию воли субъектов будущего договора[157]. В.А. Кондратьев рассматривает заключение договора как юридическую процедуру, нацеленную на конкурентный правовой результат[158]. Е.Е. Шевченко также определяет заключение договора как процесс согласования воли контрагентов[159]. Тем самым, в научном сообществе сформировалось единообразное понимание заключения договора как определенной процедуры согласования и фиксации волеизъявления сторон.

Сложность заключения договора состоит не в определении понятия, а скорее в наполнении самой процедуры заключения, т.е. в содержании и последовательности действий, которые стороны должны совершить для того, чтобы договор можно было считать заключенным. Среди ученых отсутствует единство в отношении количества и содержания стадий заключения договора, а также оценки способов заключения договора.

Часть исследователей пишет, что в процесс заключения договора следует включать только направление оферты и акцепт[160]. Согласно такой позиции, преддоговорные отношения входят в стадию оферты, а преддоговорные споры решаются на стадии акцепта[161]. Другие авторы выделяют четыре стадии – преддоговорные отношения, оферта, акцепт и разрешение преддоговорного спора. Причем первая и последняя стадия не являются обязательными[162]. Схожего подхода придерживаются Д.Н. Кархалев и Н.Ф. Качур[163].

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 высказана позиция о том, что соглашение сторон может быть достигнуто путем

---

[157] См.: Эриашвили Н.Д., Ткачева В.Н. Договорное право. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. С. 23. (автор главы - Ткачев В.Н.)

[158] См.: Кондратьев В.А. Заключение договора // Российское правосудие. 2016. №1. С.25.

[159] См.: Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. С. 187.

[160] См.: Перетерский И.С. Сделки, договоры. М., 1929. С. 20; Иоффе О.С. Советское гражданское право: Курс лекций. Л., 1958. С. 101; Советское гражданское право: Учебник. Ч. 1. под. ред. В.А. Рясенцева. М., 1986. С. 463; Гражданское право: Учебник. Ч. 1. СПб, 1996. С. 444.

[161] См.: Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. С.14.

[162] См.: Вердников В.Г., Скарго В.И. Заключение хозяйственного договора. М., 1974. С. 51- 55.

[163] Кархалев Д.Н., Качур Н.Ф. Заключение гражданско-правового договора // Современное право. 2021. № 12. С. 66.

принятия (акцепта) одной стороной предложения заключить договор (оферты) другой стороны (п. 2 ст. 432 ГК РФ), путем совместной разработки и согласования условий договора в переговорах, иным способом, например, договор считается заключенным и в том случае, когда из поведения сторон явствует их воля на заключение договора (п. 2 ст. 158, п. 3 ст. 432 ГК РФ)[164]. Как представляется, данный пункт требует некоторого уточнения, поскольку исходя из буквального смысла получается, что заключение договора возможно и без оферты и акцепта. Однако данное суждение видится спорным, поскольку заключение договора в любом случае предполагает волеизъявление двух сторон, которые выражаются в предложении заключить договор и, соответственно, встречном согласии. Даже в тех случаях, когда заключение договора для стороны является обязательным, то все равно должно иметь место волеизъявление, которое может быть выражено и опосредовано. Например, обязанность по заключению договора для розничного продавца возникает только после того, как он разместит товар на полках магазина. Таким образом, стадия оферты и акцепта в том или ином виде должна выделяться при заключении любого договора. Соответственно, видится спорной и точка зрения Е.Е. Шевченко о том, что акцепт отсутствует при заключении договоров, для которых предусмотрен обязательный порядок заключения. При заключении любого из договоров должен иметь место факт совпадения волеизъявления. Направление оферты лицу, для которого заключение договора является обязательным, не влечет за собой автоматическое заключение договора, так как необходимо согласие такого лица. Как видно из п. 1 ст. 445 ГК РФ, даже в том случае, когда речь идет о контрагенте, с которым заключение договора является обязательным, то законодатель предусматривает для него как возможность акцепта, так и отказа от акцепта оферты. Однако в случае, если обязанное лицо уклоняется от заключения договора, то в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ другая сторона вправе обратиться в суд

[164] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // СПС «КонсультантПлюс».

с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда. Тем самым решение суда заменяет акцепт лица, обязанного заключить договор. Видимо, данное положение и послужило причиной для вывода о возможности заключения договора без акцепта. В то же время Верховный Суд РФ в постановлении Пленума № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» отметил, что обязанность заключить договор и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены лишь ГК РФ либо иным федеральным законом или добровольно принятым обязательством. В случаях, предусмотренных законом обязанность заключить договор вытекает исходя из определенных видов деятельности, соответственно, если субъект выбирает определенный вид деятельности, то принимает на себя обязанность заключать договоры с любым, кто обратится, т.е. таким образом косвенно выражается акцепт. Отсюда можно сделать вывод, что акцепт является имманентным этапом заключения любого договора.

Безусловно, в действующем законодательстве отсутствует обязанность для любой из сторон ДКНЖП заключить договор, так как он заключается на основании добровольного волеизъявления сторон. Рассуждения о заключении договора в обязательном порядке применительно к найму жилого помещения актуальны, например, для заключения договора на основании предварительного договора. Тем самым обязанность заключить договор найма может возникнуть в силу добровольно принятого на себя обязательства.

Из вышеприведенных точек зрения относительно содержания процедуры заключения договора видно, что спор среди исследователей имеет место быть относительно обязательности преддоговорной стадии или стадии переговоров. Очевидно, что поиск, оценка потенциальных предложений, взаимодействие с потенциальным контрагентом имеет место при заключении каждого договора, однако интенсивность таких контактов может существенно

отличаться. Первичные связи между контрагентами могут принимать различную форму. Можно выделить переговоры, анализ предложений, существующих на рынке. Анализ предложения сводится к оценке выдвинутых условий, находящихся, например, в рекламе. Сторона договора, имеющая интерес в заключении договора, наводит справки, связывается с контрагентом, и, таким образом, устанавливаются первичные связи, что является по своей природе преддоговорной стадией. Стоит отметить, что на такие отношения распространяются положения о толковании договора, т.е. преддоговорные контакты могут учитываться при толковании договора.

Е.Б. Подузова считает, что предварительные контакты, оценка предложений контрагентов, направление запросов и т.п. не имеют правового значения[165]. Однако с ней не соглашается А.В. Демкина, которая видит правовое значение в любых контактах сторон при заключении договора и, соответственно, обязанности действовать добросовестно[166]. Как представляется, позиция А.В. Демкиной является более обоснованной, поскольку любые взаимоотношения сторон при заключении договора могут иметь правовое значение, например, если стороной была предоставлена недостоверная информация.

Таким образом, заключение договора представляет собой юридическую процедуру, которая в обязательном порядке включает в себя стадию направления оферты и ее последующий акцепт. При этом процедура заключения договора включает и действия по приготовлению к заключению договора.

Для ДКНЖП отсутствуют какие-либо препятствия для применения общих положений о преддоговорной ответственности, предусмотренные ст. 434.1 ГК РФ. В связи с этим может быть актуален известный пример из правоприменительной практики, связанный с делом ООО «Декорт»

---

[165] См.: Подузова Е.Б. Организационные договоры в гражданском праве: Монография. М., 2015. // СПС «КонсультантПлюс».
[166] См.: Демкина А.В. Основания возникновения преддоговорного обязательства // Журнал российского права. 2017. № 1. С. 109 - 115.

(арендодатель) против ООО «Ашан» (арендатор), в котором суд взыскал убытки с арендатора за необоснованное уклонение от заключения договора[167]. Ввиду близости договоров аренды и найма жилого помещения данный пример релевантен и для споров, связанных с заключением договора коммерческого найма, стороны которого также должны действовать добросовестно.

Заключение договора – это юридическая процедура, позволяющая достигнуть определенного правового результата[168]. Однако наполнение данной процедуры напрямую зависит от выбранного способа заключения договора. Признавая дискуссионность проблематики способов заключения договора, позволим себе предложить следующий подход к заключению договора: 1) общий порядок; 2) торги; 3) судебный порядок[169].

Первый способ выражается в определённых стадиях, зависящих от вида договора. Как было отмечено выше, в такой способ заключения договора могут входить следующие этапы: переговоры, оферта, рассмотрение оферты, акцепт.

Что касается второго способа, то следует обратить внимание на специфику процедуры заключения договора на торгах, предусматривающую своего рода соревнование между контрагентами по заранее определенным критериям.

Третий способ заключения договора применим в случае, если для одной из сторон заключение договора обязательно, но стороны не могут согласовать отдельные условия договора. В этом случае суд устанавливает условия соглашения.

Для рассматриваемого в рамках настоящего исследования ДКНЖП наиболее актуален общий порядок заключения договора, хотя не исключена и возможность его заключения на торгах. Если говорить о заключении ДКНЖП в судебном порядке, то такой вариант возможен только в случае заключения его через договор, предусматривающий обязанность одной или всех его сторон

---

[167] См.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.11.2017 № Ф05-16349/2017 по делу № А41-90214/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
[168] См.: Кондратьев В.А. Заключение договора // Российское правосудие. 2016. № 1. С. 25.
[169] См.: Кирпичев А.Е., Кондратьев В.А. Коммерческое право: основы и современные проблемы: курс лекций. М.: РГУП, 2018.С. 98.

заключить договор в будущем (предварительный договор, опционный договор и т.п.).

В качестве примера принудительного предоставления права пользования жилым помещением третьему лицу можно назвать ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, которая возлагает обязанность на собственника предоставить в пользование жилое помещение бывшему члену семьи собственника при наличии определенных оснований, в частности, отсутствия основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением. Данные правоотношения, как было указано выше, более обосновано квалифицировать как безвозмездное пользование жилым помещением, однако ввиду возможности субсидиарного применения положений о договоре найма к безвозмездному пользованию, данный случай отчасти можно рассматривать как обязанность заключить договор коммерческого найма для собственника жилого помещения.

Также наниматель обладает преимущественным правом на заключение договора на новый срок, однако способом защиты этого права выступает только требование о признании договора найма недействительным. Соответственно, заключение договора найма в судебном порядке возможно, но при наличии дополнительных обстоятельств.

Таким образом, порядок заключения ДКНЖП подчиняется общим положениям гражданского законодательства о заключении договора. При этом отсутствуют какие-либо ограничения для использования различных способов заключения договора.

Как представляется, наиболее существенные особенности заключения ДКНЖП связаны не с самим порядком заключения, а с определением содержания договора и его оформлением. В.А. Кондратьев отмечает необходимость наличия содержания и внешнего выражения этого содержания

в виде формы договора[170], что в полной мере согласуется с предписаниями ст. 432 ГК РФ.

Если говорить о содержательном аспекте, то, как и для любого договора, чтобы ДКНЖП считался заключенным, требуется согласование всех существенных условий.

Вопрос о понимании существенных условий, а также их наборе применительно к конкретным договорам является достаточно дискуссионным, поскольку законодатель лишь применительно к небольшому количеству договоров прямо обозначил перечень существенных условий.

Как видно из положений ст. 432 ГК РФ, основная идея, которая заложена в ней, состоит в том, что под существенными понимаются те условия, относительно которых стороны должны достигнуть соглашения. С точки зрения отдельных договорных конструкций, существенные условия следует трактовать как набор необходимых к согласованию условий.

Однако в науке гражданского права вопрос о существенных условиях договора является дискуссионным. Среди ученых указанное выше положение Гражданского кодекса РФ подверглось критике. А.Е. Кирпичев пишет: «существенные условия – это такие условия конкретного типа и вида договора, без которых он не может существовать и которые определяют регулирования всех его остальных условий»[171]. Тем самым автор подчеркивает более широкую функцию существенных условий нежели условий, которые стороны должны согласовать, чтобы договор считался заключенным. Действительно, если посмотреть на положения ст. 432 ГК РФ с этой точки зрения, то оно выглядит противоречиво, так как относит к существенным любые условия, предложенные одной из сторон договора. При таком подходе к существенным могут быть отнесены любые условия договора, даже незначительные и не предопределяемые природой договора. Соответственно, возникает некое

---

[170] См.: Кондратьев В.А. Проблемы применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о форме договора // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 4. С. 64.
[171] Кирпичев А.Е. Существенные условия договора и его незаключенность // Российское правосудие. 2016. № 1. С. 189.

противоречие, поскольку с одной стороны для конкретных видов договоров есть установленный перечень существенных условий, с другой стороны закон называет существенными определенный набор условий применительно к каждому виду договора.

Как представляется, именно из-за наличия указанного выше расхождения в понимании существенных условий, в том числе и в позитивном праве, А.Е. Кирпичев предлагает выделять объективно существенные и субъективно существенные условия[172], т.е. автор исходит из необходимости выделять условия, отражающие сущность договора, и условия, по которым необходимо достигнуть соглашения, чтобы договор считался заключенным.

Традиционно в доктрине гражданского права говоря о существенных условиях отдельного вида договора, имеется ввиду условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида. В этом смысле действительно видится необходимым разграничивать существенные условия, которые предусмотрены в ст. 432 ГК РФ и по которым необходимо достигнуть соглашения, чтобы договор считался заключенным, и существенные условия, которые характеризуют сущность договора данного вида.

В.В. Груздев, высказывая похожую позицию[173], обратил внимание на необходимость разграничивать существенные условия, которые нужно согласовать, чтобы договор можно было считать заключенным, и существенные условия, которые отличают уже заключенный договор.

Также стоит согласиться с позицией В.В. Груздева о том, что «существенные условия имеют практический смысл только на преддоговорной стадии»[174].

По поводу «предмета» договора в научной литературе также нет теоретической определённости. Например, А.Я. Курбатов рассматривает

---

[172] Там же. С. 193.
[173] Груздев В.В. Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами // Журнал российского права. 2019. № 10. С. 97.
[174] Там же. С. 86.

предмет как определенный, индивидуализированный объект гражданских прав, по поводу которого возникают договорные отношения[175].

Несколько иной позиции придерживаются другие авторы. М.Н. Ровнягина высказывает позицию о том, что «предмет договора является согласованными представлениями сторон, положениями относительно конкретных индивидуализирующих признаков его юридического результата, на который направлена воля сторон»[176]. Таким образом, автор, наоборот, разделяет такие категории как предмет договора и объект, однако определяет его через достаточно дискуссионное понятие «представления сторон», что не добавляет определенности в понимании существа рассматриваемого явления.

Среди современных авторов еще одним сторонником понимания предмета договора, как явления, отличающегося от объекта гражданских прав, является Б.А. Булаевский, который пишет: «вступая в определенные отношения, субъекты права всегда притязают на соответствующее их интересам поведение иных субъектов этого отношения»[177]. Данный подход также является отчасти спорным, поскольку наличие соглашения относительно поведения субъектов не позволяет говорить о заключенности договора, если не были определены четкие характеристики объекта, по поводу которого возникают договорные правоотношения.

Д.А. Формакидов придерживается схожего подхода, указывая, что «существенным условием гражданско-правовых договоров выступает предмет, который подразумевает направленное действие (бездействие) и включает в себя указание на конкретный объект права»[178]. В.А. Кондратьев обосновывает аналогичную позицию тем, что «указание только на характеристику объекта не позволяет отделить один договор от другого … Тем самым предмет договора – более широкое понятие, которое включает объект,

---

[175] Курбатов А.Я. Признание договоров незаключенными как следствие невосполнимости и их существенных условий // Цивилист. 2011. № 3. С. 61.
[176] Ровнягина М.Н. Значение предмета гражданско-правового договора для квалификации пределов договорного регулирования // Закон. 2022. № 11. С. 155.
[177] Булаевский Б.А. Существенные условия договора: некоторые проблемы определения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 4. С. 105.
[178] Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации. Дисс. … докт. юр. наук. М., 2022. С. 162.

а также действия, совершаемые относительно этого объекта»[179]. Представленная точка зрения видится наиболее правильной, поскольку охватывает собой и объект договора, и те действия, которые стороны должны совершить в отношении данного объекта.

В договоре жилое помещение должно быть в достаточной степени идентифицировано. Стоит отметить, что на данный момент в отечественной правоприменительной практике и в науке сформировался подход, который предполагает толкование договора в пользу его сохранения, а не прекращения. Согласно п. 44 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49, если условие договора допускает несколько разных вариантов толкования, один из которых приводит к недействительности договора или к признанию его незаключенным, а другой не приводит к таким последствиям, по общему правилу приоритет отдается тому варианту толкования, при котором договор сохраняет силу. Такой подход находит отражение и в отдельных судебных актах. Например, Верховный Суд РФ высказал позицию, что «если стороны не согласовали какое-либо условие договора, относящееся к существенным, но затем своими действиями по исполнению договора и его принятию фактически выполнили такое условие, то договор считается заключенным»[180]. Отсюда можно сделать вывод, что отсутствие в соглашении сторон каких-либо характеристик жилого помещения при наличии возможности его идентифицировать, например, в случае передачи в пользование и принятия жилого помещения со стороны нанимателя, возможно говорить о согласовании предмета, что применительно к конструкции ДКНЖП необходимо для охраны интересов контаргентов, чтобы исключить неопределенность в их правоотношениях.

Относительно иных необходимых условий, которые должны быть согласованы для того, чтобы договор можно было считать заключенным,

---

[179] Кондратьев В.А. Правовая природа договора о предоставлении торгового места на розничном рынке // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2. С. 28.

[180] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2019 № 77-КГ19-17, 2-971/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

ведутся дискуссии. Д.А. Формакидов в качестве единственного существенного условия договора коммерческого найма называет его предмет[181]. Однако данный подход требует более детального исследования относительно возможности признания в качестве существенных и иных условий договора.

Условие о сроке очевидно нельзя рассматривать в качестве необходимого, поскольку п. 1 ст. 683 ГК РФ предусматривает заключение ДКНЖП на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет. Таким образом, законодатель предусмотрел механизм, который позволяет компенсировать отсутствие соглашения относительно срока между сторонами ДКНЖП.

Если вопрос о квалификации условия о сроке договора коммерческого найма как необходимого был снят законодателем, то с условием о цене (размере платы за жилое помещение) такого очевидного решения нет. Так, буквальное толкование п. 1 ст. 681 ГК РФ говорит о необходимости достижения соглашения по условию о размере платы. Например, если проводить аналогию с договором купли-продажи, то в ст. 485 ГК РФ сделана прямая отсылка к ст. 424 ГК РФ, т.е. возможности применения среднерыночной цены в случае отсутствия такого условия в договоре. Как видно, применительно к найму жилого помещения такая формулировка в законе отсутствует.

Нет единства и в правоприменительной практике относительно признания цены (размера платы за жилое помещение) существенным условием договора коммерческого найма жилого помещения. Например, в одном из споров суд указал, что «с учетом положений ст.ст. 421, 671, 682 ГК РФ, понуждение к заключению коммерческого найма не допускается, ДКНЖП предусматривает обязательное условие его заключения – это соглашение сторон по всем существенным условиям, при этом согласно ст. 682 п. 1 ГК РФ размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в

[181] См.: Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации… С. 338.

договоре найма жилого помещения»[182]. Противоположенное суждение отражено в определении Седьмого кассационного суда общей юрисдикции, который указал: «существенным условием, при котором договор найма заключен (п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации), является только предмет договора, цена договора законом не предусмотрена в качестве существенного для данного вида договора»[183].

Анализ правоприменительной практики показывает, что встречаются позиции как за признание цены (размера платы) существенным условием[184], так и против[185].

В научной литературе также имеют место разногласия между исследователями относительно условия о цене. М.И. Брагинский не рассматривал условие о цене (размере платы за жилое помещение) в качестве существенного и выступал за применение цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ[186].

О.В. Кириченко не соглашается с этим подходом и объясняет свою позицию тем, что «зачастую бывает очень сложно определить цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество»[187].

Как представляется, исходя из буквального предписания закона цена (размер платы за жилое помещение) должна быть согласована в ДКНЖП, кроме того, действительно, следует согласиться с тем, что уникальные

---

[182] Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.07.2022 № 88-12816/2022 // СПС «КонсультантПлюс».
[183] Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28.01.2020 № 88-205/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
[184] См., например: Определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 01.12.2022 № 88-32728/2022; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.07.2022 № 88-12816/2022; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02.06.2022 по делу № 88-8946/2022 // СПС «КонсультантПлюс».
[185] См., например: Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28.01.2020 № 88-205/2020; Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.09.2018 по делу № 33-6086/2018 // СПС «КонсультантПлюс».
[186] См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 710.
[187] Кириченко О.В. Цена как существенное условие договора коммерческого найма жилого помещения // Юрист. 2011. № 16. С. 18-19.

индивидуальные характеристики жилого помещения требуют определенности цены, поскольку в противном случае возникает неопределенность во взаимоотношениях сторон.

Такой подход соответствует смыслу законодательного регулирования правоотношений с недвижимым имуществом, который предъявляет повышенные формальные требования к договорам в отношении него. Например, в ст. 654 ГК РФ сказано, что договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 ГК РФ, не применяются. Схожее положение содержится и в ст. 555 ГК РФ, регулирующей порядок определения цены в договоре продажи недвижимости.

Тем самым, цена (размер платы за жилое помещение) является существенным условием ДКНЖП и ее отсутствие должно являться основанием для признания договора незаключенным. При этом нельзя исключать тот подход, что неопределенность в вопросе определения цены может быть устранена путем исполнения и принятия этого исполнения, например, если в течение нескольких месяцев уплачивалась определенная сумма, то можно говорить о том, что стороны своими конклюдентными действиями ее фактически согласовали.

В качестве еще одного существенного условия ДКНЖП можно назвать указание в нем состава проживающих лиц. Нормы ГК РФ о договоре найма специально регулируют порядок вселения временных и постоянных жильцов (ст. 679 ГК РФ). Тем самым, особый характер жилого помещения, специальная цель использования для проживания предполагает использование его только лицами, прямо определенными в договоре. В противном случае жилое помещение могло бы быть использовано неопределенным кругом лиц, что противоречит назначению жилого помещения.

Таким образом, для признания ДКНЖП заключенным стороны должны согласовать предмет, цену, а также определить состав лиц, имеющих право проживать в жилом помещении. При этом относительно содержания ДКНЖП можно отметить единство подхода как для краткосрочного, так и для долгосрочного найма.

Если говорить о форме ДКНЖП, то законодатель, хотя и устанавливает необходимость соблюдения письменной формы ДКНЖП, однако последствия в виде недействительности договора за несоблюдение письменной формы не предусматривает. Д.А. Формакидов объясняет такую ситуацию необходимостью защиты слабой стороны, к которой он относит нанимателя[188]. Как представляется, в данном случае говорить о том, что отсутствие последствия в виде недействительности за несоблюдение письменной формы защищает нанимателя, достаточно спорно. Требования к форме договора направлены на создание определенности во взаимоотношениях сторон и являются гарантией для каждой из сторон, поскольку отсутствие оформленного договора создает сложности в установлении самого факта наличия правоотношений, условий пользования и т.д. Отсутствие письменной формы открывает возможности для злоупотребления как со стороны нанимателя, так и со стороны наймодателя.

Одной из особенностей оформления долгосрочного ДКНЖП, заключенного на срок не менее года, является то, что в силу ст. 674 ГК РФ требуются дополнительные регистрационные действия, обеспечивающие фиксацию сведений о возникших правоотношениях в публичном реестре.

Появление данного требования ставит вопрос о целях такой регистрации и последствиях ее отсутствия для договора. Также обращает на себя внимание несколько отличающийся от аренды подход, где предусматривается регистрация договора. Д.А. Формакидов квалифицирует такую регистрацию

---

[188] См.: Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации … С. 320.

именно как обременение права собственности правами нанимателя[189]. Тем самым, речь идет о регистрации права, а не факта.

С.Ю. Филиппова видит цель установления данного требования в обеспечении публичности и достоверности сведений о правовом режиме недвижимости и создании гарантий прав как сторон обязательства, так и третьих лиц. По словам исследователя, «внесение в государственный реестр сведений о заключенных договорах найма жилых помещений позволяет потенциальному приобретателю этих помещений оценить собственные риски, связанные с проживанием там третьих лиц – нанимателей»[190].

Действительно, следует согласиться с автором в том плане, что регистрация обременения носит информативный характер для защиты интересов третьих лиц, прежде всего приобретателя помещения, а также нанимателя.

Однако встает вопрос имеет ли такая регистрация правопорождающее значение, ответ на который позволит определить последствия отсутствия такой регистрации. Действующее законодательство предусматривает различные модели регистрации, имеющие различное значение и последствия отсутствия. Например, в силу ст. 339.1 ГК РФ залог недвижимого имущества возникает с момента регистрации, а залог движимого хотя и регистрируется в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, но возникает именно с момента заключения договора.

Регистрация обременения по ДКНЖП имеет ряд общих черт с регистрацией залога движимых вещей. Толкуя правило п. 4 ст. 339.1 ГК РФ, Верховный Суд РФ указал, что действующим законодательством не предусмотрено восстановление прекращенного в силу закона залога действиями залогодержателя по внесению соответствующей информации в реестр, в том числе и в случае перехода прав на спорное имущество от

---

[189] См.: Там же. С. 322.
[190] Физические лица как субъекты российского гражданского права: монография. Отв. ред. Н.В. Козлова, С.Ю. Филиппова. Москва: Статут, 2022. // СПС «КонсультантПлюс».

добросовестного приобретателя к другому лицу[191]. Т.е. Верховный Суд РФ подчеркнул то, что регистрация носит прежде всего информационный характер, а не правопорождающий.

Также, если сравнивать регистрацию обременения с регистрацией договора аренды, то можно наблюдать много общих признаков. Так, государственная регистрация договора носит по большей части информационный характер и направлена на защиту интересов третьих лиц. Как было указано Верховным Судом РФ в п. 5 Постановления Пленума от 25.12.2018 № 49, в отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Момент заключения такого договора в отношении его сторон определяется по правилам пунктов 1 и 2 статьи 433 ГК РФ. Схожая позиция была высказана и Высшим Арбитражным Судом РФ[192].

Исходя из общей направленности договора аренды и ДКНЖП, представляется, что цель регистрации используемых в обоих договорах единая, хотя и реализуется с помощью различных инструментов. И в том, и в другом случае целью является создание публичности сложившихся правоотношений для защиты интересов потенциальных приобретателей или нанимателей. В целом аналогичная цель и в залоге движимого имущества. Отсюда можно сделать вывод, что сама по себе регистрация обременения не имеет правопорождающего эффекта. В юридической литературе можно встретить схожий подход[193].

Исходя из изложенного можно сделать вывод, что регистрация обременения при заключении договора коммерческого найма носит исключительно информационный характер и не влияет на действительность

---

[191] См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.05.2021 № 53-КГ21-1-К8, 2-2569/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

[192] См. об этом: Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 // СПС «КонсультантПлюс».

[193] Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019. С. 428.

договора и на само право нанимателя. Данный довод подтверждается и примерами из правоприменительной практики[194].

Информационная функция регистрации обременения используется прежде всего для защиты интересов третьих лиц, например, приобретателя жилого помещения. Соответственно, в той ситуации, когда приобретатель не знал и не должен был знать об обременении жилого помещения правом нанимателя, он имеет приоритет и право нанимателя прекращается.

Еще одной отличительной особенностью договора коммерческого найма жилого помещения является предоставление нанимателю преимущественного права на заключение договора на новый срок (п. 2 ст. 684 ГК РФ). Конституционный Суд РФ указал, что «законодатель с целью обеспечить стабильность отношений сторон такого договора, по истечении срока его действия признает за нанимателем преимущественное право на заключение договора на новый срок (абз. 1 ст. 684 ГК РФ), а также предусматривает правовой механизм, обеспечивающий возможность эффективного осуществления этого права и учитывающий необходимость соблюдения баланса интересов сторон (абз. 2–4 ст. 684 ГК РФ)»[195].

Таким образом, для наймодателя ограничивается свобода договора в возможности заключения договора с другими лицами. Тем самым, исходя из буквального смысла положений ГК РФ наймодатель обязан либо продлить договор с нанимателем, либо принять решение об ином порядке использования жилого помещения.

В правоприменительной практике возникают вопросы относительно содержания такого уведомления. В свое время по этому поводу высказался Верховный Суд РФ[196]. При этом правоприменитель исходит из того, что уведомление о необходимости освободить жилое помещение само по себе не

---

[194] Решение Дорогобужского районного суда Смоленской области от 05.09.2019 № 2-344/2019 // СПС «КонсультантПлюс».
[195] Определение Конституционного Суда РФ от 31.03.2022 № 683-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шершневой Ольги Сергеевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и абзацем первым статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
[196] См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 5-КГ16-126 // СПС «КонсультантПлюс».

является надлежащим уведомлением об отказе от продления договора коммерческого найма[197].

Если наличие преимущественного права не вызывает серьезных вопросов, то последствия его нарушения видятся достаточно спорными. Так, 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 ДКНЖП с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Стоит отметить, что в иных случаях нарушения преимущественного права законодатель предусматривает иные последствия. Например, в силу ст. 621 ГК РФ при нарушении преимущественного права арендатор вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей. Схожий подход содержится и в п. 3 ст. 250 ГК РФ.

Очевидно, что 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. Тем самым наниматель не имеет никакого способа защиты, который предоставил бы ему реальное исполнение[198].

Подводя итоги, приходим к следующим выводам:

1. Договор коммерческого найма в отличие от социального найма предполагает свободу вступления сторон в договорные правоотношения, однако договор должен соответствовать обязательным требованиям, предусмотренным законом, в частности, жилое помещение должно соответствовать требованиям энергетической эффективности, оснащено приборами учета используемых энергетических ресурсов, также

---

[197] См.: Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 06.03.2023 № 88-4095/2023 // СПС «КонсультантПлюс».
[198] См.: Громов А.А. Правовое положение арендатора и нанимателя: сравнительный анализ // Закон. 2023. № 3. С. 57-68.

собственником должны быть включены в договор обязанности наймодателя по обеспечению нанимателя коммунальными услугами.

2. 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.

3. Регистрация обременения права собственности при заключении договора коммерческого найма носит исключительно информационный характер и не влияет на действительность договора и на само право нанимателя, она направлена на защиту интересов третьих лиц. Права и обязанности сторон возникают в силу заключения договора, а не его регистрации.

4. Наниматель обладает преимущественным право на заключение договора на новый срок. На наймодателя возлагается обязанность уведомить наймодателя либо о желании продлить договор, либо не использовать жилое помещение для сдачи по договору найма.

5. 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. 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, заключенного наймодателем с третьим лицом, недействительным.

2.2. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма

ДКНЖП, как и любой гражданско-правовой договор, порождает определенные права и обязанности для сторон. Указанные права и обязанности образуют обязательственное правоотношение, в силу которого наймодатель обязуется предоставить жилое помещение, а наниматель - вносить плату и использовать его по назначению. В рамках настоящего исследования представляется необходимым заострить внимание именно на характеристике содержания указанного обязательственного правоотношения и выявить особенности прав и обязанностей сторон.

Одним из ключевых элементов обязательственного правоотношения является его содержание. Еще древнеримских юристов волновал вопрос определения содержания обязательства. Раскрывая понятие содержания обязательства, Павел определял, что его сущность состоит в том, что «обязанное лицо должно dare, facere, praestare: дать, сделать, предоставить». При этом под понятием «facere» понималось как совершение положительных действий, так и несовершение действий. Объектом таких обязательств являются определенные действия»[199]. Б.М. Гонгало подчеркивает, что «содержание правоотношения образуют субъективные права и обязанности участников»[200]. В целом категории «субъективное право» и «юридическая обязанность» являются устоявшимися как для теории права в целом, так и для

[199] Ганева Е.О. Положительное и отрицательное содержание обязательств в рамочном договоре // Гражданское право. 2020. № 2. С. 16.
[200] Гражданское право: учебник: в 2 т. под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2018. Т. 1. С. 100. (автор главы – Б.М. Гонгало).

теории гражданского права. Под субъективным правом принято понимать меру возможного поведения, реализация которого зависит от воли управомоченного лица[201]. В свою очередь «юридическая обязанность – это мера должного поведения субъекта»[202]. Тем самым в обязательстве имеют место взаимные права и обязанности, поскольку праву кредитора всегда противостоит определенная обязанность должника. При этом большинство обязательств включают взаимные права и обязанности их участников.

Договор коммерческого найма является классическим двусторонним встречным обязательственным правоотношением. В юридической литературе подчеркивается, что «права и обязанности сторон в договоре коммерческого найма жилого помещения являются корреспондирующими, что означает взаимную обязанность контрагентов в обеспечении права»[203]. Из определения ДКНЖП вытекают две основных встречных обязанности сторон: обязанность наймодателя предоставить жилое помещение и соответственно обязанность нанимателя вносить платежи и использовать помещение исключительно для проживания.

В юридической литературе предпринимались попытки систематизировать содержание обязательства по коммерческому найму жилого помещения. Так, О.В. Кириченко, выделяя два этапа в правоотношениях сторон по ДКНЖП, отмечает, что первый этап связан с передачей жилого помещения, а второй – с пользованием им[204]. Как представляется, такая систематизация является спорной, поскольку не совсем ясен научный и практический смысл приведенного деления. Легальная дефиниция ДНЖП использует понятие «предоставление» жилого помещения, а не его передачу. Это видится не случайным, поскольку понятие «предоставление» является более широким понятием, чем передача. Обязанности наймодателя не сводятся

---

[201] См.: Морозова Л.А. Теория государства и права: учебник М.: Норма : ИНФРА-М, 2023. С. 188.
[202] Кулаков В.В. Обязательственное право: учебное пособие. М.: РГУП, 2016. С. 34.
[203] Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 133.
[204] См.: Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения / под общ. Ред. З.И. Цыбуленко. Ульяновск: УлГПУ, 2012. С. 91.

только к передаче жилого помещения, что вытекает из толкования правил ст. 676 ГК РФ.

Говоря об обязанностях наймодателя, представляется необходимым начать именно с обязанности по передаче жилого помещения. О.В. Кириченко указывает, что данная обязанность считается исполненной при соблюдении двух условий: «1) помещение должно быть свободным, т.е. в нем на момент передачи не должны находиться, постоянно или временно, иные лица; 2) помещение должно быть в состоянии, пригодном для проживания. Первое требование означает, что жилое помещение необходимо передать свободным не только в фактическом, но и в юридическом смысле»[205]. Очевидно, что обязанность по передаче жилого помещения не ограничивается двумя указанными обязанностями, что было показано выше.

Как представляется, за основу может быть взята теория обязательств, получившая основательное теоретическое осмысление в трудах В.В. Кулакова[206], поскольку она включает в себя основные требования к исполнению обязательства, отраженные в главе 22 ГК РФ. Безусловно, некоторые из характеристик ввиду специфики обязательств по коммерческому найму утрачивают свою значимость. Например, единственным местом исполнения обязательства по передаче недвижимого имущества может быть место его нахождения.

Если говорить об обязанности наймодателя передать жилое помещение, то под его надлежащим исполнением следует понимать передачу надлежащего предмета и в установленный срок. Требования к надлежащему предмету подразумевают, что помещение должно быть свободным как в физическом, так и юридическом смыслах, а также соответствовать требованиям к качеству.

Если говорить о самом факте передачи и последствиях неисполнения обязанности, то данный вопрос более подробно будет рассмотрен в главе 3 настоящего исследования.

---

[205] Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Указ. соч. С. 434.
[206] Кулаков В.В. Прекращение обязательств по гражданскому законодательству России. М.: РГУП, 2015. С. 48.

Относительно обременений жилого помещения, для коммерческого найма не предусмотрено условие о том, что жилое помещение должно передаваться свободным от прав третьих лиц. Вместе с тем, очевидно, что это требование вытекает из общих положений об исполнении обязательств и из принципа надлежащего исполнения обязательства.

При этом необходимо учитывать, что не все обременения имеют значение для нанимателя и ограничивают его права. Например, право залога, хотя и обременяет жилое помещение, но не создает для нанимателя каких-либо препятствий в пользовании указанным помещением. В свою очередь, обременение жилого помещения завещательным отказом создает прямые препятствия в пользовании жилым помещением. Очевидно, что для различных договоров те или иные обременения имеют различные последствия, например, для покупателя право залога создает существенные риски того, что в будущем на имущество может быть обращено взыскание, для нанимателя или арендатора риск значительно меньше. Однако говорить о безразличности для пользователя обременения в виде залога безосновательно.

В силу п. 2 ст. 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[207], если ДКНЖП был заключен без согласия залогодержателя, то для нанимателя существует риск утраты права пользования жилым помещением.

Очевидно, что положение нанимателя и покупателя существенно различаются, в частности по степени последствий в случае обращения взыскания. Правоприменитель исходит из того, что отсутствие согласия залогодержателя (третьего лица) в отношении спорного объекта недвижимости не свидетельствует о нарушении прав и законных интересов залогодержателя, не влечет недействительность договора аренды, а также не свидетельствует о наступлении последствий для расторжения договора аренды

[207] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. ст. 3400.

со ссылкой только на данное нарушение (отсутствие согласия третьего лица)[208]. Приведенный пример вполне актуален и для коммерческого найма жилого помещения, соответственно, оснований для признания ДКНЖП, заключенного без согласия залогодержателя, недействительным нет, однако право пользования прекращается в случае обращения взыскания. Р.И. Сайфуллин подчеркивает, что «подобное одобрение залогодержателя дает арендатору своеобразный дополнительный иммунитет, надежную защиту от любого внешнего вторжения»[209]. Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что наймодатель обязан по общему правилу передать нанимателю жилое помещение свободное от любых прав третьих лиц, в том числе и залога, либо уведомить об имеющихся обременениях жилого помещения.

Надлежащее исполнение обязательства по передаче жилого помещения также предполагает передачу помещения, соответствующего требованиям к качеству. Требования к качеству, как правило, определяются соглашением сторон, однако такое условие присутствует в договорах далеко не всегда. Специфика жилого помещения как объекта гражданских прав предполагает и требования, установленные правовыми актами, на что обращено внимание и в ст. 673 ГК РФ. Также обязательные требования к жилому помещению устанавливаются ст. 30 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 23.03.2024 № 55-ФЗ.

Нельзя не отметить, что государство устанавливает повышенные требования к зданиям и жилым помещениям. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»[210] устанавливает минимальный набор требований к зданиям, в том числе тем, в которых размещаются жилые помещения. Требования именно к жилым

---

[208] См.: Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2020 № 01АП-4508/2020 по делу № А79-7809/2019; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.12.2021 № Ф04-6424/2021 по делу № А45-35308/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

[209] Сайфуллин Р.И. Банкротство арендодателя: судьба обременения в виде права аренды // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. N 10. С. 86 - 136.

[210] Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

помещениям устанавливаются Правительством Российской Федерации[211]. Таким образом, предоставляемое в пользование жилое помещение должно соответствовать указанным минимальным требованиям. Данные требования к безопасности жилых помещений носят императивный характер, поскольку имеют своей целью обеспечение безопасности неопределенного круга лиц. Следовательно, соглашением стороны могут установить более высокие требования к жилому помещению, но не ниже минимально определенных. Вопрос о последствиях передачи жилого помещения, не соответствующего требованиям, будет рассмотрен в главе 3 настоящего исследования, однако встает проблема квалификации ситуации, в которой передается в пользование помещение, не соответствующее требованиям, при согласии на то нанимателя. С одной стороны, такое соглашение нарушает установленный правовым актом запрет, с другой – наниматель самостоятельно согласился на такие условия.

Для ответа на поставленный выше вопрос, необходимо обратиться к понятию и признакам жилого помещения, перечень которых перечислен в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Поскольку условие о качестве жилого помещения не является существенным, то надлежащим исполнением обязательства по передаче жилого помещения наймодателем можно признать передачу жилого помещения, которое соответствует требованиям к жилым помещениям, установленным законом и иными правовыми актами.

Надлежащее исполнение обязательства проявляется не только в передаче жилого помещения, но и в передаче его в установленный срок. Говоря о сроке исполнения обязательства наймодателем, необходимо учитывать два различных срока, которые одновременно характерны для ДКНЖП. Во-первых, это срок, в течение которого жилое помещение должно быть передано, во-вторых, период времени, когда наймодатель обязан предоставлять нанимателю

[211] Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

жилое помещение. А.Г. Карапетов выделяет срок разового предоставления по обязательству и срок объема предоставления по обязательству[212]. Данная классификация отчетливо прослеживается на примере договора найма.

При этом ни срок договора (срок предоставления жилого помещения), ни срок передачи не относятся к существенным условиям, законодатель не устанавливает требований к данным условиям договора. Если говорить о сроке передачи жилого помещения, то исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что он определяется по соглашению сторон, либо исходя из общих положений об исполнении обязательства по правилам ст. 314 ГК РФ. Как представляется, каких-либо существенных особенностей, которые могут послужить основанием увеличения или уменьшения указанного срока не приведено, соответственно, следует исходить из общего семидневного срока передачи нанимателю жилого помещения.

Как уже было отмечено выше, второй обязанностью наймодателя является обязанность по предоставлению жилого помещения, которая включает в себя совокупность действий и бездействий, направленных на поддержание возможности пользования жилым помещением, в частности, обеспечение предоставления коммунальных услуг, проведение капитального ремонта и т.д. Такая обязанность, с одной стороны, является пассивной, т.е. наймодатель не должен создавать препятствий пользователю, с другой стороны, он при необходимости должен совершать определенные действия для возможности реализации нанимателем полноценно права пользования жилым помещением. В юридической литературе справедливо подчеркивается: «Важно иметь в виду, что перечисленные обязанности наймодателя сформулированы как общая его обязанность принять все необходимые организационные меры по созданию для нанимателя надлежащих условий

[212] См.: Исполнение и прекращение обязательства: комментарий к ст.ст. 307 - 328 и 407 - 419 Гражданского кодекса Российской Федерации. Отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2022. 655 (автор – А.Г. Карапетов).

проживания. Исполнение этой обязанности может происходить в различных формах»[213].

Рассуждая об обязанности наймодателя по предоставлению жилого помещения, О.В. Кириченко подчеркивает, что «употребление в ст. 676 ГК РФ термина «обеспечение» означает, что наймодатель не может ссылаться на обстоятельства, зависящие от других собственников квартир в доме (например, на то, что они не внесли необходимых для производства ремонта сумм). Это же относится и к устройствам для оказания коммунальных услуг, которые находятся в жилом помещении»[214]. Действительно, наймодатель обязан предпринимать все возможные меры, направленные на обеспечение надлежащей эксплуатации жилого помещения. В то же время необходимо учитывать, что рассматриваемая обязанность применяется достаточно условно, поскольку предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающими организациями, которые в большинстве случаев являются субъектами естественных монополий. Учитывая, что в большинстве случаев соглашения об оказании коммунальных услуг, а также соглашения об управлении МКД заключаются с собственником, то он обязан перечислять соответствующие платежи в пользу ресурсоснабжающих организаций.

В силу ст. 30 ЖК РФ наймодатель обязан обеспечить соблюдение прав и законных интересов соседей, при этом закон не детализирует каким образом должны быть осуществлены данные действия.

В отечественном законодательстве и в научной литературе соседским правам уделяется крайне мало внимания. Т.П. Подшивалов отмечает, что «в Российской Федерации регулирование соседских отношений носит фрагментарный характер, но отсутствует комплексное регулирование»[215]. Действительно, несмотря на предписания жилищного законодательства, сконцентрированные в ст.ст. 1 и 30 ЖК РФ, правоприменитель находится в

---

[213] Рузанова В.Д. Договор коммерческого найма жилого помещения: учебное пособие. Самара: Издательство «Самарский университет», 2009. С. 28.
[214] Кириченко О.В. Указ. соч. С. 96.
[215] Подшивалов Т.П. Модели регулирования соседских отношений собственников смежных объектов недвижимости // Семейное и жилищное право. 2019. № 5. С. 38.

состоянии поиска «компромисса реализацией свободы права собственности и одновременного его ограничения в интересах других лиц»[216].

Из наиболее очевидных примеров прав соседей, которые необходимо соблюдать возможно назвать режим тишины, т.е. обеспечение тишины и покоя соседей. Такие требования устанавливаются законодательством субъекта РФ, например, в ст. 3.13 Кодекса города Москвы об административных правонарушениях[217] установлена ответственность за нарушение тишины и покоя граждан. Таким образом, на наймодателя и нанимателя возлагается обязанность по обеспечению тишины.

Верховный Суд РФ указал, что перепланировка и (или) переустройство помещений в МКД затрагивает права не только заявителя таких работ, но и других жильцов дома как с точки зрения безопасности выполняемых работ, так и с точки зрения соблюдения законодательства субъектов Российской Федерации, в том числе в области обеспечения тишины и покоя граждан и порядка переустройства помещений в жилых домах[218]. В данном деле суд рассматривает перепланировку как действия нарушающие права и законные интересы соседей.

Также под действиями, нарушающими права и законные интересы соседей можно рассматривать различные действия пользователей, непосредственно воздействующие на чужое имущество, например, повреждение общего имущества, а также посредственное воздействие, в частности создание излишнего шума, распространение стойких неприятных запахов, курение на общем балконе, нарушение санитарных требований, и т.д.

В ст. 30 ЖК РФ говорится, что в случае, если предоставление такого жилого помещения нарушает жилищные права граждан, проживающих в МКД, в котором оно расположено, граждане, жилищные права которых

---

[216] Емелькина И.А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. 2016. № 2. С. 90.,

[217] Закон г. Москвы от 21.11.2007 № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2007. № 69.

[218] Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.04.2023 № АКПИ23-149 // СПС «КонсультантПлюс».

нарушены, вправе обратиться за их защитой в суд. При этом закон не конкретизирует какие способы защиты могут быть использованы соседями в таком случае.

Наиболее очевидным способом защиты в данном случае можно назвать заявление негаторного иска, а также требования о возмещении вреда, в случае если он был причинен имуществу соседей или общему имуществу собственников МКД. Однако, как представляется, гражданско-правовые способы защиты в данном случае будут малоэффективными ввиду достаточно длительного рассмотрения такого требования в суде и к моменту вынесения решения наниматель может смениться. Наиболее целесообразным в данном случае видится применение мер публичной административной ответственности, как это предусмотрено за нарушение режима тишины.

Нельзя исключать и возможности предъявления соседями иска о признании договора найма жилого помещения недействительным, если он был заключен в нарушение требований действующего законодательства. Однако само по себе нарушение нанимателями или наймодателями прав соседей не может рассматриваться как основание недействительности сделки.

Также особое внимание следует остановить на обязанности наймодателя по проведению капитального ремонта: п. 2 ст. 681 ГК РФ сформулирован диспозитивно. Однако сложность данной нормы состоит в том, что в действующем законодательстве фактически не определен порядок проведения капитального ремонта, а также возникают сложности при его отграничении от текущего ремонта.

В ст. 65 ЖК РФ упоминается об обязанности наймодателя по проведению капитального ремонта жилого помещения. В ст.ст. 66-67 ЖК РФ закреплены последствия непроведения капитального ремонта наймодателем. Однако данные нормы касаются капитального ремонта жилого помещения, предоставляемого по договорам социального найма. Таким образом, в настоящий момент регулирование порядка проведения капитального ремонта жилых помещений носит фрагментарный характер.

Определение понятия капитальный ремонт содержится в Градостроительном кодексе Российской Федерации[219] (далее – ГрК РФ). Понятие и признаки текущего ремонта содержатся в различных ведомственных актах[220]. В литературе подчеркивается, что текущий ремонт здания «осуществляется с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей»[221]. Таким образом, можно сказать, что текущий ремонт отличается от капитального масштабами проведения. Капитальный ремонт касается восстановления именно конструктивных элементов здания и требуется в тех случаях, когда имеются недостатки таких конструктивных элементов, которые создают угрозу разрушения и существенного ухудшения жилого помещения.

Что касается проведения капитального ремонта общего имущества МКД, то жилищное законодательство достаточно подробно урегулировало данный вопрос, в соответствии со ст. 169 ЖК РФ на собственника возлагается обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт. Соответственно, обязанностью наймодателя является внесение указанных платежей, чем он исполняет соответствующую обязанность.

Обращает на себя внимание и отсутствие в законодательстве последствий неисполнения обязанности по проведению капитального ремонта наймодателем. Как представляется, возможно применение по аналогии положений о социальном найме, а именно нормы ч. 2 ст. 66 ЖК РФ. Как представляется, такое правило должно применяться и в обратную сторону, если наниматель не исполняет обязанность по осуществлению капитального ремонта, если она на него возложена договором.

---

[219] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

[220] Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» // М., Госкомархитектуры при Госстрое СССР, 1988.

[221] Габелли Г.К. Учет затрат на ремонт крыши здания гостиницы // Туристические и гостиничные услуги: бухгалтерский учет и налогообложение. 2022. № 6. С. 16.

Таким образом, обязанность наймодателя по проведению капитального ремонта возникает в случае, если состояние жилого помещения ухудшается и для сохранения его качественных характеристик необходимо восстановление или замена конструктивных элементов помещения. Обязанность по проведению капитального ремонта общего имущества МКД осуществляется наймодателем опосредовано, путем внесения установленных взносов на капитальный ремонт.

Относительно обязанностей нанимателя законодатель прямо называет две обязанности: вносить плату и использовать жилое помещение исключительно в связи с его целевым назначением.

Вопрос внесения платежей урегулирован в абз. 3 ст. 687 ГК РФ крайне фрагментарно: законодатель дифференцировал платежи на два вида – плата за пользование жилым помещением и оплата коммунальных услуг. При этом, как видно из данной нормы, плата за коммунальные услуги отнесена именно на нанимателя. Такой подход отличает плату по договору найма от арендной платы, поскольку для арендной платы разделение на плату за пользование и эксплуатационные расходы не выделено.

Норма, предусматривающая возложение коммунальных расходов на нанимателя, является диспозитивной, т.е. допускается возможность предусмотреть соглашением сторон и иной порядок. При этом общий подход представляется логичным, поскольку именно наниматель является потребителем коммунальных услуг, в связи с чем он обязан их оплачивать в зависимости от объема потребления.

С практической точки зрения важное значение имеет отграничение коммунальных платежей от иных расходов на жилое помещение[222]. Легальное определение коммунальных услуг дано в Постановлении Правительства РФ от 06.05.2011 № 354[223]. При этом в ч. 2 ст. 154 ЖК РФ выделена структура

---

[222] См.: Крюкова Е.С. Проблемы определения цены в договоре управления многоквартирным домом // Гражданское право. 2021. № 6. С. 32-35.

[223] Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

платежей за жилое помещение, в их числе – расходы на содержание жилого помещения и взносы на капитальный ремонт, которые, как нам представляется, должны возлагаться на наймодателя как собственника жилого помещения. Этот довод подтверждается и позицией Верховного Суда РФ[224].

Таким образом, именно расходы на потребление соответствующих услуг возлагаются на нанимателя жилого помещения, отсюда следует, что взносы на капитальный ремонт остаются по общему правилу за собственником, а также иные расходы, например, налоги.

Интерес представляет структура правоотношений по уплате коммунальных платежей. Как было показано выше, в большинстве случаев соглашение со снабжающей организацией или управляющей компанией заключается собственником, соответственно, собственник обязан перечислять платежи, полученные от нанимателя на оплату коммунальных услуг их получателю. Таким образом, расходы за оказанные коммунальные услуги могут быть возложены и на нанимателя, но правовое значение будет иметь именно то, с кем был заключен договор с субъектом, оказывающим услуги. Схожая позиция была высказана и Верховным Судом Российской Федерации, который указал, что «действует общее правило о том, что в отсутствие договора между арендатором и исполнителем услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) помещения»[225]. Хотя приведенный пример и касается договора аренды, однако он базируется на общем принципе относительности обязательства, соответственно, актуален и для ДКНЖП, следовательно, собственник обязан вносить коммунальные платежи для обеспечения получения нанимателем коммунальных услуг. Данное правило работает и в обратную сторону, а именно: собственник несет ответственность

---

[224] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // СПС «КонсультантПлюс».

[225] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.09.2021 № 302-ЭС21-4060 по делу № А33-15359/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

перед ресурсоснабжающей организацией за невнесение платежей независимо от того, на кого они возложены договором найма. Тем самым собственник в спорах с ресурсоснабжающей организацией не может ссылаться на то, что платежи не были внесены по вине нанимателя.

При этом, как уже было показано, именно наниматель является пользователем коммунальных услуг, что ставит вопрос о возможности признания его потребителем и, соответственно, применения к этим правоотношениям законодательства о защите прав потребителей. Верховный Суд РФ неоднократно подчеркивал, что в случае причинения вреда нанимателю, а также иным пользователям коммунальных услуг применяется законодательство о защите прав потребителей[226].

Существует правовая неопределённость относительно возможности изменения платы за жилое помещение. Судя по норме п. 2 ст. 682 ГК РФ, законодатель исходит из допустимости такого изменения только по соглашению сторон. Данный подход законодателя не вписывается в общую канву регулирования правоотношений, возникающих из ДКНЖП, который характеризуется большей императивностью по сравнению с договором аренды.

Если сравнивать указанные положения с нормами об аренде, то стоит обратиться к положениям п. 3 ст. 614 ГК РФ. Данная норма в свое время стала предметом достаточно серьезной дискуссии, поскольку возник вопрос о возможном количестве изменений размера арендной платы в течение года. Крайняя позиция ВАС РФ, которая на данный момент времени поддерживается и Верховным Судом РФ, состоит в том, что по соглашению сторон размер арендной платы может изменяться неограниченное количество раз, однако если предусмотрен порядок одностороннего изменения размера арендной платы, то такое изменение возможно не чаще, чем один раз в год.

---

[226] См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.11.2022 N 16-КГ22-27-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

Как представляется, аналогичный подход в части сроков одностороннего изменения следует распространить и на правоотношения по коммерческому найму жилых помещений. Учитывая, что положения о найме жилого помещения характеризуются большей императивностью и направленностью на защиту интересов нанимателя, то допускать абсолютную свободу в возможности одностороннего изменения цены договора необоснованно. Тем самым договор найма может предусматривать одностороннее изменение цены, но не чаще одного раза в год. Также видится необходимым при возможности установления механизма одностороннего изменения цены ограничить пределы изменения, например, привязкой к уровню инфляции или иным объективным показателям. Наиболее актуальным этот подход видится для долгосрочного ДКНЖП.

Подводя итоги, приходим к следующим выводам:

1. 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.

2. В рамках обязательства из договора коммерческого найма жилого помещения выделяется ряд корреспондирующих прав и обязанностей сторон. Обязанности наймодателя включают в себя обязанность передать в пользование жилое помещение, 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.

3. 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.

4. Право сторон краткосрочного договора найма жилого помещения установить соглашением возможность одностороннего изменения цены должно толковаться ограничительно 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.

5. 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.

2.3. Пользование жилым помещением по договору коммерческого найма

Как было установлено в предыдущей главе, основной целью заключения договора коммерческого найма для нанимателя является приобретение права пользования жилым помещением. Нельзя не согласиться с О.А. Красавчиковым в том, что пользование жилищем составляет сердцевину жилищных правоотношений[227]. Получение жилого помещения в пользование является необходимым условием для удовлетворения человеком базовых потребностей. Не случайно вопрос жилья волновал человечество на

[227] См.: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, 1981. С. 22.

протяжении многих лет и волнует до сих пор. Получение права пользования жилым помещением возможно различными способами, в частности, путем его приобретения в собственность, а также по договору безвозмездного пользования, договору найма жилого помещения. В рамках настоящего диссертационного исследования интерес представляет право пользования, возникающее на основании договора коммерческого найма.

Действующее законодательство не выделяет отдельного, самостоятельного права пользования жилым помещением. Право пользования традиционно в научной литературе рассматривается в контексте правомочий собственника. Так, В.В. Витрянский пишет: «правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им»[228]. Ю.К. Толстой подчеркивает, что «правомочие пользования обычно опирается на правомочие владения. Но иногда можно пользоваться вещью и не владея ею»[229]. М.Ю. Бубнов рассматривает право пользования как существенную составную часть права собственности на том основании, что именно в пользовании собственником вещи выражается идея и смысл существования права собственности, реализация права собственности[230]. Одним из наиболее распространенных является понимание пользования как извлечения из вещи полезных свойств[231]. Как видно из всех приведенных определений, право пользования подразумевает прежде всего совершение с вещью действий, направленных на получение полезных свойств вещи.

Однако право пользования может основываться на различных титулах и правовых основаниях. В действующем законодательстве термин

---

[228] Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. С. 511.
[229] Гражданское право: учебник. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2005. С. 408.
[230] См.: Бубнов М.Ю. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности: Дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2003. С. 31-32.
[231] См.: Мальбин Д.А. Основание и пределы негаторной защиты // Актуальные проблемы российского права. 2023. № 3. С. 70.

«пользование» используется в различных сферах и для обозначения содержания отдельных вещных прав, например, права постоянного бессрочного пользования, права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Также термин «пользование» используется и применительно к договору аренды, договору безвозмездного пользования. Но в то же время очевидно, что в зависимости от основания возникновения различается объем содержания права пользования. Так, право пользования сервитуария сводится исключительно к проезду или проходу, а право пользования собственника максимально широкое. Также нет оснований для отождествления права пользования нанимателя и права пользования собственника, объем прав существенно различается. Как пишет В.П. Камышанский: «право (свобода) в законе – это всегда известное ограничение естественного права с точки зрения уточнения границ его распространения, определения дозволенных форм, способов реализации права, обозначения механизмов защиты от нарушений или восстановления нарушенного права»[232]. Соответственно, для понимания существа права пользования жилым помещением представляется необходимым рассмотреть его с точки зрения именно ограничений, что позволит выявить его специфику.

Кроме того, право пользования жилым помещением ввиду специфики объекта существенно отличается от права пользования иными вещами. Прежде всего право пользования жилым помещением ограничивается целевым назначением жилого помещения, поскольку жилое помещение имеет строгое целевое назначение, что было показано выше. Больше того, право собственника жилого помещения является более ограниченным, чем право собственника иного здания или сооружения.

В советское время некоторые ученые-юристы утверждали, что право пользования жилым помещением является составным элементом конституционного права на жилище[233]. Такое утверждение, действительно,

---

[232] Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. Закон и право, 2001. С. 104.
[233] См.: Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 17.

было актуально для советского периода, поскольку конституционное право на жилище предполагало предоставление каждому гражданину жилого помещения. На данный момент такого права у гражданина нет, однако даже в постсоветский период некоторые исследователи продолжали отстаивать аналогичную точку зрения. Например, Г.Ф. Шешко пишет: «квалифицируя право пользования жилым помещением как основополагающий элемент конституционного права на жилище, цивилисты зачастую игнорируют содержательное наполнение этого права, сводя его лишь к правомочию проживания в жилом помещении, что само по себе нивелирует разницу между правом пользования и правом на жилище»[234]. И. Плотникова также отмечает межотраслевую природу права пользования жилым помещением, в основе которого лежит конституционное право на жилище. Именно этот факт позволяет лучше всего аргументировать несамостоятельность права пользования жилым помещением»[235]. Как видно, даже среди постсоветских исследователей есть приверженцы позиции, рассматривающей право пользования жилым помещением в качестве элемента конституционного права на жилище.

Как представляется, право пользования жилым помещением нельзя отнести к разряду конституционных прав. Безусловно, Конституция РФ закрепляет право на жилище, но как было отмечено в первой главе настоящего диссертационного исследования, рассматриваемое конституционное право является фактически бессодержательным, поскольку проявляется не в обязанности государства предоставить гражданину жилое помещение, а лишь в создании благоприятных условий для удовлетворения своей потребности в жилище.

Отчасти право пользования жилым помещением по договору социального найма можно признать конституционным, поскольку через предоставление гражданам права пользования жилыми помещениями

---

[234] Шешко Г.Ф. Право на жилище: конституционные принципы и жилищное законодательство // Цивилист. 2007. № 4. С. 72.
[235] Плотникова И. Переход прав на участок // ЭЖ-Юрист. 2004. № 26. С. 7.

государство выполняет свою социальную функцию. Кроме того, право пользования в таком случае гарантировано встречной обязанностью государства. Если же говорить о праве пользования, которое возникает на основании ДКНЖП, то со всей очевидностью можно сказать, что оно носит частный характер. Квалификация данного права как конституционного не имеет какого-либо практического значения, поскольку Конституция РФ имеет прямое действие и обладает высшей юридической силой на территории Российской Федерации.

Отчасти можно согласиться с вышеприведенными авторами, которые обращают внимание на особый характер права пользования нанимателя и даже его большую значимость по сравнению, например, с правом аренды. Вместе с тем, такие категории как большая значимость и т.п. являются скорее оценочными и не создают определенности, не подчеркивают специфику данного права по сравнению с правом пользования, возникающим по иным основаниям и применительно к другим объектам.

Переходя к исследованию особенностей права пользования жилым помещением, возникающего на основании ДКНЖП, нельзя не отметить, что оно производно от права собственности и базируется на нем. Соответственно, возникает вопрос о том, относится право пользования нанимателя к вещным или обязательственным правам.

В научной литературе ведется длительная дискуссия относительно разграничения вещных и обязательственных прав. Н.В. Шереметьева объясняет это отсутствием в действующем законодательстве понятия вещных прав и их признаков[236]. При этом большое количество исследователей так или иначе высказывались об этой проблеме. Е.А. Суханов видит различие вещных и обязательственных прав в разных режимах[237]. Г.Ф. Шершеневич высказывал схожий подход[238]. Таким образом, большинство исследователей в качестве

---

[236] См.: Шереметьева Н.В. Недобросовестность в вещном праве: монография. Москва: Проспект, 2023. // СПС «КонсультантПлюс».
[237] Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 52.
[238] Шершеневич Г.Ф. Избранное. Т. 5: Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2017. С. 202.

основополагающего признака вещных прав рассматривают именно их абсолютный характер и возможность реализации указанных прав исключительно своими собственными действиями.

Однако не все исследователи соглашаются с таким набором признаков вещных прав. Например, А.О. Рыбалов критически относится к представленным признакам, в частности, автор считает, что такие особенности как свойство следования, государственная регистрация не позволяют отделить вещные права от обязательственных. Далее О.А. Рыбалов отмечает, что «признаку абсолютности соответствуют не все права, а применительно к таким правам, как, например, вещные выдачи, сложно говорить о вещи как об объекте»[239]. Л.В. Борисова также подчеркивает наличие у многих обязательственных прав признаков, традиционно относимых к вещным правам, в качестве примера автор приводит в пример свойство следования права аренды[240].

Как уже было отмечено выше, наибольшей поддержкой среди отечественных исследователей пользуется именно первый подход и выделение признаков в виде относительности и абсолютности прав и т.д. Соответственно, для выяснения правовой природы права нанимателя необходимо соотнести его с признаками вещных прав, выделяемых в доктрине.

В научной литературе гораздо более подробно исследовался вопрос о правовой природе права арендатора, чем нанимателя, но в то же время учитывая схожесть данных прав, рассуждения о природе права аренды релевантны и для ДКНЖП.

Относительно права арендатора в науке можно выделять два подхода: первый, соответственно, рассматривает право аренды как обязательственное, а второй, как вещное.

Сторонником первого является А.Е. Суханов, который видит необоснованными суждения о вещной природе права аренды, поскольку ее

---

[239] Рыбалов А.О. Почему я против реформы вещного права // Закон. 2020. № 3. С. 128.
[240] См.: Борисова Л.В. О признаках и видах имущественных прав как самостоятельных объектах гражданских правоотношений в сфере реформирования ГК РФ // Юрист. 2017. № 21. С. 4-7.

содержание определяется договором, а не законом[241]. С.А. Синицын также рассматривает право аренды как обязательственное право[242]. Выше уже была приведена цитата Г.Ф. Шершеневича, который прямо называл право нанимателя вещным правом. Как видно, основным аргументом сторонников обязательственной природы права аренды является то, что оно возникает из соглашения и ее содержание определяется сторонами, а не законом.

Среди сторонников вещной природы права аренды можно назвать М.Б. Жжужалова, который объясняет вещный характер права аренды возможностью применения арендатором вещных способов защиты, в частности, виндикации, негаторного иска[243]. Интересно высказывание А.Я. Курбатова, который пишет, что «получая вещь, арендатор получает правомочия пользования и отчасти распоряжения ею (если есть право сдачи в субаренду), т.е. вслед за предметом аренды получает ограниченное вещное право на него, что подразумевает наличие и права, и свойства следования»[244].

Представляется, что доводы сторонников вещно-правовой концепции права аренды выглядят более обоснованными. При этом содержание права собственности также может определяться договором, например, в ст. 20 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»[245] предусматривается возможность возложения на приобретателя объектов культурного наследия обязанности по проведению ремонта, что также ограничивает права собственника. В свою очередь право аренды или найма жилого помещения определяется как соглашением сторон, так и положениями законодательства. Право пользования нанимателя носит абсолютный характер по отношению к любым третьим лицам, что объясняется возможностью использования вещных

---

[241] См.: Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 56.
[242] См.: Синицын С.А. Вещные и абсолютные права: единство и противоположность // Вестник гражданского права. 2013. № 5. С. 4-64.
[243] См.: Жужжалов М.Б. Ст. 66.1 ГК РФ: всего лишь множество недочетов или одна большая ошибка? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. N 5. С. 123 - 167.
[244] Курбатов А.Я. Предпринимательское право: проблемы теории и правоприменения: монография. М.: Юстицинформ, 2022. С. 142.
[245] Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» //СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

исков. Также право нанимателя (при долгосрочном найме) требует регистрации в виде обременения права собственности, т.е. ведется их публичный учет. Все указанные обстоятельства позволяют говорить о том, что право пользования нанимателя имеет признаки вещного права.

Практическое значение вывода о вещной природе права пользования нанимателя позволяет говорить о возможности использования им вещно-правовых исков против любых третьих лиц. Так, ст. 305 ГК РФ предусматривает право на использование вещно правовых исков (виндикационный иск, негаторный иск) не только собственникам, но и иным титульным владельцам, в том числе нанимателям и пользователям жилым помещением.

В позитивном праве этот вывод находит подтверждение в наделении права пользования нанимателя свойством следования, которое характерно именно для вещных прав. Тем самым право пользования нанимателя является относительным в отношении наймодателя, но абсолютным в отношении любых третьих лиц.

Еще одной особенностью права пользования по договору найма можно назвать распространение этого права на проживающих с нанимателем лиц. В силу п. 2 ст. 677 ГК РФ в договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

Текст нормы говорит о том, что указанные лица не являются стороной договора, но приобретают право пользования в силу тех или иных взаимоотношений с нанимателем. Однако, как представляется, каких-либо существенных особенностей данное положение не дает. В литературе подчеркивается, что «эти граждане не становятся согласно действующему правовому регулированию сонанимателями и не несут ответственность перед наймодателем, в отличие от членов семьи нанимателя по договору социального

найма»[246]. Тем самым, при наличии таких лиц ДКНЖП приобретает черты договора в пользу третьего лица.

Однако из данного утверждения проистекает вопрос о статусе членов семьи. В ст. 672 ГК РФ говорится о том, что проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по ДНЖП наравне с нанимателем. По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Указанные нормативные предписания актуализируют проблематику правового статуса членов семьи с позиции их косвенного участия в правоотношениях, вытекающих из ДКНЖП. Применительно к обозначенной договорной конструкции отсутствуют нормативные указания именно на членов семьи. Поэтому статус таких лиц, вероятнее всего, следует отождествлять с лицами, постоянно проживающими с нанимателем.

Для договора социального найма, заключая который публично-правовое образование преследует прежде всего социальные цели, имеет принципиальное значение состав семьи и такой договор не предполагает использование соответствующего жилого помещения лицами, не являющимися членами семьи нанимателя. В то же время все сказанное не актуально для ДКНЖП.

Единственное исключение законодатель делает для несовершеннолетних детей, так как в силу п. 1 ст. 679 ГК РФ для вселения несовершеннолетних детей не требуется согласия наймодателя. Однако и в данном случае речь идет не о несовершеннолетних членах семьи, а о любых несовершеннолетних, хотя можно и предположить, что речь идет о родственниках, поскольку в силу ст. 20 ГК РФ местом жительства

---

[246] Формакидов Д.А. О проблемах юридической техники в правовом регулировании статуса членов семьи нанимателя жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2022. № 5. С. 45-48.

несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет признается место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

Как справедливо подчеркивает Ф.В. Цорматова, «в отличие от договора социального найма, где члены семьи изначально являются сонанимателями, в рамках отношений коммерческого найма постоянно проживающие граждане могут стать сонанимателями только в силу договора, заключенного ими с нанимателем»[247]. Тем самым права иных пользователей жилым помещением производны от права нанимателя.

Важно дополнительно подчеркнуть, что граждане, проживающие с нанимателем, не являются участниками соответствующей договорной связи, возникшей между нанимателем и наймодателем. Это неучастие порождает вывод о том, что у таких лиц отсутствуют права и обязанности, которые могли бы корреспондировать с правами и обязанностями наймодателя. Вместе с тем договорная свобода предоставляет нанимателю и гражданам, проживающим с ним, регламентировать их отношения по совместному проживанию любым незапрещенным законом способом. Потребность в такой договорной регуляции может быть вызвана противоречиями, которые свойственны любому человеческому взаимодействию.

Несколько иной правовой статус предусмотрен для такой категории, как временные жильцы, что следует из буквального толкования норм ст. 680 ГК РФ. У временных жильцов нет самостоятельного права пользования жилым помещением. Однако, временные жильцы также, как и постоянные, удовлетворяют свою потребность в жилье за счет использования соответствующего жилого помещения. Очевидно, что содержательно порядок пользования жилым помещением одними и другими лицами не отличается. Отсюда возникает вопрос соотношения права пользования постоянных и временных жильцов, а также вопрос, в чем состоит принципиальное отличие самостоятельного права пользования от несамостоятельного. В литературе в

[247] Цорматова Ф.В. Указ. соч. С. 129-130.

качестве различия называется отсутствие у временного жильца правоотношений с наймодателем[248], но как уже было отмечено, и постоянные жильцы могут не иметь в отношении наймодателя прав и обязанностей. Таким образом, во внешних взаимоотношениях и постоянные, и временные жильцы обладают схожим статусом. Безусловно, есть определенные отличия в правах и обязанностях. Например, для вселения постоянных жильцов и других временных жильцов не требуется согласие временных жильцов. Помимо прочего в силу п. 4 ст. 677 ГК РФ постоянно проживающие с нанимателем граждане могут заключить договор с наймодателем напрямую. Однако приведенные различия в правах и обязанностях весьма косвенно касаются права пользования жилым помещением и его содержания. Следовательно, положения ГК РФ, предусматривающие деление права пользования жилым помещением на самостоятельное и несамостоятельное, видятся спорными и не имеющими какого-либо практического и теоретического смысла. Закон не предусматривает иных различий в возможности пользования жилым помещением между временными и постоянными жильцами. Кроме того, с учетом положений ст. 30 ЖК РФ категория временных жильцов вступает в противоречие с указанными положениями, поскольку неконтролируемое заселение может привести к нарушению обозначенных требований. Соответственно, обоснованным видится исключение из положений ГК РФ такого субъекта как временные жильцы.

Право пользования нанимателя, как и любое вещное право, имеет свои ограничения. В.П. Камышанский считает наличие ограничений внутренним свойством права характерного для любого субъективного вещного права[249]. Действительно, любое вещное право не является безграничным, даже право собственности, которое считается наиболее полным вещным правом, имеет целый ряд ограничений.

---

[248] См.: Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Указ. соч. С. 363-364.

[249] См.: Камышанский В.П. Ограничение права собственности и других вещных прав по действующему гражданскому законодательству современной России // Юридическая техника. 2018. № 12. С. 39-40.

Право пользования жилым помещением также имеет определенные ограничения и базируется на праве собственности. Т.е. все те ограничения, которые свойственны для права собственности, характерны и для права пользования, что вытекает из принципа «никто не может передать больше прав, чем он сам имеет»[250]. Ограничения в праве пользования жилым помещением могут иметь разный источник и на основании этого критерия быть дифференцированными на законные и договорные. Нормативной платформой законных ограничений можно признать общие правила, текстуально зафиксированные в ст. 10 ГК РФ. Кроме того, в основе законных ограничений может лежать функциональная специфика жилого помещения. Как уже отмечалось выше, жилое помещение имеет целевое назначение, и наниматель не вправе его использовать не по назначению.

Кроме того, любой пользователь обязан соблюдать строительные, противопожарные и санитарно-гигиенические требования к содержанию жилого помещения под угрозой применения к нему санкций со стороны уполномоченных на то органов[251].

Также ограничения права пользования могут быть предусмотрены и соглашением сторон, например, запрет на проживание домашних животных, курение в жилом помещении и т.п., что широко распространено на практике[252]. Указанные ограничения могут быть обеспечены мерами гражданско-правовой ответственности.

Переход права собственности на занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение не влечет для нанимателей расторжения или изменения названного договора. В этом случае новый собственник жилого помещения принимает на себя права и обязанности наймодателя на условиях ранее заключенного договора найма (ст. 675 ГК РФ). В связи с этим до

---

[250] Гаджиев Г.А. Четыре точки зрения на добросовестное владение // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 10. С. 89109.

[251] См.: Малахова А.А. Право собственности граждан на жилые помещения: содержание, осуществление и основания приобретения: Дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2008. С. 49.

[252] См.: Апелляционное определение Калужского областного суда от 07.10.2021 № 33-3187/2021 по делу № 2-1-129/2021; Апелляционное определение Омского областного суда от 25.07.2018 по делу № 33-4795/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

истечения срока действия договора права собственника ограничены обязанностью соблюдения жилищных прав нанимателей. В данном случае ДКНЖП выступает в качестве обременения по отношению к правомочию пользования жилым помещением нового собственника.

Подводя итог, стоит подчеркнуть:

1. 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.

2. 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).

3. 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.

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

5. Правовое положение временных и постоянных жильцов в части права пользования жилым помещением не имеет принципиального отличия, что обуславливает необходимость отказа от выделения временных жильцов в качестве субъектов правоотношений по найму жилых помещений. Кроме того, с учетом положений ст. 30 ЖК РФ, предусматривающей обязанность соблюдать права соседей, порядок пользования общим имуществом

собственников МКД, категория временных жильцов вступает в противоречие с указанными положениями, поскольку неконтролируемое заселение может привести к нарушению обозначенных требований.

ГЛАВА 3. ПРАВОВОЕ И ДОГОВОРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Прекращение договора коммерческого найма жилого помещения

Цель вступления сторон в любые обязательственные правоотношения для субъектов гражданского права заключается прежде всего в получении определенного экономического эффекта, на который было нацелено это обязательство. Применительно к ДКНЖП целью нанимателя является получение права пользования жилым помещением, в результате которого он сможет удовлетворить свою потребность в жилище, а целью наймодателя можно назвать получение соответствующего денежного вознаграждения в виде платы за жилое помещение.

При этом договорное обязательство в принципе не может существовать без цели, это прежде всего демонстрирует ст. 170 ГК РФ. Так, все права и обязанности, возникшие из мнимых сделок, в том числе и обязательства, будут считаться недействительными, поскольку такая сделка не предполагает достижения обозначенной цели. Тем самым обязательство, возникшее без цели исполнения, является фиктивным, и в результате признания юридического факта, из которого оно возникло, недействительным не будет создавать для сторон каких-либо правовых последствий.

В.К. Андреев подчеркивает, что обязательство «в обязательном порядке имеет три стадии развития обязательственного правоотношения: заключение, исполнение и прекращение (ответственность в случае неисполнения договора)»[253]. Поддерживая подход указанного ученого к стадийности обязательственного правоотношения, добавим, что исполнение является основным этапом существования обязательства, поскольку последнее не может существовать ради самого себя.

---

[253] Егорова М.А. Интервью с заведующим кафедрой гражданского права Российской академии правосудия заслуженным деятелем науки Российской Федерации, доктором юридических наук, профессором Владимиром Константиновичем Андреевым // Юрист. 2014. № 3. С. 4.

Очевидно, что цель обязательства по тем или иным причинам не всегда может быть достигнута. Такими причинами могут быть обстоятельства, которые не зависят от воли сторон, например, разрушение, гибель жилого помещения, возникновение обстоятельства непреодолимой силы, также стороны могут утратить интерес в продолжении договорных правоотношений по обоюдному согласию. Во всех обозначенных ситуациях встает вопрос о прекращении ДКНЖП.

В научной литературе предпринимались различные попытки классифицировать основания прекращения обязательств. Например, Д.Н. Кархалев выделяет две группы оснований прекращения обязательств в зависимости от достижения цели правоотношения. К первой группе относятся основания, с помощью которых достигается цель правоотношения, к ним относится надлежащее исполнение, новация, отступное и зачет. А иные основания относятся к числу тех, при применении которых цель обязательства не достигается[254].

Приведенный подход, хотя и выглядит логичным, но, как представляется, классификационный критерий является спорным. В частности, если рассматривать такое основание прекращения как отступное, то очевидно, что первоначальная цель обязательства не достигается, оно заменяется предоставлением иного исполнения.

Более распространенной классификацией является деление оснований прекращения обязательств на те, которые осуществляют по воле сторон, и те, которые помимо их воли[255]. В.Н. Уруков пишет: «все основания прекращения обязательства цивилисты подразделяют на две группы. Обязательства прекращаются по воле участников самого обязательства (например, новация, зачет, представление отступного, прощение долга). Обязательство

---

[254] См.: Кархалев Д.Н. Механизм гражданско-правового регулирования охранительных отношений. М.: Инфотропик Медиа, 2022. // СПС «КонсультантПлюс».
[255] См.: Степанченко А.В. О пределах ретроактивного действия договора // Бизнес, Менеджмент и Право. 2014. № 2. С. 100 - 105.

прекращается помимо воли участников (например, смерть физического лица приводит к прекращению обязательства, носящего личностный характер, ликвидация юридического лица, совпадение должника и кредитора в одном лице и т.д.)»[256]. Однако данная классификация также выглядит несколько поверхностной, поскольку не учитывает возможность прекращения обязательства как по воле обеих сторон, так и по инициативе одной из сторон. В.В. Кулаков предлагает более развернутую классификацию[257]. Его подход, как нам представляется, является более целостным, в частности, выделение в качестве отдельного основания прекращение сделки позволяет говорить о том, что в качестве такого основания может выступать как односторонняя сделка, так и соглашение. Например, направление уведомления об одностороннем отказе от договора может быть квалифицировано как односторонняя сделка[258], соответственно, среди сделок также можно выделить те основания прекращения, которые являются соглашением, и те, которые рассматриваются в качестве односторонней сделки. Поскольку вопрос прекращения договора по инициативе одной из сторон является крайне дискуссионным в научной литературе и правоприменительной практике, то более правильным видится рассмотрение его в рамках отдельного параграфа. В настоящем же параграфе будут рассмотрены особенности прекращения обязательства по ДКНЖП помещения путем надлежащего исполнения, двусторонней сделки и по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон.

В первую очередь, представляется необходимым рассмотреть прекращение обязательства по найму жилого помещения надлежащим исполнением. Очевидно, что любое гражданско-правовое обязательство, независимо от основания своего возникновения, стремится к его завершению надлежащим исполнением. Динамика правоотношения, заканчивающаяся

---

[256] Уруков В.Н. Вексель: договорная теория и практика. М.: Инфра-М, 2011. С. 264.

[257] В.В. Кулаков выделяет следующие группы оснований прекращения обязательств: 1) надлежащее исполнение обязательства; 2) сделка; 3) иные оснований, к которым автор относит совпадение должника и кредитора в одном лице, невозможность исполнения, смерть гражданина и ликвидация юридического лица. См.: Кулаков В.В. Прекращение обязательств по гражданскому законодательству России: монография. М.: РГУП, 2015. С. 27-28.

[258] См.: Егоров А.В. Распорядительные сделки: выйти из сумрака // Вестник гражданского права. 2019. № 6. С. 51-107.

именно таким образом, является наиболее желаемой для его сторон, поскольку отражает их интересы, послужившие причиной вступления в соответствующую договорную связь. Стоит отметить и публично-правовой аспект обозначенной проблематики. Так, состояние законности и правопорядка обеспечивается за счет разнообразного количества правовых средств. Очевидно, что в их числе и надлежащее исполнение гражданско-правовых обязательств. Оно обеспечивает общество стабильным гражданским оборотом, предсказуемостью договорных связей и их дисциплиной.

В подавляющем большинстве случаев интерес к надлежащему исполнению обязательства сохраняется у его сторон на протяжении всего времени нахождения в соответствующем правоотношении. И лишь в редких случаях обязательство может потерять для одной из его сторон или обеих сторон интерес в процессе его надлежащего исполнения или даже до того, как стороны приступили к исполнению. Зачастую это именуют утратой интереса к предмету исполнения. Такая утрата возможна в том случае, если благо, для получения которого стороны изъявили намерение о вступлении в договорную связь, перестало отражать чьи-либо актуальные потребности. Например, вступая в договорную связь, опосредованную ДКНЖП, наниматель преследовал цель удовлетворения своей базовой потребности в жилище. Однако до момента исполнения обязательства из указанного договора, этому гражданину сообщили о том, что по причине смерти близкого человека он становится наследником квартиры. Вероятно, изменение обстоятельств в таком смысловом ключе может послужить причиной утраты интереса к вступлению в договорную связь, опосредованную ДКНЖП.

Представляется, что перечень действий, включающих надлежащее исполнение обязательства, основывается на правах и обязанностях сторон, образующих его содержание, что было подробно рассмотрено во второй главе настоящего диссертационного исследования. Соответственно, предоставление наймодателем жилого помещения, соответствующего всем установленным требованиям, а также совершение иных действий образуют факт надлежащего

исполнения обязательства с его стороны. Особенностью надлежащего исполнения обязательства наймодателя является длящийся характер обязанности, т.е. он должен на протяжении всего срока договора обеспечивать возможность для нанимателя пользоваться жилым помещением.

Такой постоянный характер обязанности наймодателя предопределяет, что договор прекращается не в результате совершения конкретных действий, например, передачи товара или оказания услуг, а истечения срока, в течение которого он должен осуществлять предоставление жилого помещения.

С другой стороны, даже после истечения срока ДКНЖП, могут сохраняться определенные обязательства. На данный момент и в правоприменительной практике[259], и в научной литературе получил распространение такой термин как ликвидационная стадия обязательства[260]. А.Г. Карапетов понимает под переходом обязательства в ликвидационную стадию «возможную трансформацию изначального обязательства соответствующей стороны в обязательство вернуть полученное или его эквивалент в случае расторжения»[261]. Действительно, если применить категорию ликвидационная стадия обязательства к ДКНЖП, то в качестве такой ликвидационной стадии может быть рассмотрена обязанность нанимателя освободить жилое помещение, уплатить недостающую часть платы за жилое помещение, а равно и обязанность наймодателя вернуть обеспечительный платеж или совершить иные действия, завершающие обязательство.

Стало быть, истечение срока договора прекращает основное обязательство из договора найма, однако в связи с истечением срока договора могут возникнуть и другие обязательства, которые направлены на окончательное прекращение правоотношений сторон.

---

[259] См.: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.03.2019 по делу № 305-ЭС18-22569, А40-99737/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

[260] См.: Егоров А.В. Односторонний отказ заказчика от договора подряда: сосредоточение проблем практики // Вестник гражданского права. 2018. № 3. С. 53-102 // СПС «КонсультантПлюс».

[261] Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к Ст.ст. 420 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2020. С. 1374.

Говоря о прекращении обязательства по воле обеих сторон, необходимо отметить многообразие возможных соглашений, которые могут служить основанием прекращения обязательства. В первую очередь, стороны в силу ст. 450 ГК РФ вправе заключить соглашение о расторжении договора в случае наличия общего волеизъявления сторон на это, руководствуясь при этом правилами ст. 452 ГК РФ. При этом, как видно из анализа действующего гражданского законодательства, регулирование соглашения о расторжении договора фактически ограничивается указанными положениями ст. 452 ГК РФ.

Каких-либо ограничений на заключение такого соглашения специальными нормами о ДКНЖП не предусмотрено. М.И. Брагинский справедливо связывает это с договорной свободой[262]. Очевидно, что возможность соглашением сторон прекратить договорное правоотношение является одним из ключевых прав сторон договора, которое может быть ограничено лишь в исключительных случаях. Однако возникает вопрос о содержании и форме такого соглашения. Так, если говорить о содержании соглашения о расторжении ДКНЖП, то для его заключенности, как и для любого договора, должны быть определены существенные условия, в частности предмет. Как представляется, предмет соглашения о расторжении договора должен быть определен путем указания на предмет и существо основного договора, которые позволят идентифицировать основной договор и взаимное волеизъявление сторон на прекращение договора.

Однако, если к содержанию соглашения о расторжении договора законодатель не предъявляет каких-либо дополнительных требований, то относительно формы есть некоторая специфика. Как видно из п. 2 ст. 452 ГК, законодатель предусматривает для соглашения о расторжении ту же форму, что и для основного договора, но делает оговорку, что соглашением сторон может быть предусмотрена и иная форма. В литературе отмечается, что «договор может предусматривать возможность несоблюдения данного требования

[262] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М.: Статут, 2001. Кн. 1. С. 436. (Автор главы – М.И. Брагинский).

идентичности формы договора и формы соглашения о его расторжении (изменении)»[263]. Т.е. авторы настаивают на том, что допустимо и отступление от дополнительных требований к форме, что можно признать обоснованным, но в то же время, если требуется соблюдение нотариальной формы для основного договора, то и соглашение о его расторжении, как представляется, должно быть совершено в нотариальной форме.

Для ДКНЖП установлены требования о необходимости заключения договора в письменной форме, что прямо вытекает из ст. 674 ГК РФ. При этом исходя из буквального толкования положений ст. 452 ГК РФ можно сделать вывод, что несоблюдение требований к форме соглашения о расторжении не влечет недействительности, за исключением, если для основного договора не установлено последствие в виде недействительности за несоблюдение формы.

Согласно общим положениям Гражданского кодекса РФ о прекращении обязательств к сделкам, в результате совершения которых может быть прекращено обязательство, относятся: отступное, новация, прощение долга, зачет. Данные способы носят универсальный характер, однако встает вопрос, насколько они могут быть применены к прекращению ДКНЖП.

Как представляется, перечисленные способы прекращения обязательства, могут быть реализованы, однако относительно только отдельных простых обязательств, входящих в двустороннее обязательство по найму жилого помещения. Так, денежное обязательство нанимателя по внесению платы за жилое помещение может быть прекращено любым из перечисленных способов. В частности, может быть заключено соглашение, по которому наниматель вместо уплаты денежных средств может осуществить иное встречное предоставление, например, путем передачи определенных товаров. Аналогичным образом наймодатель может простить долг нанимателю, произвести зачет, если между ними существуют другие обязательства, по которым наймодатель выступает должником.

---

[263] Договорное и обязательственное право (общая часть) постатейный комментарий к Ст.м 307- 453 Гражданского кодекса Российской Федерации. отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. С. 1105. (автор – А.Г. Карапетов).

Если говорить об обязательстве наймодателя, то возникает вопрос о возможности его прекращения перечисленными выше способами. Так, если говорить об отступном, то существо данного способа прекращения обязательства согласно ст. 409 ГК РФ предполагает предоставление иного объекта исполнения вместо того, который должен был быть осуществлен изначально. Формально, взамен обязанности по предоставлению жилого помещения наймодатель может по соглашению с нанимателем уплатить ему определенную денежную сумму и таким образом прекратить их правоотношения. Аналогичная ситуация складывается и с соглашением о новации.

Очевидно, что в гражданском обороте прекращение обязательств по договору найма путем новации или отступного явление не столь распространенное, однако формальные препятствия к их использованию сторонами отсутствуют.

Прощение долга согласно ст. 415 ГК РФ предполагает освобождение кредитором должника от лежащих на нем обязанностей. Закон не ограничивает возможность применения прощения долга только денежными обязательствами, соответственно, норма ст. 415 ГК РФ применима и к ДКНЖП.

Обязательство по передаче жилого помещения, как представляется, не может быть прекращено зачетом, так как зачет возможен только в отношении однородных требований, а жилое помещение является индивидуально-определенной вещью.

Таким образом, прекращение обязательств из ДКНЖП путем совершения сделки следует применять к отдельным обязательствам из договора, а не к их совокупности. В частности, обязательство по внесению платы за жилое помещения, являясь денежным, может быть прекращено любым из названных в законе способов, тогда как обязанность по предоставлению жилого помещения не может быть прекращена зачетом, поскольку ее объектом выступает индивидуально-определенная вещь.

Следующая группа оснований прекращения обязательств предполагает прекращение обязательства по независящим от сторон обстоятельствам. В ст. 416 ГК РФ закреплено, что обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает. В п. 36 постановления Пленума ВС РФ от 11.06.2020 № 6[264] дается толкование приведенной выше норме, в соответствии с которым обязательство прекращается объективной невозможностью исполнения, наступившей после возникновения обязательства и имеющей неустранимый (постоянный) характер, если эта сторона не несет риск наступления таких обстоятельств. Далее Верховный Суд РФ указывает, что невозможность исполнения должна носить объективный характер, т.е. возникать по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон и имеющим неустранимый (постоянный) характер, если эта сторона не несет риск наступления таких обстоятельств. Таким образом, должна возникнуть объективная ситуация невозможности исполнения обязательства сторонами. При этом, как справедливо подчеркивает В.В. Кулаков, «для прекращения обязательства по ст. 416 ГК РФ достаточно только наступления обстоятельств, создающих невозможность его исполнения»[265].

Применительно к ДКНЖП ст. 687 ГК РФ предусматривает специальное основание для расторжения договора по требованию любой из сторон, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния. Невозможность использования жилого помещения может быть квалифицирована как невозможность исполнения, например, в случае повреждения жилого помещения вследствие каких-либо природных катаклизмов, однако аварийное состояние или непригодность могут возникнуть и по субъективным причинам. Видимо по этой причине

---

[264] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 11.06.2020 № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» // СПС «КонсультантПлюс».

[265] Кулаков В.В. Прекращение обязательств по гражданскому законодательству России: монография. М.: РГУП, 2015. С. 136.

предусмотрен судебный порядок прекращения договора по заявлению любой из сторон. Как представляется, наличие судебного порядка расторжения договора в такой ситуации не противоречит существу данного способа прекращения обязательства, который подразумевает отсутствие какой-либо формальной процедуры прекращения обязательства. В любом случае, если между сторонами отсутствует спор относительно характера тех или иных обстоятельств, то стороны могут прекратить договор добровольно, если же возникает спор между сторонами, то независимо от характера и вида обязательства суд должен будет подтвердить или опровергнуть факт невозможности исполнения обязательства.

Помимо фактической невозможности исполнения обязательства можно выделить также юридическую невозможность, которая возникает ввиду издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. В качестве такого примера можно назвать отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК РФ). Соответственно, в таком случае у наймодателя прекращается право собственности, а право нанимателя не сохраняется в виду того, что земельный участок, на котором расположено жилое помещение, используется для государственных и муниципальных нужд. Также право собственника на жилое помещение может быть прекращено в связи с реновацией[266], сохранение права пользования нанимателя в данном случае невозможно, поскольку МКД, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу.

Действующее законодательство содержит примеры, когда договор прекращается по инициативе третьих лиц, например, по правилам ч. 2 ст. 40 Закона об ипотеке. Формально в данном случае основанием прекращения права пользования и соответственно договора является решение суда, что

[266] Закон г. Москвы от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 28.

позволяет отнести такое основание прекращения к тем, которые осуществляются помимо воли сторон.

К основаниям прекращения обязательства, которые происходят помимо воли сторон также можно отнести смерть гражданина, который является стороной договора. Подавляющее большинство обязательств переходят по наследству. Так, в силу свойства следования права пользования нанимателя даже в случае смерти наймодателя и перехода жилого имущества в порядке наследования право пользования и соответственно правоотношение сохраняется.

Несколько иная ситуация относительно смерти нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения (п. 2 ст. 686 ГК РФ). Специфика правила п. 2 ст. 686 ГК РФ состоит в том, что правопреемниками законодатель называет не наследников, а лиц, совместно проживающих с нанимателем. Отсюда можно сделать вывод о том, что права нанимателя в пользу наследников не переходят.

Если для правопреемников наймодателя предоставление жилого помещения нанимателю является обязанностью, от которой он не вправе отказаться, то относительно перехода прав нанимателя к совместно проживавшим с ним лицам нельзя однозначно толковать как право или как обязанность. Как представляется, возлагать на совместно проживающих с нанимателем лиц обязанность по продолжению пользования жилым помещением необоснованно, поскольку в случае смерти гражданина у семьи может измениться материальное положение, и у них не будет возможности вносить плату за жилое помещение. В связи с чем, необходимо исходить из того, что лица, проживающие с нанимателем, имеют право на сохранение договора, но не обязанность. При этом они вправе продолжить пользование жилым помещением только на ранее согласованных с наймодателем условиях.

Подводя итоги, приходим к следующим выводам:

1. 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.

2. Обязательство сторон по договору коммерческого 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.).

3. Прекращение обязательств из договора коммерческого 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.

4. 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.).

3.2. Прекращение договора коммерческого найма по инициативе одной из сторон

Любое гражданско-правовое обязательство предопределено поставленной перед ним целью, однако если ее достижение по тем или иным причинам становится невозможным, то дальнейшее сохранение

соответствующих отношений видится нецелесообразным, что предопределяет важность выхода из них по инициативе одного из контрагентов. Такой вариант развития договорной связи следует признать исключением из общего правила, зафиксированного в ст. 310 ГК РФ. И.А. Покровский в свое время по этому поводу писал, что «обязательственное правоотношение сплетает, «обвязывает» своих участников, поэтому, в частности, русское «обязательство» имеет корнями и старорусское «обязательство»[267]. Этим как раз и объясняется правило о невозможности одностороннего необоснованного отказа от обязательства. С.В. Сарбаш по этому поводу добавляет: «односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются. В этом же ряду стоит знаменитое выражение pacta sunt servanda. Однако не много найдется правил, которые не знали бы исключений»[268].

Ст. 310 ГК РФ подверглась существенным изменениям в 2015 году. Так, обозначенная норма права была подвергнута как структурным, так и содержательным изменениям. Что касается структурных преобразований, то в результате изменений в ней были выделены три пункта, общий объем которых существенно превышает ранее действовавший нормативный материал. По поводу же содержательных преобразований стоит сказать следующее. До преобразований 2015 г. общее правило о недопустимости одностороннего отказа ограничивалось исключениями, которые могут быть предусмотрены только законом, а с 2015 г. – их перечень пополнился также ГК РФ, а также иными нормативно-правовыми актами. Это общее правило.

Далее по тексту ст. 310 ГК РФ законодатель описывает особенности динамики обязательственного правоотношения, являющегося при этом предпринимательским. В ныне недействующей редакции исследуемой нормы права отсутствовало уточнение относительно того, все ли стороны

---

[267] Покровский И.А. История римского права. СПб., 1999. С. 372.

[268] Сарбаш С.В. Обязательства и их исполнение: комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (постатейный). М.: М-Логос, 2022. С. 76.

обязательства должны быть профессиональными участниками имущественного оборота, чтобы такое обязательство можно было квалифицировать предпринимательским с целью применения к нему особых «договорных» условий, связанных с односторонним отказом. На эту правовую неопределённость в свое время обратил внимание ВАС РФ[269].

Устраняя подобную правовую неопределенность, законодатель уточнил, что особые правила одностороннего отказа, в том числе допустимость регулирования этого вопроса условиями конкретного соглашения, актуальны только в том случае, когда все стороны обязательства являются профессиональными участниками имущественного оборота (п. 2 ст. 310 ГК РФ). При этом дополнительно разъяснено, что если не все стороны обязательства являются профессиональными участниками имущественного оборота, то право на односторонний отказ, урегулированное договорными условиями, может принадлежать только непрофессионалу, которого, очевидно, следует считать слабой стороной соответствующего правоотношения (абз. 2 п. 2 ст. 310 ГК РФ). Однако законодатель, формулируя подобное нормативное уточнение, справедливо добавил, что и вторая сторона такого правоотношения – профессиональный участник имущественного оборота – может руководствоваться так называемыми «договорными» условиями, фиксирующими право на односторонний отказ от исполнения обязательства, если формулирование таких условий ему предоставлено законом или иным нормативно-правовым актом.

Наконец, в п. 3 ст. 310 ГК РФ появилось новое правило, предусматривающее допустимость фиксации в предпринимательском договоре правила о возмездной природе выговоренного права на односторонний отказ. Комментируя это правило, В.В. Кулаков справедливо заметил, что до произведенной новеллизации такая правовая возможность, несмотря на отсутствие ее прямого указания в ГК РФ, активно использовалась

[269] Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.

в договорной практике[270]. Разъясняя специфику исследуемой платы, ВС РФ обратил внимание на важность ее соразмерности последствиям отказа и добросовестное поведение участников соответствующего обязательства в этой части под страхом права суда на отказ во взыскании такой платы полностью или частично[271]. Данное положение схоже с положением об уменьшении размера неустойки, предусмотренной ст. 333 ГК РФ.

В правоприменительной практике встает вопрос о квалификации такой платы. У данной платы прослеживаются общие черты с неустойкой, однако, как представляется неустойкой она не является, поскольку неустойка подлежит взысканию только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. Поэтому данную плату более правильным будет отнести к самостоятельному виду платежей, не подпадающим не под один из существующих в гражданском праве инструментов.

В рамках настоящей части диссертационного исследования представляется интересным соотношение правила ст. 310 ГК РФ и положения ст. 450.1 ГК РФ, регулирующей односторонний отказ от договора[272]. Прежде всего, следует заметить, что законодатель, а вслед за ним и правоприменитель зачастую исходят из тождественности таких понятий, как «отказ от договора» и «отказ от исполнения договора». К примеру, в подавляющем большинстве норм второй части ГК РФ превалирует указание на первое из названных понятий, однако применительно к коммерческой концессии – употребляется оба термина (ст. 1037 ГК РФ).

---

[270] Кулаков В.В. Прекращение обязательств по гражданскому законодательству России. М.: РГУП, 2015. С. 100.

[271] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // СПС «КонсультантПлюс».

[272] Оно является аналогом английского waiver и сходных институтов в договорном праве европейских стран. Надо обратить внимание, что речь идет об отказе именно и только от прав, порожденных самим договором, а также на то, что этот отказ осуществляется только после того, как право созрело. Заметим, что отказ от права возможен и на основании ст. 315 ГК РФ (прощение долга), соответственно, норма ст. 450.1 ГК РФ регулирует отказ от иных договорных прав (например, отказ от реализации права на досрочное истребование долга, отказ от права на отказ от договора и т.п.). Закон не запрещает быть такому отказу как перманентным, так и временным (то есть предоставление, по сути, отсрочки должнику). См. об этом подробнее: Прекращение обязательств по гражданскому законодательству России. М.: РГУП, 2015. С. 101.

Если более детально рассмотреть положения п. 2 ст. 450.1 ГК РФ, то можно сделать вывод, что указанной нормой понятие отказ от договора и отказ от исполнения отождествляются. Ранее аналогичный вывод был отражен в Постановлении Президиума ВАС РФ[273].

Таким образом, действующее гражданское законодательство допускает прекращение обязательства в одностороннем порядке. Такое прекращение возможно, как путем одностороннего отказа, так и путем расторжения договора. Различие между двумя указанными способами состоит в том, что односторонний отказ осуществляется во внесудебном порядке, путем направления соответствующего уведомления, а расторжение происходит в судебном порядке. Данный довод подтверждается и ВС РФ[274].

Если говорить об одностороннем отказе от исполнения обязательства, то, как отмечает Е.В. Богданов, такой отказ может быть законным и в этом смысле мотивированным, а также незаконным ввиду того, что является немотивированным. Во втором случае, как пишет Е.В. Богданов, «это только право соответствующего субъекта, его полный произвол»[275].

Представляется возможным применить эти два случая к ДКНЖП. Так, за нанимателем выговаривается право именно на немотивированный отказ от исполнения соответствующего обязательства по правилам п. 1 ст. 678 ГК РФ. Одной из причин такого законодательного решения стала специфика правового статуса нанимателя. Так, именно в таком смысловом ключе высказался ВС РФ в одном из правоприменительных актов[276]. Несмотря на то что этот акт касался арендных правоотношений, очевидно, что данный вывод имеет более широкое значение и свидетельствует о том, что нанимателя, арендатора нельзя понудить к принятию помещения в пользование. В таком случае, если наниматель

---

[273] Постановление Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2010 г. № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655 // СПС «КонсультантПлюс».

[274] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС «КонсультантПлюс».

[275] Богданов Е.В. Расторжение договора в одностороннем порядке как способ самозащиты субъективных прав участников гражданского оборота // Гражданское право. 2019. № 1. С. 25-28.

[276] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2020 по делу № 305-ЭС20-4196, А40-285997/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

утрачивает интерес, то нет необходимости ограничивать его в праве на отказ от договора. Утрата интереса к обязательству – скорее исключение нежели правило. В редких случаях обязательство может потерять для одной из его сторон или обеих сторон интерес в процессе его надлежащего исполнения или даже до того, как стороны приступили к исполнению. Зачастую это именуют утратой интереса к предмету исполнения. Такая утрата возможна в том случае, если благо, для получения которого стороны изъявили намерение о вступлении в договорную связь, перестало отражать чьи-либо актуальные потребности.

Схожий подход законодателя можно наблюдать и относительно договора возмездного оказания услуг в ст. 782 ГК РФ. Думается, что подход, обозначенный в указанной норме права, обусловлен тем, что требование об исполнении обязательства по возмездному оказанию услуг ограничено.

Помимо прочего право на односторонний немотивированный отказ от исполнения договора может быть обосновано провозглашенным в ст. 27 Конституции РФ правом на свободу передвижения выбор места жительства. Соответственно, в случае ограничения такого права соглашением сторон фактически происходило бы нарушение конституционного права гражданина, что нельзя признать допустимым.

Представляется важным рассмотреть вопрос о плате за отказ от ДКНЖП. Думается, что при рассмотрении обозначенного вопроса допустимо руководствоваться аналогией при сопоставлении правил о ДКНЖП и правил об аренде. Так, норма, аналогичная п. 1 ст. 678 ГК РФ, по сути отражена в абз. 2 п. 2 ст. 610 ГК РФ, по поводу которой высказался ВС РФ. По мнению суда, эта норма является императивной, что исключает допустимость применения к ней платы за отказ от договора по правилам п. 3 ст. 310 ГК РФ, поскольку признание обратного вступало бы в прямое противоречие с существом правовой регламентации конкретного вида обязательства[277]. Однако,

[277] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // СПС «КонсультантПлюс».

проанализированные положения ст. 610 ГК РФ применяются только относительно бессрочного договора аренды и ограничить право на отказ нельзя, поскольку в противном случае договор для сторон может стать вечным.

Про плату за односторонний отказ от исполнения обязательства дополнительно сказано в п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16. В судебных актах также можно встретить примеры, подтверждающие возможность распространить аналогичный подход и на наем жилых помещений. В одном из определений Второй кассационный суд общей юрисдикции указал, что «условие договора срочного найма, при котором в случае досрочного расторжения договора по инициативе нанимателя, обеспечительный платеж не подлежит возврату, не противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации»[278]. Данный подход видится вполне обоснованным и допустимым, поскольку он не противоречит смыслу законодательного регулирования.

Итак, говоря о ДКНЖП, нельзя не отметить предоставленное нанимателю право на немотивированный односторонний отказ от договора при условии предупреждения наймодателя не менее чем за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ). Как представляется, право на односторонний отказ нанимателя в ДКНЖП обусловлено как более уязвимым положением нанимателя, так и невозможностью понуждения нанимателя к исполнению обязательства в натуре.

Наймодатель со своей стороны не обладает правом на немотивированный односторонний отказ от исполнения договора (п. 2 ст. 687 ГК РФ). Таким образом, законодатель предусматривает возможность расторжения договора по инициативе наймодателя только в судебном порядке при наличии одного из двух условий.

Если обратиться к положениям действующего законодательства, то в ст. 421 ГК РФ предусмотрено, что в случаях, когда условие договора

[278] Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 24.03.2023 по делу № 88-7704/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. В ст. 422 ГК РФ закреплено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Закон использует понятие диспозитивной и императивной нормы, однако не раскрывает критерии, позволяющие их разграничить, ограничиваясь указанием на то, что диспозитивная норма применяется постольку, поскольку соглашением сторон не предусмотрено иное, а отступление от содержания императивной нормы не допускается.

Содержание рассмотренной выше нормы ставит вопрос о допустимости установления соглашением сторон иных оснований и порядка прекращения ДКНЖП. Для ответа на данный вопрос необходимо определиться: носит ли данная норма диспозитивный или императивный характер? В правоприменительной практике проблема квалификации диспозитивных и императивных норм является одной из наиболее острых. В Постановлении Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах»[279] была предпринята попытка дать толкование критериям выделения диспозитивных норм.

Система критериев определения императивности/диспозитивности норм права, изложенная в вышеупомянутом постановлении достаточно запутанная, имеющая много исключений и нюансов. При этом основным критерием является содержание нормы, т.е. предусматривает ли она запрет или наоборот допускает возможность предусмотреть соглашением сторон иное. Между тем, некоторые нормы буквально не содержат ни запретов, ни права предусмотреть соглашением сторон иное, что показывает

[279] Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // СПС «КонсультантПлюс».

недостаточность единственного критерия. Исследуемая норма, закрепленная в п. 2 ст. 687 ГК РФ, говорит лишь о том, что наймодатель вправе расторгнуть договор в судебном порядке в установленных случаях, при этом норма не содержит ни запрета, ни права сторон соглашением установить иное. Помимо буквального толкования Высший Арбитражный Суд РФ предлагал оценивать: направлена ли норма на защиту публичных интересов, интересов третьих лиц, а также насколько отступление от предписания нормы будет нарушать баланс интересов сторон или противоречить существу законодательного регулирования.

Как уже было отмечено, буквальное содержание п. 2 ст. 687 ГК РФ не позволяет дать ответ: какой характер носит рассматриваемая норма? Также при рассмотрении данной нормы не прослеживается какой-либо публичный интерес или интерес третьего лица, который подлежит обязательной защите. Таким образом, в целях определения существа законодательного регулирования рассматриваемой нормы представляется необходимым выявить специфику и цель специального регулирования правоотношений по предоставлению во временное пользование жилых помещений.

Если обратиться к научной литературе, то многие авторы в качестве основного признака, отличающего ДКНЖП называют объект – жилое помещение[280]. Ю.В. Романец выделяет два отличительных признака ДНЖП – сам объект и цель использования исключительно для проживания граждан[281]. Но наиболее интересной представляется подход М.И. Брагинского, который писал, что «в результате можно выделить один важнейший, породивший много других признак договоров найма жилого помещения: их потребительский характер»[282]. Данное утверждение на первый взгляд является спорным, поскольку под потребительским договором понимается, как

---

[280] См.: Суслова С.И. О предоставлении государственного и муниципального жилья по договору коммерческого найма: постановка вопроса // Гражданское право. 2022. № 6. С. 19 – 22; Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123 - 129.

[281] Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 353.

[282] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. Кн. 2. 800 с. // СПС «КонсультантПлюс».

правило, договор между предпринимателем и гражданином[283]. Однако, если посмотреть на ДКНЖП с точки зрения соотношения прав и обязанностей сторон, то в отличие от договора аренды он характеризуется предоставлением больших гарантий именно нанимателю (пользователю). Например, согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения ДНЖП. Также можно отметить право нанимателя на немотивированный отказ от договора. Как видно, указанные положения свидетельствуют именно о большей защите интересов нанимателя. Т.е., законодатель рассматривает нанимателя как экономически более слабого субъекта и защищает его интересы. Учитывая, что установление дополнительных оснований для расторжения договора ухудшает положение нанимателя, то из смысла законодательного регулирования следует недопустимость иного порядка и оснований прекращения договора по инициативе наймодателя.

В научной литературе был предложен так называемый тест по определению императивности/диспозитивности нормы права. Первый тест - буквальное толкование. Второй тест предполагает определение, не направлена ли норма на защиту особо значимых охраняемых законом интересов. Третий тест - анализ нормы с точки зрения защиты баланса интересов сторон. Четвертый тест связан с проверкой следующего обстоятельства: допускает ли существо регулируемых отношений изменение правила, установленного нормой?[284]

Если обратиться к правоприменительной практике, то подход судов относительно толкования обозначенной нормы отличается. Исходя из буквального содержания ст. 310 ГК РФ установить право на немотивированный односторонний отказ со стороны наймодателя нельзя. Так,

---

[283] См.: Ванин В.В., Тихонов В.В. О значении правовых признаков предпринимательской деятельности для квалификации потребительских договоров // Гражданское право. 2022. № 1. С. 3-8.

[284] См.: Акужинов А.С. Диспозитивность или императивность п. 1 ст. 782 ГК РФ о праве заказчика на немотивированный отказ от договора возмездного оказания услуг в контексте концепции нормальной ситуации К. Шмитта // Закон. 2019. № 8. С. 75-84.

из положений ст. 310 ГК РФ следует, что в бытовых договорах право на отказ от исполнения обязательства может быть предусмотрено лишь в правовом акте, в потребительских договорах право на отказ от исполнения обязательства может быть предусмотрено договором, но только в пользу гражданина. Соответственно, немотивированный отказ наймодателя в любом случае не может быть установлен в соглашении сторон в силу императивности ст. 310 ГК РФ.

Конституционный Суд Российской Федерации, рассматривая аналогичную проблему, пришел к выводу: «п. 2 ст. 687 ГК РФ является диспозитивным, в связи с чем предоставление наймодателю права на односторонний отказ от договора краткосрочного коммерческого найма при виновном нарушении договора нанимателем соответствует закону. Для решения вопроса о праве наймодателя жилого помещения по договору краткосрочного коммерческого найма расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке, основания такого расторжения договора должны быть сформулированы ясно и определенно и относиться к существенному нарушению законного интереса наймодателя по вине нанимателя, а суд при рассмотрении спора нанимателя и наймодателя в связи с односторонним расторжением договора последним оценивает, не был ли нарушен принцип добросовестности установлением названных условий в договоре и их использованием наймодателем»[285].

Приведенная позиция Конституционного Суда РФ представляет значительный интерес, поскольку подтверждает диспозитивность положений ст. 687 ГК РФ, несмотря на существующие контраргументы. Однако, по мнению Конституционного Суда РФ такая диспозитивность также носит ограниченный характер, который проявляется в том, что данное разъяснение касается исключительно краткосрочного ДКНЖП, а также в том, что право на

[285] Постановление Конституционного Суда РФ от 02.06.2022 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450.1 и абзаца второго пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Пыкиной» // СПС «КонсультантПлюс».

отказ может быть закреплено только при условии существенного нарушения со стороны нанимателя.

В судебной практике имеются и диаметрально противоположные позиции. Например, Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции указал: «федеральный законодатель предусмотрел императивные нормы, определяющие как основания расторжения договора коммерческого найма, так и условия, при которых срок действия договора коммерческого найма может быть продлен, выраженные соответственно в положениях ст. 687, 684 Гражданского кодекса Российской Федерации, несоблюдение которых свидетельствует о противоречии оспариваемых норм федеральному закону и влечет удовлетворение административного иска»[286].

Примечательно, что Конституционный Суд РФ говорит о диспозитивности положений п. 2 ст. 687 ГК РФ относительно краткосрочного найма. Выделение краткосрочного и долгосрочного ДКНЖП обусловлено тем, что правовое регулирование данных договоров существенным образом отличается. Так, к примеру, согласно ст. 674 ГК РФ ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Помимо прочего, ряд дополнительных гарантий, которые предусмотрены для нанимателя по долгосрочному ДКНЖП отсутствуют в краткосрочном. В частности, при краткосрочном договоре у нанимателя отсутствует преимущественное право на заключение договора на новый срок, а также гарантии, сопряжённые с необходимостью предоставления нанимателю дополнительного времени для устранения выявленных нарушений. Таким образом, правовое регулирование краткосрочного найма является более сбалансированным в отличие от долгосрочного.

---

[286] Апелляционное определение Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 25.11.2020 по делу № 66а-2272/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

Как представляется, подход Конституционного Суда РФ является обоснованным применительно к договору краткосрочного найма, поскольку, хотя наниматель и является более слабой стороной договора, но все-таки между нанимателем и наймодателем отсутствует столь существенный разрыв в правовом положении, как, например, между предпринимателем и потребителем. Также конструкция краткосрочного найма предполагает на порядок меньше гарантий для нанимателя, чем долгосрочный наем, тем самым можно заключить, что толкование тех или иных норм в качестве диспозитивных применительно к краткосрочному договору не противоречит смыслу законодательного регулирования. Кроме того, следует учитывать, что Конституционный Суд РФ говорит о возможности установления дополнительных оснований для мотивированного одностороннего отказа, предполагающего нарушение со стороны нанимателя условий обязательства, что также позволяет обеспечить необходимый баланс между интересами нанимателя и наймодателя[287].

Итак, наймодатель со своей стороны не обладает правом на немотивированный односторонний отказ от исполнения договора. Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ ДНЖП может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя либо в случае 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, либо разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Также конструкция краткосрочного найма предполагает на порядок меньше гарантий для нанимателя, чем долгосрочный наем, тем самым можно заключить, что толкование тех или иных норм в качестве диспозитивных применительно к краткосрочному договору не противоречит смыслу

[287] Рыбина Н.М. Односторонний отказ от договора коммерческого найма жилого помещения // Юридический мир. 2023. № 8. С. 43-46.

законодательного регулирования. В подтверждение данного довода говорит, например, то, что в долгосрочном договоре найма суд может предоставить нанимателю срок для устранения нарушений, а в краткосрочном такая возможность отсутствует. Кроме того, следует учитывать, что Конституционный Суд РФ говорит о возможности установления дополнительных оснований для мотивированного одностороннего отказа, предполагающего нарушение со стороны нанимателя условий обязательства.

Таким образом, допустимо включение в краткосрочный ДКНЖП условия о праве наймодателя на односторонний отказ от договора в случае нарушения нанимателем условий договора, которые носят существенный характер. Также, как представляется, данные положения не противоречат ст. 310 ГК РФ, поскольку в силу ст. 328 ГК РФ, если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Таким образом, закон представляет каждой стороне обязательства возможность отказаться от его исполнения в случае неисполнения встречного обязательства контрагентом, например, в случае невнесения платы за жилое помещение.

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 и с неоднократным нарушением нанимателем прав и законных интересов соседей, например, постоянным проведением шумных вечеринок, порчей общего имущества собственников МКД. 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.

В качестве оснований для расторжения договора найма по инициативе наймодателя названы два условия: невнесение 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, а также разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

На примере такого основания как невнесение платежей также видно разграничение между краткосрочным наймом и долгосрочным, где при долгосрочном найме нормы права предоставляют определенные преимущества, а именно, право расторжения договора наймодателем только при невнесении платы в течение шести месяцев или более длительного срока. Если говорить о невнесении платежей, то в сравнении с договором аренды данное основание сформулировано в пользу нанимателя. Согласно п. 1 ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Данный пример также демонстрирует некую близость договоров аренды и краткосрочного найма.

Более того, законодатель применительно к договору долгосрочного найма жилого помещения допускает предоставление нанимателю срока не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора коммерческого 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.

Помимо названого еще одним специальным основанием расторжения договора найма жилого помещения может послужить использование жилого помещения не по назначению либо систематические нарушения со стороны нанимателя прав и законных интересов соседей. Однако расторжение по данному основанию требует соблюдения досудебного порядка урегулирования спора в виде направления наймодателем предупреждения и неисполнения данного предупреждения.

Специальных оснований для расторжения договора по требованию нанимателя Гражданский кодекс РФ не предусматривает. В п. 3 ст. 687 ГК РФ говорится о том, что ДНЖП 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 и по иным основаниям, предусмотренным жилищным законодательством. Однако данный случай относится скорее к основаниям расторжения, которые не зависят от воли сторон, и будут более подробно рассмотрены в следующем параграфе.

Говоря о прекращении договора найма, также следует учитывать и общие положения ГК РФ о расторжении договора. В частности, в ст. 450 ГК РФ говорится о том, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Категория «существенное нарушение» носит оценочный характер и может быть применена в различных ситуациях в зависимости от контекста нарушения, в законе лишь даны общие признаки существенности нарушения. Так, согласно абз. 4 п. 2 ст. 450 ГК РФ существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. А.Г. Карапетов подчеркивает, что «при оценке существенности нарушения суд должен принять в расчет то обстоятельство, что нарушение могло произойти исключительно или преимущественно в связи с нарушением тех или иных

обязанностей другой стороной или недобросовестным ее поведением. В такой ситуации расторжение договора по причине формального нарушения договора первой стороной противоречило бы принципам разумности, справедливости и добросовестности»[288]. Таким образом, каждая из сторон договора ДКНЖП вправе заявить в суд требование о расторжении договора в случае, если имеет место быть существенное нарушение.

Подводя итоги, следует отметить:

1. Расторжение договора по инициативе одной из сторон возможно, как в судебном порядке, так и во внесудебном 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).

2. 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. Также следует учитывать то, что полное ограничение права на односторонний отказ от ДКНЖП является фактически ограничением права гражданина на свободу передвижения и выбор места жительства.

3. 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 краткосрочном договоре найма права на расторжение договора по инициативе наймодателя и

---

[288] Договорное и обязательственное право (общая часть) постатейный комментарий к Ст. 307 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. Электронное издание. Редакция 1.0. С. 1075.

во внесудебном порядке, но при наличии оснований в виде существенного нарушения условий договора со стороны нанимателя, а в части нарушения прав и законных интересов третьих лиц права на отказ и для долгосрочного договора коммерческого найма.

4. 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.

3.3. Ответственность сторон по договору коммерческого найма

Рассмотрение правоотношений по найму жилых помещений было бы неполным без анализа особенностей ответственности сторон. К сожалению, законодатель, формулируя корпус норм в рамках главы 35 ГК РФ, обошел вниманием данную проблематику, чего нельзя сказать о социальном найме, вопросы ответственности в отношении которого зафиксированы в ст. 66 ЖК РФ. Безусловно, молчание законодателя по поводу юридической ответственности сторон ДКНЖП не препятствует применению к соответствующим правоотношениям общих гражданско-правовых предписаний, а также средств индивидуального договорного регулирования в исследуемой части.

В рамках данного параграфа диссертационного исследования представляется целесообразным обратиться к общетеоретическим исходным предпосылкам, связанным с юридической ответственностью и ее отраслевым видом – гражданско-правовой ответственностью. Понятие обозначенной категории является одним из наиболее дискуссионных определений науки гражданского права. При этом нельзя не учитывать, что гражданско-правовая ответственность является видом правовой (юридической) ответственности в

целом, соответственно к ней применяются общие характеристики юридической ответственности.

В научной литературе обращается внимание на множество различных подходов к определению и пониманию правовой ответственности, где авторы делают акцент на тех или иных признаках и свойствах[289]. Очевидно, что отсутствие единства в понимании гражданско-правовой ответственности создает определенные сложности в правоприменительной практике, в частности относительно оснований и условий ответственности, применяемых мер ответственности, обстоятельств, исключающих применение мер ответственности и т.п.

Многообразие подходов к пониманию гражданско-правовой ответственности, существующих в науке гражданского права, возможно подразделить на несколько основных групп.

Так, к первой группе можно отнести сторонников подхода, признающего гражданско-правовую ответственность как элемент существующего правоотношения, а не как отдельное правоотношение. А сущность ответственности авторы видели в принуждении нарушителя к совершению определенных действий[290].

Второй подход предполагает рассмотрение гражданско-правовой ответственности в качестве санкции. Например, О.С. Иоффе при определении гражданско-правовой ответственности исходил именно из этого концептуального взгляда и связывал ее с такими неблагоприятными последействиями, как лишение определенных субъективных прав или возложение дополнительных обязанностей[291].

Авторы третьего подхода исходят из понимания ответственности как обязанности нарушителя совершить определенные действия. Наиболее разработанной в этой области является концепция В.А. Тархова, который

---

[289] См.: Марченко М.Н. Теория государства и права: Учебник. М., 2004. С. 630.
[290] См.: Батрусь С.Н., Юридическая ответственность и законность. М. Городец, 2001. С. 85, Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских правы. М.: Статут, 2009. С. 299; Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. М.: Статут, 2017 // СПС «Консультант Плюс».
[291] См.: Иоффе О.С. Обязательственное право // Иоффе О.С. Избр. тр.: в 4 т. Т. III. Обязательственное право. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2004. С. 141.

определял гражданско-правовую ответственность как предусмотренную законом обязанность (необходимость) дать отчет о своем поведении[292]. Однако такой подход является спорным, поскольку остается неясным, кому должен нарушитель давать отчет.

Б.И. Пугинский критически оценивает подход, который определяет гражданско-правовую ответственность как принуждение, автор обосновано указывает и на возможность реализации гражданско-правовой ответственности в добровольном порядке, когда нарушитель самостоятельно возмещает потерпевшему убытки[293].

Более обоснованным видится второй подход, рассматривающий ответственность как определенную санкцию и, соответственно, реализацию как ограничение прав или возложение дополнительных обязанностей на нарушителя. Данный подход наиболее полно отражает сущность гражданско-правовой ответственности, ее компенсаторно-восстановительный характер.

Также представляется необходимым остановить внимание на понятии юридической санкции. В данном случае видится справедливой позиция А.Е. Кирпичева, согласно которой юридические санкции подразделяются на меры ответственности и меры оперативного воздействия. К мерам ответственности в гражданском праве относятся: возмещение убытков, уплата неустойки и выплата процентов, а к мерам оперативного воздействия отказ от договора, приостановление исполнения и т.д.[294]

Рассмотрение особенностей ответственности за нарушение ДКНЖП целесообразно осуществить последовательно в соответствии с содержанием обязанностей сторон.

Законодатель не фокусирует своего внимания на неисполнении такой обязанности наймодателя, как передача жилого помещения. Если исходить из общих положений, то универсальной мерой ответственности в данном случае

---

[292] См.: Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары.: Чув.кн. изд-во.1997. С. 227.
[293] См.: Пугинский Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М.: 1984. С. 137.
[294] См.: Кирпичев А.Е. Система санкций за нарушение договора: меры ответственности, меры оперативного воздействия, расторжение договора и неюридические санкции // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 7. С. 9-16.

является возмещение убытков. Однако также встает вопрос о возможности нанимателя требовать передачи помещения, т.е. исполнения обязательства в натуре, нормативные предпосылки которого зафиксированы в ряде статей ГК РФ (в том числе в п. 1 ст. 308.3 ГК РФ, п. 1 ст. 396 ГК РФ и др.). Комментируя правило об исполнении обязанности в натуре, ВС РФ дополнительно разъяснил, что предъявление подобного требования недопустимо только в том случае, когда предоставление исполнения либо невозможно по объективным причинам, либо находится в слишком сильной связи с личностью должника[295].

Анализ гражданского законодательства позволяет сделать вывод о том, что требование о передаче жилого помещения имеет полное право на существование, поэтому может быть правомерно предъявлено, в том числе в судебном порядке. Однако вместе с тем при рассмотрении подобных категорий дел суду следует учитывать специфику объекта ДКНЖП, в том числе функциональное предназначение жилого помещения. К примеру, если данное жилое помещение остается для гражданина единственным, то как представляется, в таком случае удовлетворение требования не должно происходить. В свою очередь, если речь идет о нежилой недвижимости, то таких ограничений быть не может.

Также возникает вопрос о последствиях заключения договоров одновременно с несколькими нанимателями относительно одного и того же жилого помещения. В данном случае возникал вопрос о возможности признания таких договоров недействительными, однако практика Верховного Суда РФ не поддержала этот поход, указав, что в такой ситуации оснований для признания сделки недействительной нет, но при этом суд указал на то, что наниматель вправе требовать возмещения убытков[296].

Кроме того, в п. 26 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 также предусмотрен механизм разрешения данной коллизии. Если вещь не

---

[295] О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 // СПС «КонсультантПлюс».

[296] См.: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 04.12.2018 по делу № 305-ЭС18-12573, А40-91725/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

была передана, то приоритет отдается тому нанимателю, договор с которым был заключен раньше, а если уже была передана одному из нанимателей, то другой наниматель вправе требовать только возмещения убытков.

Обязанности наймодателя передать жилое помещение корреспондирует право нанимателя требовать передачи данного помещения, однако с другой стороны наниматель не только вправе требовать, но и обязан принять жилое помещение, поскольку в противном случае данные действия могут быть квалифицированы как немотивированный отказ от исполнения договора. Очевидно, если наниматель уклоняется от принятия жилого помещения, то возможно применение универсальной меры ответственности – возмещение убытков, в то же время отрытым остается вопрос о возможности требовать исполнения обязательства в натуре. Относительно данной проблемы представляется необходимым обратиться к делу, рассматриваемому ВС РФ. Так, отказывая в удовлетворении иска о понуждении арендатора к принятию в пользование арендованного имущества, ВС РФ указал, что «предметом присуждения может быть обязанность уплатить арендодателю денежную сумму, а обязание ответчика (арендатора), который утратил интерес к аренде, о чем известил арендодателя, к приемке помещений путем подписания соответствующего акта приема-передачи, противоречит существу права арендатора на принятие помещения и положениям статьи 308.3 ГК РФ»[297]. Тем самым, ВС РФ приходит к выводу, что понуждение к принятию в пользование определенного имущества невозможно, поскольку это противоречит существу законодательного регулирования, что в целом следует признать обоснованным.

В отсутствие нормативных предписаний относительно гражданско-правовой ответственности наймодателя за передачу жилого помещения, состояние которого не соответствует требованиям закона или условиям соглашения, представляется интересным анализ сопутствующих норм на этот счет. Так, в ст. 687 ГК РФ установлено право требовать расторжения договора

[297] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2020 по делу № 305-ЭС20-4196, А40-285997/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

в случае, если помещение становится непригодным для использования, а в п. 2 ст. 612 ГК РФ перечислены правовые инструменты, адресованные арендатору, обнаружившему недостатки в предмете аренды. Формально оценивая положения гл. 35 ГК РФ, можно прийти к выводу, что в случае передачи жилого помещения с недостатками, наниматель вправе использовать только те способы защиты и применять те меры ответственности, которые установлены общими положениями об ответственности за нарушение обязательств. В частности, наниматель может требовать расторжения договора, а если нарушение будет квалифицировано как существенное, также требовать возмещения своих убытков. Однако приведенный арсенал способов защиты в таком случае является недостаточным, в связи с чем представляется возможным распространить положения об аренде в части предоставления жилого помещения с недостатками к правоотношениям по найму жилых помещений. Стоит отметить, что действующее гражданское законодательство предусматривает специальные способы защиты и последствия в случае, если переданная в результате исполнения обязательства вещь имеет какие-либо недостатки. Например, в ст. 475 ГК РФ установлены последствия передачи товара ненадлежащего качества. При существенном характере недостатков также может быть заявлено требование о замене товара или осуществлен отказ от договора. Схожее правило предусмотрено нормами о подряде.

В ст. 66 ЖК РФ предусмотрено право нанимателя по договору социального найма требовать уменьшения размера платы, возмещения расходов на устранение недостатков, либо возмещения убытков в случае, если наймодатель не выполняет обязанностей по проведению капитального ремонта. Однако иных правил, регулирующих отношения, возникающие по поводу недостатков сданного внаем жилого помещения, в жилищном законодательстве не предусмотрено. В юридической литературе высказывались предложения об установлении ответственности за передачу наймодателем жилого помещения с недостатками[298].

---

[298] См.: Кириченко О.В. Указ. соч. С. 98.

Таким образом, проблема, связанная с передачей жилого помещения с недостатками или выявление таких недостатков позднее, может быть решена несколькими способами. Во-первых, возможно допустить по аналогии применение правил о недостатках переданного в аренду имущества, во-вторых, путем внесения соответствующих изменений в главу ГК РФ о договоре найма, которая будет предусматривать последствия передачи жилого помещения с недостатками, в-третьих, возможно выделение общей нормы в главе об ответственности за нарушение обязательств, касающейся последствий передачи вещи ненадлежащего качества.

Более обоснованным видится закрепление в главе ГК РФ, регулирующей правоотношения по найму жилых помещений, нормы, которая установит, что в случае выявления недостатков переданного по договору жилого помещения наниматель вправе требовать устранения недостатков или возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо соразмерного уменьшения платы за жилое помещение.

Схожим образом отсутствуют специальные последствия на случай передачи жилого помещения, обремененного правами третьих лиц. Больше того, как было показано в главе второй настоящего диссертационного исследования, данный вопрос применительно к договору найма не урегулирован, хотя он имеет важное значение применительно к залогу. Так, если передача имущества будет осуществлена без согласия залогодержателя, то в случае обращения взыскания договор найма прекращается. Если сравнивать с договором аренды, то в ст. 613 ГК РФ закреплено, что неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Относительно договора купли-продажи установлено несколько иное последствие, если продавец передал вещь, обремененную правами третьих лиц, и не сообщил об этом нанимателю. В силу п. 1 ст. 460 ГК РФ покупатель может ссылаться на несообщение продавцом сведений о правах третьих лиц только в том случае, если он не знал и не мог знать о

соответствующем обременении. Данный вывод базируется на том, что и в научной литературе[299], и в судебной практике[300] стандарт должной осмотрительности предполагает знание субъектом гражданских правоотношений сведений, размещенных в публичном реестре. Поскольку жилое помещение относится к недвижимости, то сведения об обременениях жилого помещения залогом должны быть отражены в едином государственном реестре. Стандарт должной осмотрительности нанимателя подразумевает, что при заключении договора он должен ознакомиться со сведениями, размещенными в реестре, соответственно, устанавливать ответственность за несообщение сведений о наличии права ипотеки третьего лица представляется нецелесообразным, так как этот риск должен быть возложен на нанимателя.

Однако недвижимое имущество может быть обременено не только правами, сведения о которых отражены в реестре, но и другими правами. Например, правами другого нанимателя по договору краткосрочного найма, сведения о котором не должны вноситься в реестр. Как представляется, в таком случае, если отсутствуют основания требовать исполнения обязательства в натуре, наниматель вправе требовать возмещения убытков.

Таким образом, представляется необходимым закрепить на законодательном уровне правило о том, что в случае, если наймодатель не сообщил о правах третьих лиц на жилое помещение, наниматель вправе требовать возмещения убытков и расторжения договора только в том случае, если он не знал и не мог знать о наличии соответствующего обременения.

Относительно обеспечения ответственностью обязанности наймодателя по предоставлению жилого помещения, которая включает в себя обязанности по поддержанию жилого дома в надлежащем состоянии, обеспечения снабжения коммунальными услугами, проведения капитального ремонта общего имущества, специальных норм на данный случай также в нормах главы

---

[299] См.: Свининых Е.А. О погашении регистрационной записи об ипотеке объекта недвижимости, приобретенного в рамках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах. 2021. N 4. С. 50.

[300] См.: Определение Верховного Суда РФ от 01.11.2022 N 304-ЭС22-19693 по делу N А75-11251/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

35 ГК РФ не предусмотрено, что в свою очередь дает основания предполагать, что все ограничивается общими положениями об ответственности. При этом в упомянутой выше ст. 66 ЖК РФ для договора социального найма предусматривается ответственность за непроведение капитального ремонта, в том числе ремонта оборудования, необходимого для оказания коммунальных услуг.

Как представляется, в случае неисполнения обязанности по предоставлению жилого помещения, обязанности по поддержанию его в надлежащем состоянии необходимо руководствоваться подходом, отраженном в жилищном законодательстве, а также исходить из степени нарушения и его последствий. В ст. 687 ГК РФ закреплено право нанимателя требовать расторжения договора в случае, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния. Но из-за неисполнения указанных обязанностей могут возникнуть менее серьезные последствия, на случай которых ГК РФ не предусматривает каких-либо специальных мер ответственности. В данном случае в связи с недостаточностью общих норм о гражданско-правовой ответственности возможно применение норм жилищного законодательства. Недостатком общих положений об ответственности за нарушение обязательств является отсутствие норм о праве кредитора исполнить обязательство за счет должника, в случаях передачи вещей с недостатками такая мера оперативного воздействия является весьма востребованной.

Таким образом, общим недостатком правового регулирования ответственности наймодателя за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей является отсутствие специальных правил и недостаточность общих положений об ответственности за нарушение обязательств. В связи с чем возникают ситуации, когда необходимо применять положения о смежных договорах, в частности, об аренде, либо ограничивать возможность защиты своих прав. Повысило бы эффективность правового регулирования закрепление в общих положениях ГК РФ об ответственности

порядка применения такой меры ответственности как исполнение обязательства за счет должника.

Последствия нарушения договора со стороны нанимателя также урегулированы достаточно фрагментарно и характеризуются отсутствием специальных положений.

Обязанность по внесению платежей носит денежный характер, соответственно, его универсальный характер не требует какого-либо специального регулирования в части применения мер ответственности. Нарушение денежного обязательства, а точнее сказать нарушение сроков внесения платы за жилое помещение предполагает применение ответственности по правилам ст. 395 ГК РФ. Также нельзя исключать и возможность установления соглашением сторон неустойки, а также взыскания убытков. Если говорить о процентах за нарушение денежных обязательств, то их в научной литературе еще называют специальной неустойкой, установленной для случаев нарушения денежных обязательств[301].

Вторая обязанность нанимателя заключается в использовании жилого помещения в соответствии с его назначением, то есть для проживания в нем физических лиц и субсидиарно – для осуществления ими профессиональной или предпринимательской деятельности с учетом ограничений, зафиксированных в ст. 17 ЖК РФ. Очевидно, что сказанное в полной мере применимо и к ДКНЖП. Также нельзя исключать и договорное ограничение права пользования жилым помещением.

В ст. 687 ГК РФ установлено, что в случае выявления факта нецелевого использования жилого помещения наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. В зависимости от реакции нанимателя на сделанное предупреждение, наймодатель вправе воспользоваться теми или иными правовыми средствами защиты своего права, в том числе требовать расторжения договора в судебном порядке.

---

[301] См.: Перемена лиц в обязательстве и ответственность за нарушение обязательства: комментарий к Ст. 330 - 333, 380 - 381, 382 - 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, отв. ред. А.Г. Карапетов. Москва: М-Логос, 2022. С. 1057.

Также закон предусматривает право требовать расторжения договора и в случае разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. В научной литературе высказывается точка зрения о расширительном толковании данной нормы и ее применимости ко всему имуществу, используемому нанимателем[302], что следует признать обоснованным.

Кроме того, данная норма ставит вопрос о толковании таких понятий как разрушение и порча имущества, поскольку традиционно законодатель использует понятие причинение вреда. В некоторых законодательных актах используется понятие разрушение, например, в ст. 60 Градостроительного кодекса РФ установлена ответственность за причинение вреда вследствие разрушения здания. Исходя из лексического значения терминов «разрушение» представляет собой уничтожение каких-либо конструктивных элементов здания, а «порча» - ухудшение их состояния[303].

Руководствуясь значимостью отношений, возникающих в связи с использованием жилого помещения, законодатель предусмотрел дополнительные правовые гарантии, направленные на охрану интересов нанимателя, в том числе правило п. 2 ст. 687 ГК РФ, согласно которому суд вправе предоставить последнему дополнительный срок для устранения нарушений (но не более 1 года), а также отсрочку исполнения решения суда о расторжении ДНЖП (но не более, чем на 1 год).

Среди исследователей можно выделить и достаточное количество противников данной нормы, например, Д.А. Базылев и А.Ю. Новосельцев считают возможность суда предоставить срок на исправление ситуации нецелесообразным, поскольку рынок найма жилых помещение имеет высокий объем предложения, соответственно, такая мера поддержки нанимателя нецелесообразна. Также авторы полагают, что такой подход ущемляет

---

[302] См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. С. 386.
[303] См.: https://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=26132 (дата обращения – 19.09.2023).

интересы собственника[304]. Другие авторы высказывают аргумент, что «даже при существенном и длящемся нарушении договора нанимателем, … наймодатель не по своей воле может оставаться связанным им еще 2 года и 1 месяц»[305]. Действительно, с точки зрения обеспечения разумного баланса интересов собственника и нанимателя данная мера является чрезмерной, создающей на стороне наймодателя дополнительные издержки, поскольку он может оставаться связанным соглашением на протяжении достаточно продолжительного периода. Как представляется, данная норма может быть исключена из Гражданского кодекса, а в случае ее сохранения она должна толковаться судами ограничительно, т.е. ее применение должно осуществляться только в исключительных случаях. Если обратиться к актуальной правоприменительной практике, то можно встретить и положительные примеры ее применения в пользу нанимателя, например, суд в качестве основных аргументов указал, что спорное жилое помещение является единственным жильем, наниматель принимает меры к погашению задолженности по оплате за наем жилья и коммунальные услуги, также судом учтены ее возраст и состояние здоровья[306]. Безусловно, поддержка незащищенных слоев населения является важнейшей социальной функцией государства, однако ее реализация за счет частных лиц выглядит достаточно спорной. При этом следует отметить определенную непоследовательность правоприменительной практики в данном вопросе. Например, в п. 53 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23[307] факты погашения просроченной задолженности по внесению периодических платежей и продолжения их уплаты в соответствии с установленными договором сроками не могут служить достаточным основанием для отказа залогодержателю в обращении взыскания на заложенную вещь, если к

---

[304] См.: Базылев Д.А., Новосельцев А.Ю. К вопросу о расторжении договора коммерческого найма квартир по требованию наймодателя // Правовые вопросы недвижимости. 2023. № 1. С. 28.
[305] Терди Е.С., Асеев М.В. Концепция реформирования расторжения договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 3. С. 85-114.
[306] См.: Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21.07.2022 № 88-11534/2022 по делу № 2-1116/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
[307] См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» // СПС «КонсультантПлюс».

моменту вынесения судебного решения обеспеченное требование не удовлетворено в полном объеме. Тем самым по договорам залога, по кредитным договорам суды, как правило, не учитывают имущественное положение должника, меры, принятые им для погашения задолженности, соответственно, не совсем ясно, какими причинами объясняется противоположенный подход при коммерческом найме жилого помещения. Кроме того, в гражданских правоотношениях кредитор в случае нарушения со стороны должника должен быть наделен правом применить те или иные меры оперативного воздействия с целью пресечения нарушения его прав и недопущения продолжения нарушения его прав.

Безусловно, с учетом позиции КС РФ, который высказался о возможности установления соглашением сторон оснований для одностороннего отказа от ДКНЖП, негативный эффект для баланса интересов сторон тем самым может быть снижен. Однако само существование данной нормы является достаточно спорным.

В договорах коммерческого найма получило широкое распространение использование депозита (страхового депозита), который представляет собой определенную договором денежную сумму, которую наниматель вносит наймодателю в целях обеспечения ответственности нанимателя и которая подлежит возврату в случае отсутствия нарушений со стороны нанимателя.

Если говорить о квалификации данного платежа, то суды обоснованно квалифицируют его в качестве обеспечительного платежа, предусмотренного ст. 381.1. ГК РФ[308].

В правоприменительной практике возникает достаточно много споров, касающихся взыскания обеспечительного платежа с наймодателя. Например, в одном из споров, сторонами в договоре было предусмотрено, право наймодателя оставить депозит за собой в случае, если наниматель расторгнет договор до срока. Договор был расторгнут, однако причиной расторжения

[308] Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21.03.2024 № 88-6715/2024 по делу № 2-993/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

было ненадлежащее качество жилого помещения. Суд указал, что «основанием досрочного расторжения договора найма со стороны нанимателя явилось нарушение наймодателем условий заключенного между сторонами договора, поскольку ответчик не передала жилое помещение в пригодном для проживании состоянии (ненадлежащее санитарное состояние - наличие в жилом помещении синатропных насекомых (тараканов), которое не было оговорено при заключении договора), на какое истец вправе была рассчитывать при заключении договора»[309].

Приведенный пример демонстрирует, что удержание обеспечительного платежа (страхового депозита) возможно только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения нанимателем условий договора, в том числе причинения вреда имуществу, нарушения порядка досрочного расторжения и т.п.

Таким образом, 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. Относительно возможности использования иных способов защиты вопрос остается открытым. Например, в правоприменительной практике возникает вопрос о правомерности заявления требования о восстановлении помещения без требования о расторжении договора. Верховный Суд РФ признал правомерным недопустимость заявления требования об устранении нарушений без заявления иска о расторжении договора. Верховный Суд РФ указал, что выбор способов защиты определяется самостоятельно собственником, иной подход не обеспечивает защиту прав собственника, арендодателя от неправомерных действий арендатора, использующего имущество с нарушениями обязательства, не способствует прекращению такого нарушения, в том числе, с целью возможного сохранения арендных

[309] Апелляционное определение Рыбинского городского суда Ярославской области от 10.10.2023 по делу № 11-299/2023, 2-846/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

отношений после его устранения[310]. Действительно, несмотря на формальное отсутствие такого способа защиты для наймодателя, он может быть использован, поскольку он влечет за собой меньшие негативные последствия для нанимателя и может обеспечить восстановление нарушенных прав при сохранении договорных правоотношений.

Подводя основные итоги, приходим к следующим выводам:

1. В действующем законодательстве практически полностью отсутствует специальное регулирование вопросов ответственности сторон за нарушение договора коммерческого 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.

2. 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 и лишает его возможности предотвратить дальнейшее нарушение его прав.

3. Защита прав сторон по ДКНЖП 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.

4. Удержание обеспечительного платежа (страхового депозита) возможно только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения

---

[310] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 305-ЭС21-19638 по делу № А41-61713/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

нанимателем условий договора, в том числе причинения вреда имуществу, нарушения порядка досрочного расторжения и т.п.

Заключение

Выработка научно-теоретических положений о договоре коммерческого найма жилого помещения, раскрывающих особенности его договорной модели по российскому гражданскому праву, обусловленные необходимостью обеспечить социальные и экономические интересы сторон при соблюдении соседских прав, а также предложений по реализации этой модели в действующем законодательстве позволила получить следующие научные результаты, обладающие признаками новизны.

Выделение специального регулирования правоотношений по найму жилых помещений обуславливается прежде всего такими признаками как специальный объект – жилое помещение, субъектный состав – нанимателем всегда является гражданин, в свою очередь высокая социальная значимость жилого помещения предопределяет наличие публичного интереса, а также необходимость защиты интересов третьих лиц (соседей) в правоотношениях, возникающих из ДКНЖП.

Выявлено, что несмотря на общую направленность таких смежных договорных конструкций, как ДКНЖП, аренда и ссуда, законодатель достаточно последовательно разграничивает их. Основными квалифицирующими признаками договора найма является субъектный состав, предполагающий, что на стороне нанимателя выступает исключительно гражданин и специальный объект – жилое помещение. При этом причина выделения ДКНЖП как самостоятельного вида обуславливается необходимостью защиты конституционного права гражданина на жилище, что выражается в предоставлении дополнительных гарантий нанимателю. В то же время выделение договора найма в самостоятельный вид само по себе не исключает возможность применения по аналогии правил об аренде.

Кроме того, обосновано, что предоставление нанимателю жилого помещения исключительно для личного использования предопределяет наличие у него дополнительных прав и обязанностей по сравнению с иными договорами, направленными на передачу имущества в пользование, что

позволяет обеспечить баланс правовых интересов собственника жилого помещения и реализацию конституционного права гражданина на жилище.

ДКНЖП в отличие от социального найма предполагает свободу вступления сторон в договорные правоотношения, однако договор должен соответствовать обязательным требованиям, предусмотренным законом, в частности, жилое помещение должно соответствовать требованиям энергетической эффективности, оснащено приборами учета используемых энергетических ресурсов, также собственником должны быть включены в договор обязанности наймодателя по обеспечению нанимателя коммунальными услугами.

Регистрация обременения права собственности при заключении ДКНЖП носит исключительно информационный характер и не влияет на действительность договора и на само право нанимателя, она направлена на защиту интересов третьих лиц. Права и обязанности сторон возникают в силу заключения договора, а не его регистрации.

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 позволяет восстановить права заинтересованного лица, тогда как признание договора недействительным не позволяет восстановить положение нанимателя.

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

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

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.

Правовое положение временных и постоянных жильцов в части права пользования жилым помещением не имеет принципиального отличия, что обуславливает необходимость отказа от выделения временных жильцов в качестве субъектов правоотношений по найму жилых помещений. Кроме того, с учетом положений ст. 30 ЖК РФ, предусматривающей обязанность соблюдать права соседей, порядок пользования общим имуществом собственников МКД, категория временных жильцов вступает в противоречие с указанными положениями, поскольку неконтролируемое заселение может привести к нарушению обозначенных требований.

Обязательство сторон по ДКНЖП 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 ДКНЖП 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.).

Расторжение договора по инициативе одной из сторон является исключением из общего правила незыблемости договора. Такой способ прекращения договорной связи возможен как в судебном порядке, так и во внесудебном 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. Также следует учитывать то, что полное ограничение права на односторонний отказ от ДКНЖП является фактически ограничением права гражданина на свободу передвижения и выбор места жительства.

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 краткосрочном договоре найма права на расторжение договора по инициативе наймодателя и во внесудебном порядке,

но при наличии оснований в виде существенного нарушения условий договора со стороны нанимателя, а в части нарушения прав и законных интересов третьих лиц права на отказ и для долгосрочного ДКНЖП.

В действующем законодательстве практически полностью отсутствует специальное регулирование вопросов ответственности сторон за нарушение ДКНЖП. 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 и лишает его возможности предотвратить дальнейшее нарушение его прав.

Удержание обеспечительного платежа (страхового депозита) возможно только в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения нанимателем условий договора, в том числе причинения вреда имуществу, нарушения порядка досрочного расторжения и т.п.

Библиография

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // http://pravo.gov.ru.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. ст. 410.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). ст. 14.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

6. Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1996. № 49. ст. 5491.

7. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. 1998. № 29. ст. 3400.

8. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» //СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

9. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31 (1 ч.). Ст. 3434.

10. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СЗ РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

11. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

12. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого

дома садовым домом» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

13. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

14. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // СЗ. 2018. № 3. ст. 546.

15. Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» // М., Госкомархитектуры при Госстрое СССР, 1988.

16. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru.

17. Закон г. Москвы от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2017. № 28, том 2.

18. Закон г. Москвы от 21.11.2007 № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2007. № 69.

19. Законопроект № 445620-8 «О внесении изменения в часть 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации» // https://sozd.duma.gov.ru/bill/445620-8 (дата обращения - 16.11.2023).

Материалы судебной и иной правоприменительной практики

20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О

некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 11.06.2020 № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» // СПС «КонсультантПлюс».

23. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 1.

24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС «КонсультантПлюс».

25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" // СПС «КонсультантПлюс».

26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // СПС «КонсультантПлюс».

27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» // СПС «КонсультантПлюс».

28. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу

недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // СПС «КонсультантПлюс».
29. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5.
30. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // СПС «КонсультантПлюс».
31. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // СПС «КонсультантПлюс».
32. Обзор практики рассмотрения судами дел по спорам о защите прав потребителей, связанным с реализацией товаров и услуг (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17.10.2018) // СПС «КонсультантПлюс».
33. Определение Конституционного Суда РФ от 31.03.2022 № 683-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шершневой Ольги Сергеевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и абзацем первым статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
34. Определение Конституционного Суда РФ от 31.03.2022 № 683-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шершневой Ольги Сергеевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и абзацем первым статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
35. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.06.2022 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450.1 и абзаца второго пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Пыкиной» // СПС «КонсультантПлюс».
36. Постановление Конституционного Суда РФ от 15.04.2020 № 18-П «По

делу о проверке конституционности абзаца второго пункта 1 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.В. Тюрина» // СПС «КонсультантПлюс».

37. 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» // СПС «КонсультантПлюс».

38. Определение Верховного Суда РФ от 01.11.2022 № 304-ЭС22-19693 по делу № А75-11251/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

39. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 29.05.2018 № 41-КГ18-16 // СПС «КонсультантПлюс».

40. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2019 № 77-КГ19-17, 2-971/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

41. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.05.2021 № 53-КГ21-1-К8, 2-2569/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

42. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 5-КГ16-126 // СПС «КонсультантПлюс».

43. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 15.11.2022 № 16-КГ22-27-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

44. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.09.2021 № 302-ЭС21-4060 по делу № А33-15359/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

45. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.03.2019 по делу № 305-ЭС18-22569, А40-99737/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

46. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2020 по делу № 305-ЭС20-4196, А40-

285997/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

47. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.12.2021 № 305-ЭС21-19638 по делу № А41-61713/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

48. Определение коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 04.12.2018 по делу № 305-ЭС18-12573, А40-91725/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

49. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.04.2019 № 51-КА19-1 // СПС «КонсультантПлюс».

50. Постановление Президиума ВАС РФ от 16 февраля 2010 г. № 13057/09 по делу № А40-87811/08-147-655 // СПС «КонсультантПлюс».

51. Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16.09.2021 № 8г-15429/2021 по делу № 2-1129/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

52. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.10.2020 № 88-15479/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

53. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.07.2022 № 88-12816/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

54. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21.03.2024 № 88-6715/2024 по делу № 2-993/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

55. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 02.08.2022 № 88-16317/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

56. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20.12.2022 по делу № 88-28051/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

57. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 24.03.2023 по делу № 88-7704/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

58. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22.06.2022 № 88-16117/2022, 2-5424/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

59. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от

25.11.2021 № 88-23538/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

60. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.12.2021 № 88-18764/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

61. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21.07.2022 № 88-11534/2022 по делу N 2-1116/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

62. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28.01.2020 № 88-205/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

63. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28.01.2020 № 88-205/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

64. Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.09.2018 по делу № 33-6086/2018 // СПС «КонсультантПлюс» // СПС «КонсультантПлюс».

65. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 03.02.2020 № 88-1733/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

66. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.12.2021 № 88-18764/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

67. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 11.05.2022 № 88-7544/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

68. Определение Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 01.12.2022 № 88-32728/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

69. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.07.2022 № 88-12816/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

70. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02.06.2022 по делу № 88-8946/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

71. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 03.03.2020 по делу № 88-3320/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

72. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 06.03.2023 № 88-4095/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

73. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от

30.08.2022 по делу № 88-17884/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

74. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.11.2017 № Ф05-16349/2017 по делу № А41-90214/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

75. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2020 № 01АП-4508/2020 по делу № А79-7809/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

76. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.12.2021 № Ф04-6424/2021 по делу № А45-35308/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

77. Апелляционное определение Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции от 25.11.2020 по делу № 66а-2272/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

78. Апелляционное определение Калужского областного суда от 07.10.2021 № 33-3187/2021 по делу № 2-1-129/2021// СПС «КонсультантПлюс».

79. Апелляционное определение Омского областного суда от 25.07.2018 по делу № 33-4795/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

80. Решение Дорогобужского районного суда Смоленской области от 05.09.2019 № 2-344/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

81. Апелляционное определение Рыбинского городского суда Ярославской области от 10.10.2023 по делу № 11-299/2023, 2-846/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

Монографии, учебная литература и комментарии

82. Авакьян С. А. Конституционное право России. Учебный курс: учебное пособие: в 2 томах. Том 1. М.: Норма: ИНФРА-М, 2023. 864 с.

83. Алексеев П.В., Панин А.В. Философия. Учебник. М.: Проспект, 2005. 592 с.

84. Баглай М. В. Конституционное право Российской Федерации: учебник. М.: Норма: ИНФРА-М, 2023. 704 с.

85. Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963.

244 с.
86. Батрусь С.Н., Юридическая ответственность и законность. М. Городец, 2001. 215 с.
87. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. Кн. 2. 800 с.
88. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М.: Статут, 2001. Кн. 1. 847 с.
89. Волос А.А. Волос Е.П. Слабая сторона в гражданском правоотношении: сравнительно-правовое исследование: Монография М.: Проспект, 2019. 182 с.
90. Гонгало Б.М., Бандо В.М. О развитии жилищного законодательства и новом виде найма жилых помещений // Социальное гражданское право в его основополагающих институтах: коллективная монография / А.М. Авакян, М.В. Бандо, В.С. Белых и др.; отв. ред. К.М. Некрашевич. М.: Статут, 2022. С. 83-95.
91. Гонгало, Б. М. Избранное: в 5 томах. Том 4. Жилищное право. М.: Статут, 2021. 486 с.
92. Гражданское право: учебник в 4 т. Т. 4 / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2020. С. 336.
93. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. М.: Статут, 2017. 511 с.
94. Гражданское право: учебник. Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2005.
95. Гражданское право: Учебник. Ч. 1. СПб, 1996. 550 с.
96. Гражданское право: учебник: в 4 т. / ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2019. Т. 1. 575 с.
97. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских правы. М.: Статут, 2009. 414 с.
98. Гримм Д.Д. Соотношение между юридическими институтами и конкретными отношениями. М., 1914. 28 с.
99. Дигесты Юстиниана / Пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статуту,

2005. Т. VI. Полутом 2. 564 с.
100. Договорное и обязательственное право (общая часть) постатейный комментарий к статьям 307-453 Гражданского кодекса Российской Федерации. отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. Электронное издание. Редакция 1.0. 1120 с.
101. Договорное и обязательственное право (общая часть) постатейный комментарий к статьям 307- 453 Гражданского кодекса Российской Федерации / В.В. Байбак, Р.С. Бевзенко, О.А. Беляева и др.; отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. 1120 с.
102. Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, отв. ред. А.Г. Карапетов. Москва: М-Логос, 2020. 1425 с.
103. Иоффе О.С. Обязательственное право // Иоффе О.С. Избр. тр.: в 4 т. Т. III. Обязательственное право. СПб.: Юрид. центр Пресс. 2004. 837 с.
104. Иоффе О.С. Советское гражданское право: Курс лекций. Л., 1958. 511 с.
105. Исполнение и прекращение обязательства: комментарий к статьям 307 - 328 и 407 - 419 Гражданского кодекса Российской Федерации. Отв. ред. А.Г. Карапетов. Москва: М-Логос, 2022. 1496 с.
106. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТИ-ДАНА. Закон и право, 2001. 303 с.
107. Кархалев Д.Н. Механизм гражданско-правового регулирования охранительных отношений. М.: Инфотропик Медиа, 2022. 892 с.
108. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения / под общ. Ред. З.И. Цыбуленко. Ульяновск: УлГПУ. 2011. 215 с.
109. Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2019. 636 с.
110. Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства в публичном секторе экономики. М.: РГУП, 2017. 276 с.
111. Кирпичев А.Е., Кондратьев В.А. Коммерческое право: основы и

современные проблемы. М.: РГУП, 2018. 212 с.

112. Кодификация российского частного права 2019. под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2019. 492 с.

113. Коммерческое право: учебник для вузов. под общей редакцией Е.А. Абросимовой, В.А. Белова, Б.И. Пугинского. М.: Юрайт, 2023. 590 с.

114. Конституционное право: университетский курс: учебник: в 2 т. / под ред. А.И. Казанника, А.Н. Костюкова. М.: Проспект, 2015. Т. 2. 528 с.

115. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебное пособие М.: Статут, 2020. 432 с.

116. Кулаков В.В. Обязательственное право: учебное пособие. М.: РГУП, 2016. 188 с.

117. Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России: монография. М.: РАП, Волтерс Клувер, 2010. 188 с.

118. Кулаков В.В. Прекращение обязательств по гражданскому законодательству России: монография. М.: РГУП, 2015. 144 с.

119. Кулаков В.В. Состав и структура сложного обязательства. М.: РАП, 2011. 288 с.

120. Курбатов А.Я. Предпринимательское право: проблемы теории и правоприменения: монография. М.: Юстицинформ, 2022. 244 с.

121. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. М.: РГУП, 2017. 152 с.

122. Малый академический словарь. М., 1984. 785 с.

123. Марченко М.Н. Теория государства и права: Учебник. М., 2004. 640 с.

124. Морозов С.Ю. Система транспортных организационных договоров. М.: Норма, 2011. 352 с.

125. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. М., 1950. 416 с.

126. Перемена лиц в обязательстве и ответственность за нарушение обязательства: комментарий к статьям 330 - 333, 380 - 381, 382 - 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, отв. ред. А.Г. Карапетов.

Москва: М-Логос, 2022. 1582 с.
127. Перетерский И.С. Сделки, договоры. М., 1929. 84 с.
128. Подузова Е.Б. Организационные договоры в гражданском праве: Монография. М., 2015. 179 с.
129. Покровский И.А. История римского права. СПб., 1999. 555 с.
130. Право интеллектуальной собственности: учебник, под общ. ред. Л.А. Новоселовой. М.: Статут, 2017. Т. 1: Общие положения. 512 с.
131. Правовое регулирование торговой деятельности в России (теория и практика). Отв. Ред. Л.В. Андреева. М.: Проспект, 2017. 441 с.
132. Предпринимательское право для бакалавриата и специалитета: учебник / Под ред., Ершовой И.В. М.: Проспект, 2020. 686 с.
133. Предпринимательское право Российской Федерации: Учебник, отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2020. 992 с.
134. Предпринимательское право: Правовое сопровождение бизнеса: учебник для магистров. отв. ред. И.В. Ершова. М.: Проспект, 2017. 848 с.
135. Пугинский Б.И. Гражданско-правовые средства в хозяйственных отношениях. М.: Юрид. Лит., 1984. 224 с.
136. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496 с.
137. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. 958 с.
138. Рузанова В.Д. Договор коммерческого найма жилого помещения: учебное пособие. Самара: Издательство «Самарский университет», 2009. 43 с.
139. Рузанова В.Д., Крюкова П.С. Комната как объект жилищных прав // Объекты гражданских и семейных прав по законодательству Российской Федерации: монография / отв. ред. Ю. Ф. Беспалов. М.: Проспект, 2019. 458 с.
140. Сарбаш С.В. Обязательства и их исполнение: комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их

исполнении» (постатейный). Москва: М-Логос, 2022. 464 с.

141. Советское гражданское право: Учебник. Ч. 1. под. ред. В.А. Рясенцева. М., 1986. 560 с.

142. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

143. Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары.: Чув.кн. изд-во.1997. 331 с.

144. Улбашев А.Х. Право гражданина на жилище и формы его реализации // Физические лица как субъекты российского гражданского права: монография. Отв. ред. Н.В. Козлова, С.Ю. Филиппова. М.: Статут, 2022. 350 с.

145. Уруков В.Н. Вексель: договорная теория и практика. М.: Инфра-М, 2011. 352 с.

146. Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 312 с.

147. Шереметьева Н.В. Недобросовестность в вещном праве: монография. Москва: Проспект, 2023. 136 с.

148. Эриашвили Н.Д., Ткачева В.Н. Договорное право. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 239 с.

149. Chen-Wishart M. Contract Law. Fourth edition. Oxford University Press, 2012. 1652 p.

Статьи в периодических изданиях

150. Аверьянова М.И. Жилище как вид социального обеспечения // Социальное и пенсионное право. 2021. № 1. С. 9-14.

151. Акужинов А.С. Диспозитивность или императивность п. 1 ст. 782 ГК РФ о праве заказчика на немотивированный отказ от договора возмездного оказания услуг в контексте концепции нормальной ситуации К. Шмитта // Закон. 2019. № 8. С. 75-84.

152. Ананьева А.А., Сазанкова О.В. Посуточный наем жилых помещений: поиск баланса интересов и реализация принципа солидарности в судебной практике и законодательстве // Российское правосудие. 2024. № 3. С. 27-35.

153. Андреев В.К. Обязательство, связанное с осуществлением предпринимательской деятельности (предпринимательский договор) // Юрист. 2015. № 16. С. 4-8.
154. Архипов И.В. Объекты и заменители (эквиваленты) имущества в гражданских правоотношениях // Российское правосудие. 2012. № 7. С. 33.
155. Арямов А.А., Руева Е.О. Цифровое право как объект уголовно-правовой охраны // Российская юстиция. 2020. № 1. С. 45-47.
156. Базылев Д.А., Новосельцев А.Ю. К вопросу о расторжении договора коммерческого найма квартир по требованию наймодателя // Правовые вопросы недвижимости. 2023. № 1. С. 26-29.
157. Басос Е.В. Государственный и муниципальный жилищный фонд как гарантия реализации права на жилище // Законы России: опыт, анализ, практика. 2020. № 2. С. 50-56.
158. Белов В.А. Понятия «потребитель» и «слабая сторона»: сравнительно-правовой анализ // Вестник арбитражной практики. 2018. № 3. С. 10-23; № 4. С. 11-18.
159. Богданов Е.В. Расторжение договора в одностороннем порядке как способ самозащиты субъективных прав участников гражданского оборота // Гражданское право. 2019. № 1. С. 25-28.
160. Борисова Л.В. О признаках и видах имущественных прав как самостоятельных объектах гражданских правоотношений в сфере реформирования ГК РФ // Юрист. 2017. № 21. С. 4-7.
161. Булаевский Б.А. Существенные условия договора: некоторые проблемы определения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 4. С. 103-106.
162. Ванин В.В., Тихонов В.В. О значении правовых признаков предпринимательской деятельности для квалификации потребительских договоров // Гражданское право. 2022. № 1. С. 3-8.
163. Вердников В.Г., Скарго В.И. Заключение хозяйственного договора // Советское государство и право. 1974. С. 51- 57.
164. Власенко В.Н. Юридическая квалификация: критерии деления и виды //

Журнал российского права. 2009. № 7. С. 121-125.
165. Воронецкий П.М. Договор коммерческого найма жилого помещения: проблемы правового регулирования // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 11-14.
166. Габелли Г.К. Учет затрат на ремонт крыши здания гостиницы // Туристические и гостиничные услуги: бухгалтерский учет и налогообложение. 2022. № 6. С. 14 - 21.
167. Гаджиев Г.А. Четыре точки зрения на добросовестное владение // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 10. С. 89-109.
168. Ганева Е.О. Положительное и отрицательное содержание обязательств в рамочном договоре // Гражданское право. 2020. № 2. С. 15-18.
169. Гордон М.В. Система договоров в советском гражданском праве // Ученые записки Харьковского юридического института. Вып. 5. 1954. С. 65-87.
170. Громов А.А. Правовое положение арендатора и нанимателя: сравнительный анализ // Закон. 2023. № 3. С. 57-68.
171. Груздев В.В. Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами // Журнал российского права. 2019. № 10. С. 86-97.
172. Гусева А.А. Объект виндикации: проблемы правоприменения // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 4. С. 76-93.
173. Демкина А.В. Основания возникновения преддоговорного обязательства // Журнал российского права. 2017. № 1. С. 109-115.
174. Егоров А.В. Односторонний отказ заказчика от договора подряда: сосредоточение проблем практики // Вестник гражданского права. 2018. № 3. С. 53-102.
175. Егоров А.В. Распорядительные сделки: выйти из сумрака // Вестник гражданского права. 2019. № 6. С. 51 - 107.
176. Егорова М.А. Интервью с заведующим кафедрой гражданского права Российской академии правосудия заслуженным деятелем науки Российской

Федерации, доктором юридических наук, профессором Владимиром Константиновичем Андреевым // Юрист. 2014. № 3. С. 4-8.

177. Емелькина И.А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. 2016. N 2. С. 79 - 112.

178. Жужжалов М.Б. Статья 66.1 ГК РФ: всего лишь множество недочетов или одна большая ошибка? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 5. С. 123-167.

179. Иванов А.А. Незыблемость договора (pacta sunt servanda) и его недействительность // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 12. С. 31-43.

180. Камышанский В.П. Ограничение права собственности и других вещных прав по действующему гражданскому законодательству современной России // Юридическая техника. 2018. № 12. С. 37-45.

181. Кархалев Д.Н., Качур Н.Ф. Заключение гражданско-правового договора // Современное право. 2021. № 12. С. 66-71.

182. Кириченко О.В. Срок в договоре коммерческого найма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2012. № 4. С. 44-47.

183. Кирпичев А.Е. Предпринимательские обязательства (business-to-business contracts) и государственное регулирование экономики // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2018. № 4. С. 26-30.

184. Кирпичев А.Е. Система санкций за нарушение договора: меры ответственности, меры оперативного воздействия, расторжение договора и неюридические санкции // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 7. С. 9-16.

185. Кирпичев А.Е. Существенные условия договора и его незаключенность // Российское правосудие. 2016. № 1. С. 186-194.

186. Колоколова Е.О. Вещное право на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2020. № 1. С. 35-39.

187. Кондратьев В.А. Заключение договора // Российское правосудие. 2016.

№1. С. 18-26.
188. Кондратьев В.А. Квалификация потребительских отношений: теория и судебная практика // Российское правосудие. 2021. № 5. С. 22-28.
189. Кондратьев В.А. Объект предпринимательских обязательств // Предпринимательское право. 2022. № 2. С. 68-74.
190. Кондратьев В.А. Правовая природа договора о предоставлении торгового места на розничном рынке // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 2. С. 27-34.
191. Кондратьев В.А. Проблемы применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о форме договора // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 4. С. 64-70.
192. Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Межвузовский сборник научных трудов. Свердловск, 1981. С. 9-25.
193. Крюкова Е.С. Наемные дома: проблемы правового режима // Гражданское право. 2019. № 6. С. 42-45.
194. Крюкова Е.С. Проблемы определения цены в договоре управления многоквартирным домом // Гражданское право. 2021. № 6. С. 32-35.
195. Крюкова Е.С., Савельева Н.М. Особенности правового режима жилых помещений для детей-сирот // Семейное и жилищное право. 2022. № 4. С. 39-42.
196. Кулаков В.В. Разумный баланс интересов как цель гражданско-правового регулирования // Российское правосудие. 2016. Специальный выпуск. С. 174-185.
197. Курбатов А.Я. Признание договоров незаключенными как следствие невосполнимости и их существенных условий // Цивилист. 2011. № 3. С. 60-65.
198. Лазаренкова О.Г., Алексеева Е.В. Некоторые проблемы определения правового режима апартаментов как вида коммерческой недвижимости //

Нотариус. 2020. № 6. С. 29-32.
199. Мальбин Д.А. Основание и пределы негаторной защиты // Актуальные проблемы российского права. 2023. № 3. С. 68-82.
200. Мандрыка Е.В., Мандрыка Н.Н. Правовое регулирование договора найма жилого помещения как типа гражданско-правового договора и его видов // Семейное и жилищное право. 2022. № 5. С. 31-34.
201. Николюкин С.В. Гражданско-правовая ответственность собственников наемных домов // Современный юрист. 2018. № 4. С. 36-46.
202. Пация Т.М. Критерии отнесения помещения к категории жилых и проблема апартаментов // Семейное и жилищное право. 2019. № 4. С. 44-48.
203. Плотникова И. Переход прав на участок // ЭЖ-Юрист. 2004. № 26. С. 4-17.
204. Подшивалов Т.П. Модели регулирования соседских отношений собственников смежных объектов недвижимости // Семейное и жилищное право. 2019. N 5. С. 36 - 39.
205. Ровнягина М.Н. Значение предмета гражданско-правового договора для квалификации пределов договорного регулирования // Закон. 2022. № 11. С. 151-162.
206. Рузанова В.Д. Обязательства, связанные с осуществлением сторонами предпринимательской деятельности: проблемы дифференциации правового регулирования // Гражданское право. 2018. № 4. С. 18-20.
207. Рыбалов А.О. Почему я против реформы вещного права // Закон. 2020. № 3. С. 126-131.
208. Рыбина Н.М. Правоотношения по передаче жилых помещений в пользование: проблемы квалификации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 7. С. 62-67.
209. Рыбина Н.М. О соотношении договора найма жилого помещения и договора оказания гостиничных услуг // Российское правосудие. 2023. № 9. С. 70-76.
210. Рыбина Н.М. Односторонний отказ от договора коммерческого найма

жилого помещения // Юридический мир. 2023. № 8. С. 43-46.

211. Рыбина Н.М. Жилое помещение как объект договора коммерческого найма // Юридический мир. 2024. № 3. С. 37-41.

212. Сайфуллин Р.И. Банкротство арендодателя: судьба обременения в виде права аренды // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 10. С. 86-136.

213. Самойлов Е.И. Видовой признак ограниченных вещных прав граждан на жилое помещение // Семейное и жилищное право. 2018. № 5. С. 33-36.

214. Свининых Е.А. О погашении регистрационной записи об ипотеке объекта недвижимости, приобретенного в рамках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах. 2021. № 4. С. 45-50.

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

216. Селиванова Е.С. Часть жилого помещения как объект гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 42-45.

217. Синицын С.А. Вещные и абсолютные права: единство и противоположность // Вестник гражданского права. 2013. № 5. С. 4-64.

218. Степанченко А.В. О пределах ретроактивного действия договора // Бизнес, Менеджмент и Право. 2014. N 2. С. 100-105.

219. Стригунова Д.П. Договор с участием потребителя в международном частном праве // Гражданское право. 2023. № 1. С. 16-19.

220. Суслова С.И. О предоставлении государственного и муниципального жилья по договору коммерческого найма: постановка вопроса // Гражданское право. 2022. № 6. С. 19-22.

221. Терди Е.С., Асеев М.В. Концепция реформирования расторжения договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 3. С. 85-114.

222. Трофина И.А. Противодействие незаконной миграции средствами прокурорского надзора // Законность. 2022. № 2. С. 25-26.
223. Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 55-63.
224. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123-129.
225. Формакидов Д.А. О проблемах юридической техники в правовом регулировании статуса членов семьи нанимателя жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2022. № 5. С. 45-48.
226. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. № 8. С. 104-116.
227. Цокур Е.Ф. Апартаменты: правовой статус, особенности, роль в арендных правоотношениях // Семейное и жилищное право. 2020. № 5. С. 46-48.
228. Шешко Г.Ф. Право на жилище: конституционные принципы и жилищное законодательство // Цивилист. 2007. № 4. С. 70-77.

Диссертации и авторефераты диссертаций

229. Бубнов М.Ю. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности: Дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2003. 174 с.
230. Малахова А.А. Право собственности граждан на жилые помещения: содержание, осуществление и основания приобретения: Дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2008. 223 с.
231. Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 216 с.
232. Суслова С.И. Правовые формы жилищных отношений: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2015. 374 с.

233. Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации. Дисс. … докт. юр. наук. М., 2022. 582 с.
234. Цорматова Ф.В. Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма. Дис…канд. юр. наук. М., 2015. 216 с.

Интернет-источники

235. https://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=26132 (дата обращения – 19.09.2023).
236. https://www.buergerliches-gesetzbuch.info/ (дата обращения – 01.06.2023).
237. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/ (дата обращения – 01.06.2023).
238. https://жилищный-кодекс.бел/ (дата обращения – 01.06.2023).

Приложение № 1

Результаты анкетирования судей по вопросам квалификации, баланса правового регулирования и содержания исследуемого вида гражданско-правового договора – договора коммерческого найма жилого помещения[311]

Вопрос 1. Как Вы считаете, подлежат ли применению положения о договоре найма жилого помещения к посуточной сдаче жилых помещений?		
Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Да	232	78 %
Нет	64	22 %

Вопрос 2. Допустимо ли, по Вашему мнению, применение правил об аренде к договору найма жилого помещения?		
Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Допустимо	63	21 %
Допустимо только при отсутствии соответствующего правила в главе Гражданского кодекса РФ о договоре найма жилого помещения	165	56 %
Недопустимо, должны применяться общие положения Гражданского кодекса РФ об обязательствах и договорах	68	23 %

Вопрос 3.

В качестве самостоятельного вида договора найма жилого помещения договор коммерческого найма:

[311] В анкетировании приняли участие судьи районных, городских, межрайонных судов всех субъектов Российской Федерации в общем количестве 296 человек.

Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Выделяется в действующем законодательстве (закреплен в Гражданском кодексе РФ)	118	40 %
Выделяется в действующем законодательстве (закреплен в Жилищном кодексе РФ)	52	18 %
Не выделяется в действующем законодательстве	126	42 %

Вопрос 4.

По Вашему мнению, при отсутствии условия о цене в договоре коммерческого найма жилого помещения:

Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Договор следует признать незаключенным	158	53 %
Договор следует признать заключенным и применить условие о среднерыночной цене (ст. 424 Гражданского кодекса РФ)	138	47 %

Вопрос 5.

Как Вы считаете, подлежит ли применению законодательство о защите прав потребителей к договору найма жилого помещения, заключенному между коммерческой организацией (индивидуальным предпринимателем) и гражданином?

Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Применяется	194	66 %
Не применяется	102	34 %

Вопрос 6.

По Вашему мнению, должны ли применяться положения Жилищного кодекса РФ к договору коммерческого найма жилого помещения?

Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Да, имеют приоритет	45	15 %
Да, при отсутствии соответствующих норм в Гражданском кодексе РФ	106	36 %
Да, в части установленных обязательных требований (норма площади, целевое использование, общее имущество в многоквартирном доме, оплата жилищно-коммунальных услуг)	118	40 %
Нет, не применяются	27	9 %

Вопрос 7.

Как Вы полагаете, допустимо ли установление в договоре коммерческого найма жилого помещения дополнительных оснований для прекращения договора по инициативе наймодателя?

Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Нет, так как императивная норма закона устанавливает исчерпывающий перечень оснований для расторжения договора	79	27 %

Возможно, но только в случае нарушения договора со стороны нанимателя	217	73 %

Вопрос 8.

Если было нарушено преимущественное право нанимателя на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок, то он вправе:

Варианты ответов	*Количество респондентов*	*Процентное соотношение*
Требовать перевода на себя прав и обязанностей нанимателя	102	35 %
Требовать признания договора недействительным	94	31 %
Требовать только возмещения убытков	100	34 %

Приложение № 2

Аналитическая справка о соотношении специальных норм главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации

Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023)	Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024)	Выводы диссертанта
Ст. 671.	Ст. 30. Ст. 60.	1) И в гражданском, и в жилищном законодательстве нанимателем по договору найма может быть только гражданин, но в отличие от гражданского законодательства жилищное не предусматривает на стороне нанимателя возможности присутствия множественности лиц, так как оперирует понятием «гражданина», а не стороны договора. 2) Специальные нормы о субъектном составе стороны наймодателя ДНЖП жилищного фонда коммерческого использования отсутствуют и в гражданском, и в жилищном законодательстве. 3) О совместном регулировании правоотношений, возникающих в связи с передачей собственником жилого помещения во владение и (или) в пользование, в контексте определения пределов распоряжения говорит только жилищное законодательство. Гражданское законодательство назначение жилого помещения – проживание в нем – включает в качестве целевого характера договора в само его понятие. 4) Гражданское законодательство устанавливает

		возможность предоставления жилого помещения одновременно во владение и пользование (только пользование по пункту 2 статьи 671 ГК РФ возможно для юридических лиц по иным договорам, не по договору найма, то есть законодателем используется аналогичный аренде подход), а жилищное законодательство закрепляет возможность предоставления жилого помещения наряду с владением и пользованием, также во владение или в пользование. Различия обусловлены наличием в жилищных отношениях «несамостоятельных» субъектов: члены семьи нанимателя, временные жильцы, которые получают лишь право пользования жилым помещением, производное от права владения и пользования нанимателя. 5) После вступления в силу Федерального закона от 23.03.2024 № 55-ФЗ требования к объекту ДНЖП, а также дополнительные обязанности обеих сторон договора найма жилого помещения по обеспечению прав и законных интересов соседей устанавливаются специальными нормами только жилищного законодательства (Ст. 30 ЖК РФ).
Ст. 672.	Ст. 19. Ст. 60. Ст. 91.1. Ст. 100.	1) В качестве единственного вида жилищного фонда гражданское законодательство упоминает жилищный фонд социального использования, хотя очевидно то, что гражданское законодательство должно регулировать правоотношения, возникающие в отношении жилых помещений других жилищных фондов: частного жилищного фонда (по одной классификации) и

		индивидуального жилищного фонда и жилищного фонда коммерческого использования (по другой классификации). 2) Перечень разновидностей ДНЖП ни гражданским, ни жилищным законодательством не установлен. 3) Отдельные нормы гражданского законодательства подлежат применению к правоотношениям, возникающим из договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (например, только одна Ст. 678 ГК РФ подлежит применению к обоим договорам). 4) Жилищное законодательство выглядит более «передовым» по сравнению с гражданским, так как с 2014 года закрепляет понятие «коммерческого использования». 5) Системный анализ норм жилищного законодательства позволяет определить в нем следующие отдельные разновидности найма жилого помещения: договор социального найма жилого помещения (1), договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (2) и договор найма специализированного жилого помещения (3) (в отличие от гражданского законодательства, в котором поименованы только две разновидности – см. пункт 2). 7) Из всех статей главы 35 ГК РФ (всего – 18 статей) 7 статей регулируют поименованные и в гражданском, и в жилищном законодательстве две самостоятельные разновидности найма жилого помещения. То есть 40% статей ГК РФ предназначены не для специального регулирования цивилистической модели найма жилого

		помещения, а для регулирования найма жилого помещения в ШИРОКОМ СМЫСЛЕ!
Ст. 673.	Ст. 15. Ст. 16. Ст. 61. Ст. 62. Ст. 91.5. Ст. 91.16. Ст. 92.	1) Вопросы сущностных характеристик жилого помещения как объекта, предназначенного для проживания в нем, в настоящее время находятся в исключительном ведении жилищного законодательства. Однако императивные требования жилищного законодательства о норме предоставления жилого помещения (Ст. 50 ЖК РФ) должны получить закрепление в цивилистической модели найма жилого помещения ввиду необходимых различий, обусловленных разными правовыми природами социального и коммерческого найма. 2) Вопросы определения видов жилого помещения решаются гражданским и жилищным законодательством по-разному. Очевидное различие в том, что жилищное законодательство самостоятельным видом называет КОМНАТУ. Различие обусловлено соответствующим подходом законодателя, вынужденного признавать и регулировать уже сложившиеся правоотношения в жилищном фонде социального использования и специализированном жилищном фонде, а также правоотношения, возникшие в результате приватизации. 3) Ограничения по видам жилого помещения, передаваемого внаем, законодатель устанавливает в отношении наемных домов. 4) В гражданском законодательстве в принципе не поименованы наемные дома, предусмотренные жилищным законодательством с 2014 года. Хотя в силу прямого

		указания закона жилые помещения в наемном доме коммерческого использования могут быть предоставлены только по договору найма жилого помещения цивилистической модели. 5) Существует очевидная необходимость в цивилистической модели найма жилого помещения особым правовым режимом наделить части квартиры и жилого дома ввиду соответствующих требований гражданского законодательства (глава 16 ГК РФ Общая собственность).
Ст. 674.	Ст. 63. Ст. 91.1. Ст. 100.	1) Все разновидности «социального» найма (здесь и далее понятие «социальный» используется как обобщенное для всех разновидностей найма, предусмотренного ст.ст. 63, 91.1 и 100 ЖК РФ) возникают только на основании соответствующего решения самого наймодателя либо решения о предоставлении жилого помещения, обязательного для наймодателя. 2) Ни один из договоров «социального» найма не заключается в результате свободного волеизъявления обеих сторон договора. 3) Все разновидности «социального» найма с позиции гражданского законодательства являются договором присоединения с той особенностью, что типовые формы соответствующего договора утверждаются законом (подзаконным актом). 4) Таким образом цивилистическая модель найма жилого помещения кардинально отличается от порядка заключения и содержания любого договора «социального» найма.

Ст. 675.	Ст. 64. Ст. 91.11.	Исключительный случай одинакового подхода законодателя к последствиям смены собственника жилого помещения! Такой подход представляется оправданным, однако необходимо предусмотреть конкретные последствия для цивилистической модели найма жилого помещения, в частности по вопросам внесения платы за наем в пользу нового собственника.
Ст. 676.	Ст. 65. Ст. 66. Ст. 91.7.	1) В отличие от гражданского законодательства жилищное закрепляет не только обязанности, но и права наймодателя. 2) К цивилистической модели найма жилого помещения применим только пункт 1 статьи 676 ГК РФ. 3) Пункт 2 статьи 676 ГК РФ регулирует обязанности разве что собственника наемного дома (!!!), который при этом неизвестен гражданскому законодательству. 4) В ГК РФ отсутствует разграничение обязанностей на те, которые может и должен выполнять наймодатель, и те, которые сам наймодатель выполнить не может, но должен создать все необходимые условия (например, заключение договоров на оказание коммунальных услуг, внесение платы за капитальный ремонт и др.). Это вызвано существующим в настоящее время подходом общего регулирования найма жилого помещения в широком смысле, поскольку для появления специального регулирования требуется для начала закрепление разных правовых режимов для разных жилых помещений (о чем уже было сказано выше).

		5) В силу принципа свободы договора в ГК РФ должна быть закреплена возможность включения в цивилистическую модель ДНЖП иных обязанностей наймодателя, например, по ремонту или замене вышедшей из строя бытовой техники и др. 6) Кроме того, перечень обязанностей наймодателя может отличаться в зависимости от срока договора найма (поскольку баланс интересов при долгосрочном договоре найма смещается в сторону нанимателя).
Ст. 677.	Ст. 30. Ст. 31. Ст. 60. Ст. 69. Ст. 91.8.	Вне зависимости от разновидности найма жилого помещения нанимателем может быть только гражданин (общий подход законодателя). Цивилистическая модель ДНЖП основана на возмездном предоставлении отдельного жилого помещения либо части жилого помещения для проживания в нем только нанимателя или нанимателя и иных граждан, совместно с ним проживающих, в отличие от всех видов «социального» найма, где при безвозмездном пользовании жилым помещением определяющим является статус родства с его собственником или нанимателем. Не отвечающим принципам равенства участников гражданских правоотношений и свободы договора является пункт 4 статьи 677 ГК РФ, поскольку выбор модели правоотношений сторон договора при множественности лиц на стороне нанимателя (наймодатель – наниматель и иные лица (1) или наймодатель – сонаниматели (2)) является прерогативой в том числе наймодателя.

Ст. 678.	Ст. 67. Ст. 68. Ст. 91.7.	1) В отличие от гражданского законодательства жилищное закрепляет не только обязанности, но и права нанимателя. 2) Ни в гражданском, ни в жилищном законодательстве не закреплен особый режим пользования частью жилого помещения. 3) Ни в гражданском, ни в жилищном законодательстве не закреплены конкретные обязанности нанимателя по соблюдению прав и законных интересов третьих лиц (соседей), что вступает в противоречие с нормами статьи 30 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 23.03.2024 N 55-ФЗ.
Ст. 679.	Ст. 70.	1) В отличие от всех видов «социального» найма без согласия наймодателя, а также при отсутствии соответствующего указания в цивилистической модели договора найма жилого помещения вселение иных граждан (как членов семьи, так и иных лиц, не состоящих в родстве с нанимателем, включая несовершеннолетних детей) должно расцениваться как нарушение условий договора, поскольку личность нанимателя и иных лиц, их состав зависят от волеизъявления сторон и влияют на существенные условия договора (в частности, его цену). Более того, состав лиц, проживающих в жилом помещении по договору найма цивилистической модели, должен быть отнесен к существенным условиям такого договора, в том числе с учетом законодательного закрепления дополнительных требований по обеспечению прав и законных интересов соседей при заключении ДНЖП (Ст. 30 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 23.03.2024 N 55-

		ФЗ). 2) Разные подходы обусловлены социальным (в том числе семейным) характером отношений из «социального» найма и сугубо цивилистическим характером возмездного ДКНЖП, основанного на принципе эквивалентности. 3) Для цивилистической модели найма жилого помещения требуются иные нормы площади жилого помещения (нормы предоставления), отличные от социальных норм, закрепленных в жилищном законодательстве, имеющих своей целью обеспечение потребности в жилом помещении особых категорий граждан на постоянной бессрочной основе.
Ст. 680.	Ст. 80.	Категория «временные жильцы» является неприемлемой для цивилистической модели ДНЖП с учетом выводов, изложенных выше, поскольку состав проживающих лиц должен быть отнесен к существенным условиям такого договора и изменение состава влечет за собой также изменения иных существенных условий договора (в частности, цены).
Ст. 681.	Ст. 85. Ст. 88.	1) Поскольку обязанностью наймодателя по цивилистической модели ДНЖП является предоставление жилого помещения в состоянии пригодном для постоянного проживания (Ст. 676 ГК РФ), то пункт 1 статьи 681 ГК РФ по общему правилу неприменим к данному виду договора (исключение из общего правила может быть предусмотрено самим договором найма, например, в случае заключения договора на длительный срок до 5 лет обязанность проведения текущего ремонта может быть

		возложена на нанимателя). 2) В существующем виде пункт 1 статьи 681 ГК РФ подлежит применению только к отношениям из договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. 3) Кроме того, необходимо учитывать, что выполнение наймодателем по договору найма жилого помещения цивилистической модели обязанности по проведению любого ремонта приведет к перерыву или приостановлению пользования жилым помещением, то есть проживания в нем, и создаст правовую ситуацию невозможности реализации прав и обязанностей по договору. В связи с чем, в период действия договора существует возможность возникновения правовой ситуации, которая будет являться дополнительным основанием для расторжения договора – жилое помещение перестало отвечать требованию пригодности для проживания (например, произошел залив жилого помещения из вышерасположенного). 4) В связи с чем пункты 2 и 3 статьи 681 ГК РФ по своей сути являются дополняющими обязанности наймодателя и подлежат включению в статью 676 ГК РФ. Попытка законодателя статьей 681 ГК РФ урегулировать все разновидности найма жилого помещения разбивается о существенные различия между ними, так как обязанности наймодателя по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования принципиально отличаются от обязанностей наймодателя

		по договорам коммерческого найма: - взамен одного социального жилья ДОЛЖНО быть предоставлено другое (переселение в другое жилое помещение, переселение на время в другое жилое помещение из маневренного фонда) - взамен коммерческого жилья МОЖЕТ быть предоставлено другое или договор подлежит досрочному прекращению. 6) Вне зависимости от принадлежности жилого помещения к определенному виду жилищного фонда (за исключением индивидуальных жилых домов) наймодатель самостоятельно не может выполнить обязанность по капитальному ремонту, но должен создать соответствующие условия (например, регулярно вносить плату в фонд капитального ремонта).
Ст. 682.	Ст. 156.	1) И гражданское, и жилищное законодательство использует одинаковое понятие «плата за жилое помещение» для принципиально различных по своей правовой природе разновидностей найма (социальный наем – безвозмездный и коммерческий – возмездный). 2) Более того, Ст. 682 ГК РФ отсылает в том числе к императивным нормам, что полностью не соответствует правовой природе договора коммерческого найма. 3) Цена должна быть существенным условием ДКНЖП ввиду специфики объекта и схожего подхода законодателя к регулированию иных договоров с аналогичным объектом, а также ввиду того, что стороной договора всегда является гражданин.

		4) Актуальным является вопрос ограничения изменения цены договора при долгосрочном найме. Представляется разумной периодичность – не чаще одного раза в год. При этом запрет на изменение цены недопустим, так как нарушит баланс интересов сторон. 5) При этом понятие «размер платы» может быть сохранен и для договора коммерческого найма, но только в части выполнения нанимателем обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг, порядок расчета которых должен регулироваться жилищным законодательством. 6) Ст. 682 ГК РФ в актуальной редакции не отвечает потребностям гражданского оборота!
Ст. 683.	Ст. 60. Ст. 91.6.	1) С учетом принципиальных различий отдельных разновидностей найма жилого помещения («социальный» наем – бессрочный или долгосрочный, коммерческий наем – только срочный, не более 5 лет) Ст. 683 ГК РФ применима только к отношениям из ДКНЖП, а также к отношениям из ДНЖП в наемном доме коммерческого использования (что в настоящее время не регламентировано действующим законодательством). 2) Срок действия ДКНЖП может определяться только по соглашению ОБЕИХ сторон договора и является цивилистическим признаком, предопределяющим объем их прав и обязанностей в целях достижения баланса их интересов (при этом, если срок в договоре не указывается, то обе стороны исходят из его долгосрочного действия в течение 5 лет).

Ст. 684.	Соответствующие нормы о преимущественном праве для договора социального найма отсутствуют Ст. 91.9.	1) Нормы статьи 684 ГК РФ с учетом принципиальных различий отдельных разновидностей найма жилого помещения («социальный» наем – бессрочный или долгосрочный, коммерческий наем – только срочный, не более 5 лет) Ст. 683 ГК РФ применима только к отношениям из ДКНЖП, а также к отношениям из ДНЖП в наемном доме коммерческого использования (что в настоящее время не регламентировано действующим законодательством). 2) Норма, содержащаяся в абзаце 3 статьи 684 ГК РФ, является наиболее отвечающей природе возмездного договора коммерческого найма. В то же время указанная норма об условии договора о составе проживающих совместно с нанимателем лиц не согласуется с другими нормами, содержащимися в Ст. 679, 680, 681 и 685 ГК РФ. 3) В то же время требуется пересмотр подхода законодателя к последствиям нарушения преимущественного права, так как такой способ защиты как признание договора недействительным и (или) возмещения убытков по требованию прежнего нанимателя не соотносится с подходами законодателя к другим случаям нарушения преимущественного права с аналогичным объектом. Представляется целесообразным закрепление в законе способа защиты прав прежнего нанимателя в виде требования о переводе прав и обязанностей нанимателя по договору.
Ст. 685.	Ст. 76. Ст. 77.	1) Ст. 685 ГК РФ не применима к отношениям коммерческого найма жилого помещения, поскольку состав

	Ст. 78. Ст. 79	проживающих с нанимателем лиц должен быть отнесен к числу существенных условий договора и не может меняться в течение срока его действия (иначе речь идет о новом договоре). 2) Для отношений из договора коммерческого найма понятие «поднаем» не имеет никакой смысловой и правовой нагрузки, так как проживающие совместно с нанимателем лица не должны быть членами его семьи в отличие от отношений социального найма.
Ст. 686.	Ст. 82.	Более правильным выглядит подход законодателя к вопросу замены нанимателя в ЖК РФ, так как замена нанимателя приводит к изменению договора! В цивилистической модели найма сокращение числа проживающих в жилом помещении лиц повлечет за собой изменение других условий договора, в том числе существенных (цена, порядок распределения ответственности между проживающими лицами, порядок пользования жилым помещением и др.). В связи с чем Ст. 686 ГК РФ неприменима к цивилистической модели найма жилого помещения.
Ст. 687.	Ст. 83.	1) Законодатель благодаря Конституционному Суду РФ встал на путь разграничения регулирования расторжения отдельных разновидностей ДКНЖП. 2) В то же время требуется дальнейшая регламентация и более детальный подход к подвидам ДКНЖП (краткосрочного и долгосрочного), поскольку в настоящий момент происходит смешение оснований расторжения разных видов найма.

		3) ГК РФ в числе оснований для расторжения договора найма жилого помещения не устанавливает систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, что отражает актуального на сегодняшний день подхода, нашедшего признание как со стороны законодателя, так и со стороны правоприменителя.
Ст. 688.	Ст. 35. Ст. 84.	ГК РФ в отличие от ЖК РФ не предусматривает добровольного способа освобождения жилого помещения, что очевидно не соответствует потребностям гражданского оборота. Тем более, что ДКНЖП в силу действия принципа добросовестности участников гражданских правоотношений по общему правилу подлежит не расторжению, а прекращению по истечении срока его действия.