

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой,

к.ю.н., доцент

_____ Н.Г. Деменкова

« _____ » _____ 2018 г.

Актуальные проблемы договора найма жилого помещения

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2018. 564. ВКР

Руководитель,

д.ю.н., профессор

_____ С.Г. Соловьев

« _____ » _____ 2018 г.

Автор работы

студент группы ДО-548

_____ Н.С. Смирнов

« _____ » _____ 2018 г.

Нормоконтролер

д.ю.н., доцент

_____ Д.Б. Абушенко

« _____ » _____ 2018 г.

Челябинск 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой,
к.ю.н., доцент
_____ Н.Г. Деменкова
« ____ » _____ 2018 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента
Смирнова Никиты Станиславовича
группа ДО-548

1. Тема работы: «Актуальные проблемы договора найма жилого помещения» утверждена приказом по университету от 04.04.2018 г. № 580
2. Срок сдачи студентом законченной работы 29.05.2018 г
3. Исходные данные к работе: научная, учебная и методическая литература по гражданскому праву, материалы правоприменительной практики, гражданское законодательство Российской Федерации.
4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:
 - 1) изучить историю развития договора найма жилого помещения;
 - 2) исследовать общую характеристику договора найма жилого помещения;
 - 3) выявить проблемы, связанные с практическим применением договора коммерческого найма жилого помещения;
 - 4) выявить проблемы практического применения договора социального найма жилого помещения.
5. Дата выдачи задания «10» февраля 2018 года.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование разделов дипломной работы	Срок выполнения разделов работы	Отметка руководителя о выполнении
<p>ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРИТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ</p> <p>§ 1.1 Возникновение и развитие договорных отношений по найму жилых помещений</p> <p>§ 1.2 Общая характеристика договора найма жилого помещения</p>	<p>13.03.2018</p> <p>21.03.2018</p>	
<p>ГЛАВА 2 ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИЧЕСКОГО ПРИМИНЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p>§ 2.1 Проблемы практического применения договора социального найма жилого помещения.</p> <p>§ 2.2 Проблемы практического применения договора коммерческого найма жилого помещения</p>	<p>20.04.2018</p> <p>11.05.2018</p>	
<p>Введение. Заключение</p>	<p>18.05.2018</p>	

Руководитель работы _____ / С.Г. Соловьев /
 Студент _____ / Н.С. Смирнов /

АННОТАЦИЯ

Смирнов Н.С. Актуальные проблемы договора найма жилого помещения. – Челябинск: ЮУрГУ, - ДО-548, 2018. – 103 с., библиогр. список – 130 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование вопросов, связанных с актуальными проблемами договора найма жилого помещения. В представленной работе исследованы: историко-теоретические основы становления и развития договора найма жилого помещения: возникновение и развитие договорных отношений по найму жилых помещений; Общая характеристика договора найма жилого помещения. Также исследуются практические проблемы применения договора найма жилого помещения, а именно, практические проблемы применения коммерческого договора найма жилого помещения и практические проблемы, связанные с применением социального найма жилого помещения.

В работе показана актуальность темы, которая заключается в исследовании практических проблем договора найма жилого помещения. Поэтому данная тема в настоящее время исследуется известными учеными (как теоретиками, так и практиками) в области юриспруденции. Доказательством этого служит перечень использованных в работе научных статей по данной тематике.

В квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление актуальных проблем договора найма жилого помещения.

Выполненная работа отличается научной новизной, поскольку является исследованием, включающим в себя рассмотрение актуальных договоров найма жилого помещения. В процессе написания работы впервые были предложены изменения действующего законодательства Российской Федерации, в результате которых ликвидируются пробелы в

законодательстве. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее гражданское законодательство с целью его совершенствования. Работа структурирована. Она состоит из: введения, двух глав, четырех параграфов, заключения, библиографического списка.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРИТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	
§ 1.1 Возникновение и развитие договорных отношений по найму жилых помещений.....	10
§ 1.2 Общая характеристика договора найма жилого помещения	23
ГЛАВА 2 ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	
§ 2.1 Практические проблемы применения договора социального найма жилых помещений.....	44
§ 2.2 Практические проблемы применения договора коммерческого найма жилых помещений	63
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	81
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	89

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная проблема была и остается в нашей стране актуальной до сих пор, что подтверждается наличием большого количества граждан, стоящих не один десяток лет в очереди за получением жилого помещения.

Острота проблем в жилищной сфере и важность их решения для социально-экономического развития РФ потребовали принятия приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Жилищное обеспечение граждан России выдвинуто Президентом РФ в качестве одного из четырех приоритетных направлений государственной политики¹.

Актуальность темы обусловлена необходимостью исследований и важностью принятия норм права, регулирующих общественные отношения найма жилых помещений, по предоставлению социального жилья малообеспеченным гражданам, что будет способствовать установлению социальной стабильности общества.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере правового регулирования найма жилых помещений.

Предметом исследования выступает система правовых норм, регулирующих найм жилых помещений.

Цель исследования заключается в изучении теоретических исследований и анализе практической реализации нормативных актов в сфере отношений по найму жилых помещений, выявлении пробелов и недостатков законодательства по исследуемому вопросу, выработке предложений по совершенствованию правового регулирования в данной сфере, что, в конечном счете, должно способствовать повышению эффективности реализации права граждан на жилище.

¹ Свободная энциклопедия «Википедия». URL: [http:// ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org) (дата обращения: 10.04.2018).

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

- 1) исследовать возникновение и развитие отношений по договору найму жилых помещений;
- 2) рассмотреть правовое регулирование договора найма жилых помещений в законодательстве Российской Федерации;
- 3) выявить практические проблемы применения договора социального найма жилого помещения;
- 4) выявить практические проблемы применения договора коммерческого найма жилого помещения;
- 5) внести предложения по совершенствованию действующего законодательства в сфере отношений по найму жилых помещений.

При решении поставленных задач применялись различные **методы исследования:** общенаучные методы системного анализа и синтеза, сравнения, логический метод; частнонаучные, сравнительно-правовой, историко-правовой, а также другие используемые в правовой науке методы.

Практическая ценность выпускной квалификационной работы состоит в разработке конкретных предложений по совершенствованию законодательства в области сдачи жилых помещений в коммерческий найм и предоставления гражданам жилья по договору социального найма.

Научная новизна состоит в том, что исследование посвящено анализу особенностей правового регулирования обеспечения граждан жильем в условиях современного жилищного законодательства и регулирование отношений собственников по вопросам сдачи квартир по коммерческому найму в России.

В ходе исследования жилищного законодательства Российской Федерации были выявлены проблемы, решения которых выражены в следующих предложениях:

1. Предложение о дополнении статьи 671 Гражданского кодекса РФ пунктом с понятием договора коммерческого найма.

2. Предложение об обязательной регистрации краткосрочного договора коммерческого найма жилого помещения.

3. Предложение о дополнении более полного определения «временное отсутствие».

4. Предложение о внесении изменения в понятие «наниматель» в договоре коммерческого найма жилого помещения

5. Предложение о применении термина «возобновление» в договоре найма жилого помещения.

Квалификационная работа состоит из введения, двух глав, объединяющих четыре параграфа, заключения и библиографического списка. В первой главе рассматриваются историко-теоретические основы становления и развития найма жилых помещений. Вторая глава посвящена выявлению практических проблем применения договора найма жилых помещений. Также составляющими частями данной работы являются введение, заключение и библиографический список.

ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§1.1 Возникновение и развитие договорных отношений по найму жилых помещений

В дореволюционной России регулирование найма жилых помещений осуществлялось в рамках гражданского права. Соответствующие нормы содержались в Своде законов гражданских (том X Свода законов Российской Империи). Найм жилья оформлялся как имущественный найм, и норм, специально посвященных этим отношениям, не выделялось. Государство (в частности, местное самоуправление), несмотря на сложившийся к концу XIX в. в России жилищный кризис, в его разрешении не участвовало.

Но нельзя не отметить, что в советские времена было много сделано усилий, чтобы хотя бы не решить, а смягчить жилищную проблему. Даже основоположники коммунизма считали, что люди «в первую очередь, должны есть, пить, иметь жилище и одеваться, прежде чем быть в состоянии заниматься политикой, наукой, искусством, религией и т.д.»².

В городах потребность населения в жилье в основном удовлетворялась путем найма жилья на основании договора имущественного найма. Отношения, касающиеся найма жилья, были урегулированы одной из глав Свода законов гражданских, которая носила название «О найме и отдаче в содержание частных имуществ»³.

Сводом законов гражданских были установлены условия, которые надлежало определять в договоре имущественного найма: предмет, срок

² Маркс К., Энгельс Ф. Собрание сочинений. М.: 39 томов: Т. 19. С. 350.

³ См.: Хрестоматия по истории отечественного государства и права. XX век – 1917 год // составитель В. А. Томсинов. М.: Инфо-Норма, 1998. С. 124.

и цена договора. Кроме этих условий допускалось включение в договор других условий «законам не противных»: о правах и обязанностях сторон, о правилах пользования имуществом, об ответственности за ущерб, за порчу и гибель имущества.

Необходимо обратить внимание на то, что русские цивилисты справедливо придавали особое значение сроку договора имущественного найма, как признаку, по которому можно было отграничить право имущественного найма от вещных прав⁴. Вплоть до 1911 года в российском законодательстве был установлен предельный срок найма недвижимого имущества – 12 лет.

Причиной этого являлись опасения того, что долгосрочный найм может прикрывать собой переход права собственности на недвижимое имущество, что не было выгодно казне, которой переход права собственности на недвижимое имущество доставлял значительный доход. Вместе с тем краткий предельный срок найма не был выгоден для нанимателей домовладений. Ввиду этих обстоятельств, предельный срок найма был увеличен до 36 лет⁵.

Одним из обязательных условий договора найма являлась его цена, которая определялась соглашением сторон, как правило, исходя из соотношения спроса и предложения на рынке жилья. Наймодатель не мог в одностороннем порядке расторгнуть договор найма до истечения срока договора, хотя бы ему предлагали большую плату за использование жилья, равно как и наемщик не мог отказаться от платежа договорной цены.

В рассматриваемый период времени, в условиях роста промышленности, а соответственно и численности населения в городах, присутствовал значительный дефицит квартир и комнат. Спрос на жилье превышал предложение, что приводило к тому, что собственники строений

⁴ Мейер Д.И. Русское гражданское право. 2 части: Ч.2. М., 1997. С. 262.

⁵ Там же. С. 269.

имели практически неограниченную возможность навязывать нанимателю свои условия, далеко не всегда выгодные для него (особенно это касалось цены договора найма жилья).

Большая концентрация населения в городах повлекла за собой необходимость государственного вмешательства в регулирование отношений, складывающихся вокруг найма жилья.

27 августа 1916 года специальным нормативным правовым актом о воспрещении повышать цену договора найма жилья были внесены элементы государственного регулирования в сферу найма жилья (по сути являющуюся гражданско-правовой сферой)⁶. Несколько позднее, а именно 05 августа 1917 года, Временное Правительство своим постановлением внесло ряд изменений в содержание указанного постановления⁷.

Необходимо обратить внимание на то, что указанные нормативные правовые акты были направлены на установление ограничений цены договора найма жилья. Так, лицам, сдававшим в наем квартиры, комнаты, койки, углы, было воспрещено взимать со съемщиков этих помещений плату, превышающую плату, которая взималась за эти помещения до 19 июля 1914 года, с возможностью прибавления к ней сумм от 10 до 45 % названной платы. При сдаче в наем помещений с отоплением, с услугами дворников, швейцаров и т.п. в цене договора найма жилья могло быть учтено также и повышение стоимости этих услуг.

Домовладельцу было запрещено в одностороннем порядке прекращать договор найма жилья даже по истечении срока договора. Договор мог быть прекращен лишь по воле нанимателя. Домовладелец был вправе отказать нанимателю в продлении договора найма жилья лишь при нарушении

⁶ Семина Е.А. Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. № 3-4 (16-17). URL: <http://dpr.ru> (дата обращения: 11.04.2018).

⁷ См.: Томсинов В.А. Хрестоматия по истории отечественного государства и права. XX век – 1917 год // составитель В. А. Томсинов. М.: Инфо-Норма, 1998. С. 139.

им условий договора и при доказанной необходимости использования жилья наймодателем и (или) его семьей.

События 1917 года привели к принципиальному изменению правового регулирования жилищных отношений.

До революции жилищные отношения, как уже было отмечено, регулировались гражданско-правовыми нормами. После революции правовое регулирование жилищных отношений стало осуществляться в рамках административной юрисдикции, посредством жесткого регулирования с использованием императивных предписаний.

Серьезной трансформации после революции были подвергнуты все правовые конструкции, применявшиеся в жилищной сфере. В частности, была отменена частная собственность на недвижимость, в том числе и на жилье.

К 1920 году большая часть жилья оказалась в ведении местных Советов, которые занимались распределением жилья, взиманием квартирной платы, выселением, расселением, уплотнением граждан. Отношения, складывающиеся между местными Советами и жильцами, лишь напоминали отношения имущественного найма. Вместе с тем эти отношения явно носили административно-правовой характер.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 года назвал государственную собственность основной формой собственности на жилье⁸. С этого периода времени стало использоваться понятие государственный жилищный фонд⁹.

При анализе Гражданского кодекса РСФСР 1922 года, необходимо обратить внимание на то, что договор найма жилого помещения попадал под действие норм об имущественном найме. В соответствии со статьей 152 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года, по договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой

⁸ Гражданский кодекс РСФСР 1922 года. URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения: 13.04.2018).

⁹ См.: Томсинов В.А. Указ. соч. С. 141.

(нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования. Договоры о найме всякого имущества на срок более одного года должны совершаться в письменной форме, под страхом последствий, указанных в примечании к ст. 136 Гражданского кодекса РСФСР¹⁰.

Срок найма не должен превышать 12 лет. По истечении условленного срока наем может быть продлен путем заключения нового договора. При фактическом продолжении пользования нанятым имуществом с молчаливого согласия наймодателя договор считается возобновленным на неопределенный срок.

Если договор найма заключен без указания срока, то он считается заключенным на неопределенный срок и каждая из сторон вправе прекратить действие договора во всякое время, предупредив о том другую сторону при найме предприятий и помещений под торгово-промышленные предприятия и под жилье – за 3 месяца, а при найме прочего имущества – за 1 месяц.

В тех случаях, когда нанимателями являются государственные учреждения и предприятия, наемные рабочие и служащие, учащиеся государственных учебных заведений, состоящие на иждивении красноармейцев члены их семейств, инвалиды труда и войны, договор найма жилых помещений автоматически возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок независимо от согласия наймодателя. В этих случаях право прекратить действие договора, за изъятиями, может принадлежать только нанимателю.

Наймодатель обязан своевременно предоставить нанимателю имущество в состоянии, соответствующем договору и назначению сдаваемого имущества. Он не отвечает за недостатки, которые были или должны были быть известны нанимателю при заключении договора.

Если наймодатель не предоставляет в пользование нанимателя нанятого имущества, наниматель вправе либо истребовать от него имущество

¹⁰ См.: Томсинов В.А. Указ. соч. С. 171.

согласно статье 120 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года, либо отступить от договора и взыскать убытки, причиненные неисполнением¹¹.

Производство капитального ремонта лежит на обязанности наймодателя, если иное не предусмотрено законом или договором. Неисполнение этой обязанности наймодателем дает нанимателю право произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызываемый неотложной необходимостью, и зачесть его стоимость в счет наемной платы либо отступить от договора и взыскать убытки, причиненные неисполнением¹².

Наниматель обязан пользоваться нанятым имуществом в соответствии с договором, а поскольку в договоре указаний нет – в соответствии с назначением имущества. Так же наниматель обязан производить за свой счет текущий ремонт нанятого имущества, поскольку иное не установлено законом или договором. Сборы и повинности, связанные с нанятым имуществом, лежат на нанимателе, поскольку иное не установлено законом или договором.

Наемная плата может выражаться:

- 1) в совершении определенных срочных платежей деньгами или натурой;
- 2) в отчислении условленной доли продуктов, предметов выработки, полезной площади помещений или денежного дохода;
- 3) в выполнении определенных услуг;
- 4) в сочетании указанных форм оплаты.

Наниматель вправе требовать соответственного уменьшения наемной платы, если в силу обстоятельства, за которое он не отвечает, возможность предусмотренного договором пользования, нанятым имуществом существенно уменьшилась.

¹¹ См.: Томсинов В.А. Указ. соч. С. 173.

¹² См. Чистяков О.И. Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917–1991 гг. / под ред. О.И. Чистякова. М.: Зерцало, 1997. С. 116.

Наниматель вправе, поскольку иное не предусмотрено договором, отдавать все нанятое имущество или часть его в поднаем, оставаясь ответственным по договору перед наймодателем. Но здесь есть примечание; «Имущество, национализированное или муниципализированное, может сдаваться нанимателем в поднаем не иначе как с письменного разрешения наймодателя»¹³.

При переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника.

Наниматель имеет право судебной защиты против всякого нарушителя его владения, в том числе и против собственника.

Договор найма может быть, досрочно расторгнут судом по требованию заинтересованных лиц и учреждений в следующих случаях:

1) если наймодатель не предоставляет в пользование нанимателя условленного имущества;

2) если наймодатель не произвел в установленный срок, лежащего на его обязанности ремонта или если имущество в силу обстоятельства, за которое наниматель не отвечает, окажется в негодном для условленного пользования состоянии;

3) если наниматель умышленно или по небрежности ухудшает состояние имущества;

4) если наниматель пользуется имуществом не в соответствии с законом, договором или назначением имущества;

5) если наниматель жилого помещения своим поведением делает для других жильцов невозможным совместное с ним жительство в комнате или квартире;

б) если наниматель государственного предприятия в установленный срок не довел выработки до указанных в договоре размеров;

¹³ См.: Чистяков О.И. Указ. соч. С. 118.

7) если наниматель в установленный срок не произвел лежащего на его обязанности ремонта;

8) если наниматель не внес наемной платы в течение двух месяцев по истечении срока, а в случае сделанного наймодателем после срока напоминания – в течение одного месяца со дня напоминания¹⁴.

Выселение из жилых помещений в административном порядке допускается лишь в случаях, особо указанных в законе.

В этих случаях срок предупреждения может быть установлен более краткий, чем указанный в законе.

Порядок уплотнения и самоуплотнения нанимателей жилых помещений, занимающих жилую площадь сверх установленных норм, регулируется особыми правилами.

По окончании срока договора наниматель обязан сдать наймодателю имущество со всеми принадлежностями в исправном состоянии.

Если наниматель получил в пользование имущество с принадлежащим к нему инвентарем, он обязан по окончании найма вернуть инвентарь по описи, если таковая имеется, в полной исправности, пополнив недостающее и заменив приведенное в негодность.

В случае произведенного или допущенного нанимателем ухудшения или обесценения нанятого имущества он должен возместить наймодателю происшедшие от того убытки.

Наниматель отвечает за вред, причиненный нанятому имуществу его домашними, служащими или рабочими.

В случае произведенного с разрешения наймодателя улучшения имущества наниматель имеет право на соответственное вознаграждение от наймодателя.

¹⁴ Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. по изданию: Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917–1991 гг. / под ред. О.И. Чистякова. М.: Зерцало, 1997. С. 117.

Произведенные без согласия наймодателя улучшения, если они отделимы без вреда для имущества и притом наймодатель не захочет возместить их стоимости, могут быть изъяты нанимателем¹⁵.

Таким образом, проанализировав Гражданский кодекс РСФСР 1922 года можно прийти к выводу, что, договор найма жилого помещения не рассматривался как самостоятельный вид гражданско-правового договора. Отношения по найму жилья регулировались нормами главы, посвященной имущественному найму. Некоторые нормы этой главы были специально посвящены отдельным аспектам найма жилых помещений. В целом регулирование этих отношений в первые годы советской власти осуществлялось посредством норм, содержащихся в различных постановлениях, инструкциях, циркулярах.

Впервые договор найма жилья подробно регулировался постановлением ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 года № 1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»¹⁶.

Исследовав историю возникновения и развитие договорных отношений в области найма жилых помещений, автор приходит к выводу, что с первых дней советской власти проводились кампании по «уплотнению»: в просторные квартиры представителей некогда «высших классов» подселяли простых рабочих с окраин. Так возникали знаменитые коммуналки. Примерно в это же время Европа выбрала менее радикальный путь государственного покровительства квартиросъемщикам. Жилищное право, стало обособленной отраслью права гражданского. Если классическая цивилистика предполагает юридическое равенство фактически неравных субъектов, то жилищное право пошло по пути юридического неравенства,

¹⁵ См.: Центральный Исполнительный Комитет СССР № 112. Совет Народных Комиссаров СССР № 1843. Постановление от 17 октября 1937 года «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах». URL: <http://www.libussr.ru> (дата обращения: 13.04.2018).

¹⁶ См.: Там же.

чтобы предоставить повышенную социальную защиту слабой стороне жилищных правоотношений – нанимателю жилья.

Основы гражданского законодательства СССР 1961 года¹⁷ и Гражданский кодекс РСФСР 1964 года¹⁸ систематизировали нормы о найме жилого помещения. Договор найма жилого помещения был выделен в отдельную главу (хотя к нему еще применялись нормы, регулирующие имущественный найм). Договор найма жилого помещения был срочным, возмездным договором, направленным на передачу гражданам в пользование имущества определенного рода – жилого помещения для проживания в нем. Однако по Гражданскому кодексу РСФСР 1964 года и по Жилищному кодексу РСФСР 1983 года¹⁹ допускалось выселение в административном порядке с санкции прокурора, в частности, лиц, вселившихся самовольно. Однако Конституционный Суд РФ своим постановлением от 05 февраля 1993 года признал такую правоприменительную практику антиконституционной²⁰.

Впервые право на жилище стало конституционным только в 1977 году. Оно рассматривалось как равное право каждого, а его реализация провозглашалась обязанностью государства, исполняемой по мере осуществления программы жилищного строительства²¹.

Из Конституции СССР 1977 года: «Статья 44. Граждане СССР имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой

¹⁷ Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик 1961 года // Ведомости Верховного Совета СССР. 1961. № 50. Ст. 525. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

¹⁸ Гражданский кодекс РСФСР 1964 года // Ведомости съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1964. № 14. Ст. 4. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

¹⁹ Жилищный кодекс РСФСР // Ведомости съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

²⁰ См.: Яковлев В.Ф. Жилищное законодательство: Комментарий / под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина, М., 1991. С. 291.

²¹ См.: Там же. С. 91.

площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги. Граждане СССР должны бережно относиться к предоставленному им жилищу»²².

В 1983 году Верховный Совет РСФСР, принял Жилищный кодекс РСФСР²³ – последний советский кодифицированный акт. Он уже не предусматривал таких уравнительных мер, как изъятие излишков жилплощади. Впервые договор найма жилого помещения стал бессрочным. С этого момента и до принятия Основ гражданского законодательства Союза ССР 1991 г. найм жилого помещения регулировался исключительно жилищным законодательством.

Фактически статус квартиросъемщика у государства приблизился к статусу собственника²⁴.

С принятием Основ жилищного законодательства СССР 1981 года²⁵ и разработанного в соответствии с ними Жилищного кодекса РСФСР 1983 г. регулирование отношений по найму жилого помещения стало осуществляться названными нормативными правовыми актами, а нормы Основ гражданского законодательства СССР 1961 года и Гражданского кодекса РСФСР 1964 года, посвященные найму жилого помещения, утратили силу.

Со сменой общественных отношений политиками и экономистами стали возлагаться надежды на свободный рынок жилья. В 1991 году принимается Закон РСФСР «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР»²⁶, на основании которого пользование жилыми

²² Конституция СССР 1977 года // Ведомости Верховного Совета СССР. 1977. № 41. Ст. 231.

²³ Жилищный кодекс РСФСР 1983 года // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР 1983. № 26. Ст. 322.

²⁴ Яковлев В.Ф. Указ. соч. С. 307.

²⁵ Основы жилищного законодательства СССР 1981 год. URL: <http://www.garant.ru> – официальный сайт информационно-правовой службы «ГАРАНТ» (дата обращения: 14.04.2018).

²⁶ Закон РСФСР «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР. URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

помещениями разрешалось осуществлять не только по договору найма, но и по договору аренды.

Конституция РФ впервые включила норму о праве граждан на жилище: «никто не может быть произвольно лишен жилища»; «никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения»²⁷. Она в значительной мере расширила перечень оснований приобретения жилища. Граждане сами за свой счет или с привлечением государственных субсидий могут покупать, менять жилье, своими силами или с привлечением подрядных организаций участвовать в жилищном строительстве и т.д. «Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату»²⁸.

Основными нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения, являются Гражданский и Жилищный кодексы РФ. Но поскольку Гражданский кодекс РФ (далее ГК РФ) – отраслевой нормативный акт, то в нем отражены нормы гражданского законодательства специфичные, прежде всего, для договора коммерческого найма жилого помещения. Жилищный кодекс (далее ЖК РФ) – комплексный нормативный акт, регулирующий разнородные отношения в жилищной сфере, в том числе гражданские и административные.

Необходимо отметить явные положительные тенденции в решении поставленных задач. Жилищный фонд Российской Федерации насчитывает более 2,7 млрд. кв. м общей площади. С 1918 по 1987 годы в России было введено в действие 4311,6 млн. кв. м. Общей (полезной) площади жилищ. Вспомним Н.С. Хрущева. Ведь его упоминают чаще всего в связи с построенными во время его правления квартирами, более известными как

²⁷ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 года // Российская газета. 1993. № 237.

²⁸ Сигал Лев. Квартирный вопрос снова портит москвичей // Культура и общество. 2005. № 4. С. 23.

«хрущевки». Доля государственного жилищного фонда сократилась с 67 % в 1991 году до 5,6 % в 1999 году и продолжает сокращаться в процессе освобождения предприятий в ходе приватизации от несвойственных им функций и передачи жилищного фонда органам местного самоуправления. Муниципальный жилищный фонд – 29,2 %, доля частного жилищного фонда с 30 % в 1991 году увеличилась до 63,1 % на 01.01. 2000 года²⁹.

Таким образом, рассмотрев историю развития договорных отношений по найму жилых помещений, можно сделать следующие выводы:

1. В советское время государство активно пыталось решить жилищную проблему, строились дома, граждане были уверены, рано или поздно они получат свое жилье. Но жилье не было в то время средством увеличения дохода. Необходимо отметить, что на протяжении всего советского периода в условиях доминирующего положения государства в системе удовлетворения жилищных потребностей граждан нормативное регулирование жилищных отношений осуществлялось, в основном, административными методами, и роль договора найма жилого помещения была сведена к минимуму.

2. В течение довольно длительного времени в жилищном праве господствовала идея, что правовое регулирование жилищных отношений должно осуществляться в рамках особых правовых конструкций, юридическая природа которых (гражданско-правовая или административная) зачастую оставалась не ясной. В условиях развития экономических реформ стало очевидно, что решать жилищно-правовую проблему без привлечения современных гражданско-правовых институтов невозможно.

3. Обновление жилищного законодательства во многом продиктовано необходимостью возрождения полноценных цивилистических начал в регулировании жилищных отношений. Не случайно был принят такой

²⁹ Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Проблемы современного гражданского права. М., 2000. С. 156.

вариант ЖК РФ, который регулирует жилищные отношения с использованием не столько административных, сколько гражданско-правовых методов.

Тенденции развития договора найма жилого помещения предполагают следующее:

Ограничивая нанимателя в возможностях передачи своих прав по договору по сравнению с дореволюционным гражданским правом, как и права граждан, проживающих вместе с нанимателем, современное гражданское право в то же время более либерально к нанимателю в отношении возможности расторжения договора по его инициативе.

Из проведенного исследования наблюдаются следующие закономерности становления и развития договора найма жилого помещения.

Сопоставительный анализ российской дореволюционной концепции договора найма жилого помещения с современной законодательной концепцией этого договора, реализованной в главе 35 ГК РФ, показывает, что на правовой конструкции данного договора в трактовке ГК РФ сказалось влияние социального найма.

§ 1.2 Общая характеристика договора найма жилого помещения

В связи с экономическими преобразованиями существенные изменения претерпело правовое регулирование отношений, касающихся договора найма жилья.

ГК РФ среди договоров найма жилого помещения выделяет договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном

фонде социального использования (договор социального найма жилого помещения) и договор найма других жилых помещений.

Чаще всего договор коммерческого найма жилья заключается в индивидуальном жилищном фонде между гражданами.

Вследствие политических и экономических преобразований, произошедших в России в начале 90-х гг. XX столетия, наряду с наймом жилья в государственном и общественном жилищном фонде появилась еще одна разновидность договора, на основании которого могло осуществляться возмездное владение и пользование жилыми помещениями, называемая в Законе РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»³⁰, договором аренды. Договор аренды применялся в случаях, когда гражданам и юридическим лицам жилые помещения передавались собственниками во владение и пользование без ограничения размеров за договорную (коммерческую) плату.

В соответствии с ГК РФ на основе договора аренды жилое помещение может передаваться во владение и пользование только юридическим лицам.

В случаях, когда жилое помещение передается во владение и пользование гражданам, ГК РФ различает две разновидности найма жилых помещений – договор найма жилых помещений и договор найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (договор социального найма).

Как уже было сказано, в советском законодательстве под договором найма жилого помещения понимался найм жилья, находящегося в государственном жилищном фонде (собственником основного жилищного фонда выступало государство). В настоящее время договором найма жилого помещения называются совершенно иные по сути отношения возмездного владения и пользования чужими жилыми помещениями. В литературе, ряд

³⁰ Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. 1993. № 15.

авторов, например П.И. Седугин в учебнике жилищного права³¹, договор найма жилого помещения называл договором коммерческого найма, поскольку основной целью наймодателя, передающего жилое помещение во владение и пользование нанимателя, является получение прибыли. В роли наймодателей по договору коммерческого найма выступают как юридические лица, так и граждане. В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ имеются в виду собственники жилого помещения и управомоченные ими лица.

В договоре коммерческого найма нанимателем может быть только гражданин. Включение в п. 1 ст. 677 ГК РФ соответствующей нормы в приведенной редакции позволяет сделать вывод, что заключение с юридическим лицом в качестве нанимателя договора коммерческого найма для целей, не связанных с проживанием граждан, – достаточное основание, чтобы признать такой договор ничтожным по ст. 168 ГК РФ.

ГК РФ применительно к рассматриваемому договору выделяет наряду с нанимателем тех, кого именует «гражданами, постоянно проживающими совместно с нанимателем». Специфика правового положения этих лиц состоит в том, что, «не будучи нанимателем, они имеют равные с ним права пользования жилым помещением»³². В данном случае имеются в виду, прежде всего, лица, которые вселялись в жилое помещение вместе с нанимателем.

Статус постоянно проживающих в силу закона могут приобрести и те, кто вселяется позднее. Однако для этого необходимо наличие двух условий. Первое – получение согласия на вселение от обеих сторон (наймодателя и нанимателя). Второе условие связано с тем, что подобное вселение не должно повлечь за собой нарушения требований законодательства о норме жилого помещения на одного человека. И лишь в

³¹ См.: Седугин П.И. Жилищное право. М., 1997. С. 149.

³² См.: Кодексы и Законы РФ. СПб.: ИД «Весь», 2002. С. 215.

виде исключения установлено, что ни то, ни другое условие не распространяются на случаи, когда речь идет о несовершеннолетних детях.

При анализе судебной практики, определенную сложность для судов, составляет разрешение дел о признании лица членом семьи нанимателя жилого помещения при рассмотрении жилищных споров в случаях, когда в качестве заинтересованных выступают лица, проживавшие совместно с нанимателем жилого помещения, имевшие с ним общее хозяйство, но не являвшиеся его (нанимателя) супругом, детьми. В качестве примера рассмотрим один из примеров судебной практики.

Чуклинов В.А. обратился в суд с иском к Министерству обороны РФ, ФГУ «Управление Приволжско-Уральского военного округа», о признании внучки Савельевой Ю.А., 14 сентября 1995 года рождения, членом его семьи. В обоснование иска сослался на то, что ему в период прохождения военной службы 09 марта 1988 года был выдан ордер на семью из 4-х человек (его, жену, дочь и мать), на вселение в 3-комнатную квартиру № 9, расположенную в доме №80, ДОС-2, п. Бишкиль, Чебаркульского района³³. Дочь Чуклинова (после заключения брака Савельева) Н.В. 24 августа 1991 года зарегистрировала брак с Савельевым А.А. В период брака у дочери родились дети, приходящиеся истцу внуками: Олег, 1992 года рождения, и Юлия, 1995 года рождения. С 2005 года Юлия проживает большей частью в квартире истца, что связано с большой загруженностью родителей на работе. В квартире истца зарегистрированы по месту жительства жена Чуклинова З.Г., дочь Савельева Н.В., и внучка Юлия. В 1991 году истец уволен из рядов Вооруженных сил РФ и остается проживать в закрытом военном городке. Истец, имея право на участие в подпрограмме «Государственные жилищные сертификаты» на 2004-2010 годы федеральной целевой программы «Жилище», обратился в Чебаркульскую КЭЧ

³³ Дело № 2-832/2009 из архива Чебаркульского городского суда Челябинской области. URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

с заявлением о постановке на очередь на получение государственного жилищного сертификата, где ему было разъяснено о необходимости признания в судебном порядке членом семьи внучки Савельевой Ю.А. С момента вселения внучки в квартиру истца, проживают с ней одной семьей, ведут совместное хозяйство и общий бюджет, с учетом дочери и внучки, совместно пользуются квартирой. Внучка находится на полном иждивении истца. Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований.

В силу п. 6 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 21 марта 2006 года № 153, право на участие в подпрограмме имеют граждане Российской Федерации, отвечающие требованиям, указанным в пункте 5 Правил, и изъявившие такое желание, и им предусмотрено предоставление безвозмездной субсидии на приобретение жилья в размере равном расчетной стоимости жилого помещения по социальной норме площади жилья, установленной для семей разной численности.

Подпунктом «б» пункта 5 Правил установлено, что право на участие в подпрограмме имеют граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков, а также поселков учреждений с особыми условиями хозяйственной деятельности. Перечень поселков, переселение граждан из которых осуществляется с использованием субсидии, удостоверяемой сертификатом, утверждается Правительством Российской Федерации по представлению Министерства юстиции Российской Федерации.

Согласно перечню имеющих жилищный фонд закрытых военных городков Вооруженных Сил Российской Федерации и органов федеральной службы безопасности (утвержденному распоряжением Правительства РФ от 01 июня 2000 года №752-р), п. Бишкиль ДОС-2 Челябинской области отнесен к закрытым военным городкам.

В силу п.п. «а» п. 17 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы (утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 марта 2006 года №153), применительно к условиям подпрограммы членами семьи гражданина – участника подпрограммы признаются постоянно проживающие совместно с ним супруга (супруг), их дети и родители гражданина – участника подпрограммы. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица, постоянно проживающие совместно с гражданином – участником подпрограммы, учитываются при расчете размера субсидии в случае признания их в судебном порядке членами его семьи.

Статьей 69 ЖК РФ установлено, что к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

В силу ст. 20 ГК РФ местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Местом

жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей – родителей, усыновителей или опекунов³⁴. Такое же решение Чебаркульский городской суд Челябинской области вынес по иску О.П. Петрова³⁵. Аналогичные решения вынесены Чебаркульским городским судом Челябинской области и по другим обращениям граждан о признании членом семьи нанимателя³⁶.

Право пользования жилым помещением возникает из договора найма жилого помещения и следует его судьбе. В этой связи, в частности при расторжении договора найма жилого помещения по требованию наймодателя, выселению из жилого помещения на основании решения суда подлежат как наниматель, так и другие проживающие совместно с ним лица»³⁷.

Не будучи нанимателями, граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, никаких обязанностей перед наймодателем не несут. С учетом этого обстоятельства ответственность перед наймодателем за их действия, выражающиеся в нарушении условий договора найма жилого помещения, возлагается на самого нанимателя.

Однако ГК РФ предусматривает исключение из этого правила. Речь идет о заключении нанимателем особого договора с рассматриваемой категорией лиц. По указанному договору, о котором необходимо уведомить и наймодателя, стороны – наниматель и граждане, постоянно проживающие совместно с ним, принимают на себя обязанность нести солидарную

³⁴ Архив Чебаркульского городского суда Челябинской области, 2009, д. 2–252/2015. URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

³⁵ Архив Чебаркульского городского суда Челябинской области, 2009, д. 2–23/2015. URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

³⁶ См.: Там же: д. 2–532/2015, л. 26–31; д. 2–625/2015, л. 28–34; д. 2–846/2015, л. 29–37; д. 2–853/2015; д. 2–853/2015; д. 2–855/2015; д. 2–857/2015, URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

³⁷ См.: Кодексы и законы РФ. СПб.: ИД «Весь», 2002. С. 688.

ответственность перед наймодателем. В таком случае те, кто подписал этот договор, объявляются ГК РФ «сонанимателями»³⁸.

Наниматель и граждане, постоянно проживающие совместно с ним, вправе по общему согласию разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении «временным жильцам». Наймодателя необходимо лишь уведомить в подобных случаях о вселении. При этом, однако, в прямо предусмотренной ГК РФ ситуации, если при вселении не будут соблюдены требования законодателя о норме жилой площади на одного человека, наймодателю предоставляется право запретить вселение временного жильца. Временный характер проживания выражается в ограничении права проживать в жилом помещении определенным сроком, который не может превышать шести месяцев, после чего жилое помещение должно быть освобождено. Временные жильцы отличаются от граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем, тем, что самостоятельного права пользования жилым помещением не приобретают.

Заключение договора коммерческого найма допускается при наличии, прежде всего, двух указанных условий:

- 1) жилое помещение, составляющее предмет договора, должно быть изолированным;
- 2) пригодным для постоянного проживания³⁹.

Для договоров коммерческого найма, заключенных по поводу жилых помещений, которые составляют государственную или муниципальную собственность, субъекты Российской Федерации нередко утверждают примерные договоры.

Условию о цене применительно к договору коммерческого найма посвящена ст. 682 ГК РФ («Плата за жилое помещение»). Кроме того, указание на предоставление жилого помещения «за плату» включено

³⁸ См.: Кодексы и законы РФ. СПб.: ИД «Весь», 2002. С. 688.

³⁹ См.: С. 215.

в определение в ст. 671 ГК РФ договора найма жилого помещения, т.е. договора коммерческого найма, в качестве одного из его основных признаков.

ГК РФ, прежде всего, подчеркивает, что размер платы за жилое помещение устанавливается в договоре коммерческого найма по соглашению сторон. Причем с одним ограничением. Имеется в виду, что если законом определен максимальный размер такой платы, цена, указанная в договоре, не должна его превышать.

Определенную роль в этом сыграла, очевидно, необходимость учесть возможные негативные последствия такого шага: сужение свободного рынка жилых помещений, предоставляемых внаем на коммерческих началах. Имеется в виду, что этот рынок играет определенную роль в решении жилищной проблемы, все еще весьма острой для нашей страны⁴⁰.

С целью обеспечить стабильность отношений сторон по договору коммерческого найма, законодатель признает за нанимателем по истечении срока действия договора преимущественное право перед любым другим лицом заключить договор с наймодателем на новый срок. Соответственно не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора наймодатель обязан предложить по своему выбору один из трех вариантов: заключить договор на новый срок на прежних условиях; заключить договор на новый срок, но на иных условиях; предупредить о желании прекратить действие договора, объясняя это тем, что принял решение не сдавать жилое помещение кому бы то ни было в течение не менее одного года.

В договоре коммерческого найма, как и в любом другом консенсуальном договоре, могут быть четко разграничены два этапа во взаимоотношениях сторон. На первом этапе стороны связаны правами и обязанностями, которые имеют предметом передачу жилого помещения

⁴⁰ Брагинский Н.И., Витрянский В.В. Договорное право. 5 частей: Ч. 2. Договоры о передаче имущества. М.: НОРМА, 2005. С. 709.

нанимателю, а на втором этапе – таким предметом становятся нормальное пользование жилым помещением одной из сторон (нанимателем) и обеспечение ей такого пользования другой стороной (наймодателем).

В соответствии со ст. 672 ГК РФ, наймодатель должен передать нанимателю жилое помещение «свободным и в состоянии, пригодном для проживания».

Возможность расторжения договора по требованию любой из сторон связана с наличием таких обстоятельств, которые в равной мере могут оказаться следствием противоправных действий, допущенных как нанимателем, так и наймодателем. Один из подобных случаев, названных в ст. 687 ГК РФ, – это когда жилое помещение перестало быть пригодным для постоянного в нем проживания (например, оказалось в аварийном состоянии). Под аналогичный случай выселения могут подойти также основания выселения, указанные в жилищном законодательстве, к которому отсылает соответствующая норма ст. 687 ГК РФ. Та же статья особо выделяет последствия еще двух обстоятельств. Это использование жилого помещения не по назначению. Второе обстоятельство – систематическое нарушение прав и интересов соседей. Для обоих этих случаев установлена особая процедура.

Вначале наймодатель должен предупредить нанимателя о допущенных последним нарушениях, указав на необходимость их устранения. И только тогда, когда нарушения останутся не устраненными, у наймодателя появится право возбудить судебное разбирательство, которое осуществляется в описанном уже выше порядке. Имеется в виду, в частности, возможность для суда либо сразу же вынести решение о выселении, либо предоставить вначале ответчику срок (до одного года) для исправления недостатков. Тогда истцу придется вторично возбудить дело о выселении, притом суд, в случае удовлетворения им иска, и тогда вправе предоставить срок (до одного года) для исполнения принятого решения.

Исходя из вышеизложенного, более подробно исследуем договор социального найма жилого помещения.

Данное исследование посвящено вопросам судебного рассмотрения споров, вытекающих из жилищных правоотношений по договору социального найма, на основе ЖК РФ. Согласно ЖК РФ жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено только малоимущим гражданам, число которых в 4 квартале 2014 года в Российской Федерации, что составляет 20,8 миллионов человек (14,6 %), является весьма существенным показателем⁴¹.

Понятие договора социального найма закреплено в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики»⁴², в котором под договором социального найма жилого помещения понимается соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо управомоченное им лицо (наймодатель), предоставляет во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение (как правило, в виде квартиры) в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение⁴³.

Из определения договора социального найма, содержащегося в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики», следует, что договор социального найма является возмездным (основная обязанность нанимателя – вносить плату за пользование жилым помещением). Вместе с тем, по мнению автора, приведенное определение договора социального найма заслуживает критики, поскольку не учитывает, что законодательство для

⁴¹ По данным Федеральной службы государственной статистики за 4 квартал 2014 года. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики в Интернете. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 11.05.2018.).

⁴² Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. 1993. № 15.

⁴³ См.: Климова О.В. Некоторые проблемы обеспечения граждан РФ социальным жильем // Российская юстиция. 2006. № 7. С. 31.

некоторых категорий граждан допускает возможность бесплатного пользования жилым помещением на основании договора социального найма.

Таким образом, интересным на наш взгляд представляется мнение Г.Ф. Шешко о том, «что возмездность не является обязательным признаком договора социального найма»⁴⁴.

Жилое помещение на основании договора социального найма предоставляется гражданам в бессрочное пользование.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ в любом договоре условие о предмете считается безусловно существенным. Таким образом, договор социального найма может считаться заключенным только в случае, если он содержит признаки, позволяющие индивидуализировать передаваемое по договору социального найма жилое помещение. Следует согласиться с мнением Ю.К. Толстого о том, что «индивидуализировать жилое помещение позволит только точно указанный адрес»⁴⁵.

Предметом договора социального найма жилого помещения может выступать жилое помещение, находящееся в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования.

Характер предмета договора социального найма обусловлен законом. Жилое помещение, передаваемое по договору социального найма, состоящее из квартиры либо из одной или нескольких комнат, должно предназначаться для постоянного проживания граждан и быть изолированным. Часть комнаты, смежные комнаты (связанные общим входом) и подсобные помещения не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма.

Спецификой предмета договора социального найма является то, что он нормируется в законодательном порядке.

⁴⁴ Шешко Г.Ф. Вступил в силу ЖК РФ. Как быть дальше? // Жилищное право. 2005. № 7. С. 4.

⁴⁵ Толстой Ю.К. Регулирование жилищных отношений в современных условиях // Жилищное право. 2004. № 1. С. 42.

В отличие от договора коммерческого найма жилого помещения предмет договора социального найма в каждом случае определяется не соглашением сторон, а административными правовыми актами (решением соответствующего органа власти).

В соответствии с п. 3 ст. 672 ГК РФ члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним по договору социального найма жилого помещения, пользуются равными с нанимателем правами и несут все обязанности, вытекающие из договора.

Таким образом можно прийти к мнению о том, что все члены семьи нанимателя являются также нанимателями жилого помещения, хотя и формально стороной в договоре не являются. Договор социального найма заключает член семьи, достигший совершеннолетия, и уполномоченный заключить такой договор. По существу, наниматель выступает законным представителем членов семьи, чем порождает у них права и обязанности по договору социального найма. Таким образом, необходимо отметить наличие в договоре социального найма на стороне нанимателя так называемого «субъектного состава» (член семьи нанимателя и сам наниматель с правовой точки зрения выступают как сонаниматели), являющегося особенностью этого вида гражданско-правового договора.

Право на жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования возникает у граждан в результате осуществления сложной юридической процедуры, в которую входит признание граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и постановка на учет, принятие решения соответствующего органа власти о предоставлении конкретного жилого помещения, заключение договора социального найма жилого помещения.

Заключению договора социального найма предшествует вынесение государственными или муниципальными органами власти (органами юридического лица, которому на праве хозяйственного ведения или

оперативного управления принадлежит жилое помещение) решения о предоставлении гражданину, состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, конкретного жилого помещения и затем заключение договора социального найма на жилое помещение. Можно сделать вывод, что названные юридические факты (решение о предоставлении жилья и договор) как элементы юридического состава разделены искусственно и, по сути, являются единым административным актом, облеченным в надлежащую форму.

Исходя из подп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ принятие решения о предоставлении жилого помещения и заключение договора являются основаниями для возникновения гражданских прав и обязанностей, в частности, основаниями для последующего заключения договора социального найма и вселения в жилое помещение.

Единственным основанием возникновения жилищного правоотношения является договор социального найма жилого помещения, который заключается в простой письменной форме на основе типового договора. Письменная форма договора социального найма жилого помещения не является условием его действительности и поэтому ранее на практике договор социального найма зачастую заключался в устной форме, (наниматель жилого помещения сдавал ордер в жилищно-эксплуатационную организацию и вселялся в указанное в ордере жилое помещение).

В соответствии с Конституцией Российской Федерации – «социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека»⁴⁶. Такой подход возлагает на государство обязанность осуществлять заботу о малоимущих, низкооплачиваемых и иных наименее социально

⁴⁶ См.: Кодексы и законы РФ. Указ. соч. С. 143.

защищенных слоях общества, не имеющих возможность самостоятельно решить свою жилищную проблему.

В настоящее время значительное число российских семей по причине низкой платежеспособности не в состоянии улучшить свои жилищные условия с использованием рыночных механизмов. С учетом этого значение предоставления жилья из государственного и муниципального жилищного фонда социального использования по-прежнему остается велико.

ЖК РФ внесены значительные изменения в вопрос оплаты гражданами жилых помещений, переданных им во владение и пользование на основании договора социального найма.

Так, жилые помещения из муниципального жилищного фонда предоставляются гражданам, признанным в установленном порядке малоимущими и нуждающимися в жилом помещении бесплатно (т.е. без взимания платы за пользование жилым помещением).

В целом необходимо отметить, что ЖК РФ бесплатное обеспечение жильем малоимущих граждан, по своей сути, малоэффективно и невыгодно для бюджетов муниципальных образований. Однако в роли пострадавших окажутся не муниципальные образования, а малоимущие граждане, для которых закрепленное в законодательстве право получить в безвозмездное пользование жилое помещение может остаться декларацией.

Таким образом, можно к выводу о том, что следовало бы рассмотреть подход, предусматривающий безвозмездное предоставление жилья гражданам лишь в качестве исключения. Гражданам, имеющим доход, реально не позволяющий улучшить жилищные условия за счет собственных или кредитных средств, благоустроенное жилье должно предоставляться на основе договора социального найма за доступную плату.

Для граждан, занимающих жилые помещения на основании договора социального найма за доступную плату, ЖК РФ допускает изменение условий платы за пользование жилыми помещениями в случае изменения

оснований, дающих гражданину право на получение жилого помещения по договору социального найма. Такой же подход предполагается использовать при расчете платы за жилье для граждан, которые в настоящее время уже пользуются жилыми помещениями по договору социального найма.

Можно предположить, что на практике такая система оплаты пользования жилым помещением в фонде социального использования будет способствовать постепенному вытеснению экономически состоятельных граждан из государственного и муниципального фонда социального использования. Главной причиной такого вытеснения явится то, что предлагаемая ЖК РФ схема оплаты социального жилья в жилищном фонде Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, по сути, допускает уравнивание договора социального найма и договора коммерческого найма жилья по основному отличающему их элементу – плате за наем. В соответствии с ЖК РФ цена договора социального найма должна возрастать по мере роста дохода нанимателя, что в итоге будет приводить к превращению социального найма в коммерческий.

При анализе судебной практики по этому вопросу, было выяснено, что перевод жилых строений и отдельных жилых помещений в нежилой фонд допускается, если при этом не нарушаются жилищные, имущественные и другие права граждан, а также общественные интересы⁴⁷.

Необходимо обратить внимание, что ЖК РФ предъявляет меньшие, по сравнению с ранее существовавшим требованиям к жилому помещению, являющемуся предметом договора социального найма. ЖК РФ предусматривает, что предметом договора социального найма может быть

⁴⁷ Постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 03 мая 2011 года № Ф03 – 1466/2011 «Об обязывании принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое»; Постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 апреля 2011 года № Ф03 – 1516/2011 «О признании незаконным решения департамента и об обязывании администрации принять решение о переводе жилых помещений в нежилые помещения». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 16.05.2018).

изолированное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

К недостаткам ЖК РФ, необходимо отнести отсутствие указаний на то, что жилое помещение, передаваемое по договору социального найма, должно предназначаться для постоянного проживания, быть благоустроенным. ЖК РФ также не закрепляет положение, обязывающее наймодателя при предоставлении жилого помещения на основании договора социального найма учитывать интересы граждан (например, содержащийся ранее в законодательстве запрет на заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет).

Исходя из анализа законодательства, очевидно, что предлагаемые ЖК РФ требования к предмету договора социального найма не смогут в полной мере обеспечить законные интересы граждан, проживающих в жилых помещениях социального использования. К характеристике жилого помещения социального использования, как минимум, необходимо добавить требование об его благоустроенности, поскольку в большей степени нормальное проживание и жизнедеятельность человека обеспечивается именно благоустроенным жилым помещением (т.е. имеющим водопровод, электрическое освещение и прочие элементы благоустройства).

В соответствии с ЖК РФ основным критерием, определяющим право гражданина на бесплатное получение жилого помещения в муниципальном жилищном фонде на основании договора социального найма, является не нуждаемость в улучшении жилищных условий, а неудовлетворительное имущественное положение.

Малоимущим в целях ЖК РФ признается гражданин с учетом дохода, приходящегося на каждого члена его семьи, и стоимости имущества, находящегося в его собственности и собственности членов его семьи.

При этом в ЖК РФ не конкретизируется, стоимость какого имущества должна учитываться при решении вопроса об отнесении граждан к категории

малоимущих. Такие уточнения необходимы, поскольку, по смыслу ЖК РФ, малоимущими и нуждающимися в жилом помещении могут быть признаны граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, рыночная стоимость которых сделать это объективно не позволяет.

Установление общих условий, с соблюдением которых субъекты Российской Федерации должны определять основания и порядок признания граждан малоимущими, необходимо, в том числе, и на федеральном уровне. Иначе на практике неизбежно сложится ситуация, когда по основаниям, установленным субъектами Российской Федерации, в категорию малоимущих будет попадать лишь очень незначительное число граждан. Для остальных же граждан, доходы и стоимость имущества которых будут чуть выше определенного субъектами РФ порога, но в то же время не позволяющими решить жилищную проблему самостоятельно, вопрос улучшения жилищных условий останется неразрешимым. При этом следует иметь в виду, что в такую «не малоимущую» категорию в первую очередь попадет множество работников бюджетной сферы (учителя, врачи и др.), не имеющих права на получение жилья по иным основаниям из федерального жилищного фонда и жилищного фонда субъектов Российской Федерации⁴⁸.

Таким образом можно сделать вывод, что в ЖК РФ должен быть закреплён основополагающий принцип отнесения граждан к категории малоимущих. Этот принцип должен базироваться не на статистическом установлении традиционного критерия бедности – прожиточного минимума (во многих субъектах Российской Федерации не превышающего 11160 руб⁴⁹), в Челябинской области прожиточный минимум составляет 9368 рублей⁵⁰, а на реальной оценке доходов граждан и на соотнесении их

⁴⁸ Иврин И.Г. Правовое регулирование // Недвижимость и инвестиции. 2004. № 4. С. 20.

⁴⁹ Статистические сведения. URL: <http://potrebkor.ru> (дата обращения: 16.05.2018).

⁵⁰ См.: Там же.

величины с возможностью удовлетворить потребность в жилище гражданами самостоятельно.

Справедливую критику в настоящее время встречает существующая система множества очередей на получение жилья по договору социального найма. И.А. Фаршатов справедливо указывает, что это выглядит попыткой решить чисто экономические проблемы правовым путем⁵¹.

С целью устранения многоочередности ЖК РФ закрепляется положение, в соответствии с которым предоставление нуждающимся гражданам жилых помещений на основании договора социального найма осуществляется в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет.

Исследовав положения ЖК РФ, можно сделать вывод, что если исключить из ЖК РФ все нормы, которые должны бы регламентироваться гражданским и семейным законодательством, то останутся только статьи, регламентирующие государственное администрирование очереди на социальное (государственное, муниципальное) жилье, норму жилой площади, и некоторые другие административные аспекты. «Иные» административные аспекты, такие, как, например, перевод жилых помещений в нежилые, перепланировка и реконструкция, не имеют прямого отношения к праву граждан на жилье, и могли бы регламентироваться менее объемным нормативным актом, а не ЖК РФ.

Однако, почему вопросы администрирования очереди приобрели в настоящее время такое значение, что потребовали принятия отдельного кодекса, который во всех остальных отношениях дублирует другие нормативные акты? Ответ очевиден – существование ЖК РФ в России оправдывается главным образом острым дефицитом жилья и вытекающей из этого необходимостью строить граждан в очереди.

⁵¹ Фаршатов И.А. Право на жилище в условиях перехода к рыночной экономики // Журнал российского права. 2000. № 7. С. 53.

Если бы была такая возможность, то люди просто покупали квартиры или заключали договоры найма жилья. А норма ограничивалась бы материальными возможностями нанимателя (не каждому по карману нанять себе жилье больше собственной реальной потребности). И не было бы никакой необходимости в оговорке о том, что основанием для заключения договора социального найма является решение уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления.

Таким образом, на основании проведенного исследования основных положений законодательства, регулирующего найм жилых помещений в Российской Федерации можно сделать следующие выводы:

1. Исследование жилищного законодательства показывает, что комплексно не рассматриваются либо недостаточно разработаны в научном плане вопросы совершенствования сдачи жилых помещений в коммерческий найм и предоставления гражданам жилья по договору социального найма.

С целью совершенствования действующего законодательства и для повышения эффективности правового регулирования «жилищного предпринимательства» необходимо закрепить в ЖК РФ, в главе 35 ГК РФ дополнения по договорам коммерческого и социального найма жилого помещения, которые позволят упорядочить правовую регламентацию коммерческого использования жилых помещений по договору коммерческого найма на уровне гражданского и жилищного законодательства. Эффективное правовое регулирование коммерческой деятельности в жилищной сфере будет способствовать решению жилищной проблемы в нашей стране.

2. Отсутствие достаточной научной проработки проблемы отражается и на правовом регулировании этих вопросов, как на федеральном, так и на региональном и местном уровнях, в силу чего нормативно-правовая база этого вопроса не лишена пробелов, неточностей и противоречий. В этой связи требуется дальнейшая теоретическая разработка выше указанных

проблем и внесения на этой основе предложений по совершенствованию законодательства по вопросам совершенствования правового регулирования найма жилых помещений.

С целью решения данных проблем необходимо внести изменения в главу 35 Жилищного кодекса Российской Федерации регулирующие общие положения договора найма жилых помещений.

3. Так же существует проблема, которая заключается в том, что отсутствует понятие договора коммерческого найма жилого помещения, отсутствие которого создает условия для совершения правоприменительных ошибок.

Решением данной проблемы будет являться дополнением в статью 671 Гражданского кодекса Российской Федерации понятием договора коммерческого найма, которое будет способствовать минимизированию правоприменительных ошибок и исключит разночтение в понятии договора коммерческого найма жилого помещения.

Исследование возникновения и развития института найма жилых помещений показывает, что на всем протяжении развития нашего государства уделялось внимание по предоставлению гражданам жилых помещений, как по договору коммерческого найма, так и по договору социального найма.

ГЛАВА 2 ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 2.1 Практические проблемы применения договора социального найма жилых помещений

В жилищное законодательство включено сравнительно небольшое количество специальных процессуальных норм, устанавливающих исключение или дополнение к закрепленным в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации⁵² (далее – ГПК РФ) общим нормам, что обуславливает сложность рассмотрения и разрешения судами жилищных дел и не способствует укреплению гарантий защиты жилищных прав граждан.

Практика рассмотрения и разрешения судами дел о предоставлении жилых помещений, возникающих как из гражданских, так и из публичных и иных правоотношений, свидетельствует о тенденции расширения круга подведомственных судам общей юрисдикции жилищных дел.

Поскольку в соответствии с жилищным законодательством решение вопроса о предоставлении жилого помещения на основании договора социального найма находится в компетенции органов местного самоуправления, предпосылкой права на обращение в суд по делу о предоставлении жилого помещения, возникшего из публичных правоотношений, является вынесение компетентным органом соответствующего решения (о предоставлении или об отказе в предоставлении жилого помещения).

⁵² Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

По делам о признании права пользования жилым помещением, о вселении в жилое помещение письменное согласие нанимателя и членов его семьи на регистрацию гражданина по месту жительства по своему значению является доказательством, подтверждающим наряду с другими доказательствами предусмотренное ст. 70 ЖК РФ согласие членов семьи нанимателя на вселение гражданина в жилое помещение.

По отдельным категориям жилищных дел следует ввести специальные правила распределения бремени доказывания: по спорам о признании договора социального найма жилого помещения недействительным в случае предъявления иска гражданином бремя представления доказательств и обязанность доказать законность заключения данного договора следует возложить на наймодателя; по жилищным делам, где в исковом порядке оспариваются решения, действия (бездействия) уполномоченной жилищным органом (государственные органы Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и орган местного самоуправления) на осуществление функций наймодателя организации (например, по делам об оспаривании решений, действий (бездействий) организаций, принятых, совершенных по вопросам, связанным с предоставлением субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг, с предоставлением другого жилого помещения в связи с выселением, с отказом в обмене и др.) обязанность по доказыванию законности оспариваемых решений, действий (бездействий) следует возложить на организацию, которая приняла оспариваемые решения или совершила оспариваемые действия (бездействия).

При анализе ЖК РФ, можно прийти к выводу, что некоторые ранее относительно решаемые проблемы граждан, проживающих в жилых помещениях по договорам социального найма, становятся неразрешимыми.

В соответствии с ч. 1 ст. 86 действовавшего до 01 марта 2005 года ЖК РСФСР⁵³ совершеннолетний член семьи нанимателя был вправе требовать заключение с ним отдельного договора найма. Если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено помещение, удовлетворяющего требованиям ст. 52 ЖК РСФСР.

Неизвестно по какой причине, но из главы действующего ЖК РФ о социальном найме жилого помещения изъято положение о возможности изменения договора социального найма жилья по требованию совершеннолетнего члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя.

Таким образом, если ранее споры, возникающие в связи с требованием заключения отдельного договора социального найма, можно было разрешить в судебном порядке (ч. 3 ст.86 ЖК РСФСР), то в настоящее время право оспаривать заключение отдельного договора социального найма жилья и само право заключения договора отсутствуют⁵⁴.

Еще сложнее в этом отношении положение бывших членов семьи нанимателя ни защитить свои жилищные права, ни надлежащим образом исполнить свои обязанности квартиросъемщика по социальному найму жилого помещения они теперь не могут.

Часть 4 ст. 69 ЖК РФ гласит следующее: «Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи.

⁵³ Жилищный Кодекс РСФСР // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 324.

⁵⁴ Климова О.В. Некоторые проблемы обеспечения граждан РФ социальным жильем // Российская юстиция. 2006. № 7. С. 31.

Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма». Здесь сразу возникает вопрос: о каких «своих обязательствах» бывшего члена семьи идет речь в ч.4 ст.69 ЖК РФ, ведь в ч.2 данной статьи предписывается: «Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма». Исходя из изложенного, обязательства, вытекающие из договора социального найма, действительно, существуют, но обязательства солидарной ответственности.

ГК РФ в ст. 307 так определяет обязательства и основания его возникновения:

«1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

2. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.»

Но бывший член семьи нанимателя не заключал договора найма, откуда же у него могут возникнуть «свои обязательства»? На каком основании можно разграничить солидарную ответственность.

Рассмотрим типичную жизненную ситуацию. В трехкомнатной муниципальной квартире проживает семья: муж, жена и двое несовершеннолетних детей. Договор найма жилого помещения заключен с мужем с включением в него супруги и детей. В октябре 2004 года брак расторгнут, с бывшего мужа в пользу бывшей супруги взыскиваются алименты на содержание детей. Оплачивать жилье и коммунальные услуги

бывший супруг отказывается вовсе. Долг растёт. Работники управляющей жилищной организации требуют с бывшей супруги возмещение этого долга. Она согласна уплатить, но только в той части, которая касается коммунальных услуг и оплаты жилья, приходящихся на долю ее самой и детей. Работники управляющей жилищной организации имеют право на такое требование, поскольку согласно ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, при том как полностью, так и в части долга.

В феврале 2005 года бывшая супруга обращается в суд с иском об изменении договора найма жилого помещения и выделении себе и детям двух комнат в трехкомнатной квартире. Районный суд, рассмотрел дело в начале марта 2005 года, отказывает в иске, так как новым ЖК РФ право на изменение договора социального найма по требованию бывшего члена семьи нанимателя не предусмотрено. В результате бывшая супруга остается солидарным должником, и управляющая жилищная организация имеет право взыскивать с нее плату за жилье и коммунальные услуги полностью⁵⁵.

При анализе ЖК РФ остановимся именно на тех аспектах, которые могут вызвать проблемы у обычных потребителей.

В ЖК РФ постоянно подчеркивается важная роль понятий собственности и собственника жилых помещений. Еще раз утверждается право граждан России на жилье и его неприкосновенность. Однако вызывает вопрос тот факт, что в документе употребляется термин «граждане». То есть у «не граждан» подобных прав нет. Вместе с тем с правами собственности в ЖК РФ все не так хорошо, как может показаться на первый взгляд. Любое движение собственника находится под пристальным вниманием органов, к чьей компетенции относятся жилищные вопросы. Складывается ситуация, когда, с одной стороны, собственнику дают все права полного распоряжения

⁵⁵ См.: Юридическая практика. 2005. № 8. С. 24.

принадлежащим ему имуществом, а с другой – законодательно обкладывают эти права таким количеством запретов и ограничений, нарушения которых при этом караются порой излишне строго, что отбивают у многих собственников какое-либо желание заниматься управлением, а не просто владеть собственной недвижимостью.

Учитывая ч. 3 ст. 40 Конституции РФ, ЖК РФ предусматривается, что право на бесплатное (без взимания платы за наем) предоставление жилого помещения по договору социального найма имеет нуждающийся в улучшении жилищных условий малоимущий гражданин. ЖК РФ устанавливается порядок постановки на учет и предоставления жилых помещений по договору социального найма только в отношении граждан, признанных малоимущими. При этом существенные изменения претерпели положения, связанные с очередностью предоставления жилых помещений по договору социального найма. ЖК РФ исключил первоочередное предоставление жилых помещений. Жилые помещения будут предоставляться в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет и включения в списки на предоставление жилых помещений по договору социального найма. Исключения будут составлять случаи, возникшие в связи со стихийным бедствием или другой чрезвычайной ситуацией, аварийным состоянием жилого помещения. Гражданам, пострадавшим в результате указанных случаев и имеющим право на предоставление жилого помещения по договору социального найма, жилые помещения будут предоставляться во внеочередном порядке. Нормы действующего ЖК РФ постоянно обсуждаются в юридической прессе, однако список проблем, которые применение этих норм на практике может породить, еще не исчерпан. Строго следуя положениям Конституции РФ, ЖК РФ закрепляет право на получение жилья по договору социального найма за малоимущими гражданами, признанными по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилье. К малоимущим ЖК РФ относит

лиц, признанных таковыми органом местного самоуправления с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи (ст. 49 ЖК РФ)⁵⁶.

Дело в том, что регионы и муниципалитеты устанавливают сами и определяют категории малоимущих. При этом никаких даже приблизительных стандартов, ниже которых опускаться нельзя, ЖК РФ не определил. В итоге получилась ситуация, когда в некоторых регионах России малоимущих стало совсем мало, в некоторых регионах – очень много. Потому что критерии определения людей малоимущими везде разные. В то же время Конституция РФ (статья 19) гарантирует равенство прав и свобод человека независимо от места жительства. Исходя из этого, автор приходит к мнению о необходимости введения единого для всех регионов России критерия, который позволит отнести гражданина к малоимущим и поставить его в очередь на получение социального жилья.

В связи с введением нормы о стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, у граждан могут возникнуть проблемы. Данные проблемы решаются в судебном порядке как показывает судебная практика Миасского⁵⁷ и Чебаркульского⁵⁸ городских судов.

Исследовав судебную практику по данному вопросу, выяснили, например, что получение в собственность по договору дарения другой квартиры так же не является основанием к выселению из ранее занимаемого по договору найма жилого помещения. Так решением суда, оставленным без изменения последующими судебными инстанциями, удовлетворен иск М. к администрации города о выселении Г. с семьей из 2-х комнат коммунальной квартиры и предоставлении этой жилой площади М., проживающей в третьей комнате данной квартиры. При этом суд исходил

⁵⁶ Евсеева Е. Социальный наем для избранных // Домашний адвокат. 2005. № 12. С. 3.

⁵⁷ Дело № 2-926/2013 из архива Миасского городского суда Челябинской области. URL: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

⁵⁸ Дело № 2-832/2009 из архива Чебаркульского городского суда Челябинской области. URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

из того, что ответчица утратила право пользования спорными комнатами, поскольку ей предоставлена трехкомнатная квартира.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила вынесенные по делу судебные постановления и вынесла новое решение об отказе в удовлетворении иска, указав следующее.

Установлено, что трехкомнатная квартира была передана Г. АООТ в собственность по договору дарения в связи с гибелью на производстве ее мужа. Кроме того, Г. не имела намерения оставить спорную жилую площадь, что подтверждено доказательствами по делу⁵⁹.

Таким образом, на основании исследования судебной практики можно прийти к выводу о необходимости внесения поправки в часть 3 статьи 19 ЖК РФ, которая касается тех граждан, которые не могут по новым правилам стать очередниками (то есть, по сути, не подпадают под определение малоимущих), но и снимать квартиру по рыночным ценам им нет возможности.

Суть поправки состоит в том, что власти получают право предоставлять жилью из своего некоммерческого фонда по ценам, которые значительно ниже рыночных. Сейчас в основном функционирует частный сектор найма жилья. То есть частные лица сдают квартиру по договору коммерческого найма, чтобы получить прибыль. Муниципалитеты не будут получать прибыль, предоставляя некоммерческое жилье (на то оно и некоммерческое). Люди будут платить лишь за содержание и текущий ремонт жилья. Это позволит решить проблему многочисленных российских семей, которые не являются малоимущими, но и не зарабатывают на съеме частной квартиры (либо вынуждены тратить на съем жилья большую часть своего бюджета).

⁵⁹ Получение в собственность другой квартиры по договору дарения не является основанием к выселению из ранее занимаемого по договору найма жилого помещения. Решение судебной коллегии Верховного Суда РФ // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. № 5. С. 23.

Также необходимо внести поправку в ч. 5 статьи 31 ЖК РФ, которая касается всех членов семьи собственника – как бывших, так и нынешних.

Дело в том, что сейчас собственник может легко выселить на улицу членов семьи, даже если существует решение суда, обязывающее собственника обеспечить крышей над головой своих близких. Собственник просто продает квартиру, и никакое решение суда ему не указ, а новый собственник имеет полное право выписать всех, кто жил в этой квартире до него. Таким образом, на улице оказываются не только бывшие жены и мужья, но и несовершеннолетние дети. Для этого необходимо внести поправку в ЖК РФ, и такое дикое поведение собственника станет невозможным: он будет вынужден исполнять решение суда, обязывающее его нести ответственность за своих членов семьи, в том числе за своих старых и больных⁶⁰.

Таким образом, законодатель отказался от ордера как основания вселения в жилое помещение. Как справедливо замечает Е. Гетман «упущением ЖК РФ является то, что он не устанавливает последствий принятия органом местного самоуправления незаконного решения и заключения на его основе соответствующего договора социального найма»⁶¹.

Представляется, что применение общих норм ГК РФ о последствиях признания сделок недействительными в подобной ситуации не всегда способно в полной мере гарантировать права граждан. Поэтому в ЖК РФ целесообразно было бы закрепить специальные основания и последствия признания решения о предоставлении жилого помещения недействительным. При этом за основу следовало бы взять положения статей 48 и 100 ЖК РСФСР, которые доказали свою эффективность и не утратили жизнеспособности.

⁶⁰ Милашина Е. За вашу и нашу поправку // Новая газета. 2006. № 326.

⁶¹ Гетман Е. Два кодекса – две эпохи // ЭЖ-Юрист. 2005. № 14. С. 8.

К недоработкам ЖК РФ также следует отнести отсутствие указаний граждан, занимающим жилое помещение только на основании ордера и не имеющим письменного договора социального найма. Известно, что ранее на практике письменная форма договора социального найма не всегда соблюдалась. Однако это не влекло каких-либо негативных последствий для граждан, поскольку основным документом, подтверждающим право на данное жилое помещение, считался ордер (ст. 47 ЖК РСФСР). С ликвидацией ордера становится неясно необходимо ли перезаключать договор социального найма, а также порядок и сроки такого перезаключения. Между тем ряд граждан уже столкнулись с проблемой отсутствия письменного договора социального найма при обращении после 01 марта 2005 года за приватизацией занимаемых ими жилых помещений и приходится решать данную проблему в судебном порядке, как показывает судебная практика Миасского⁶² суда. Представляется, что этот вопрос должен быть урегулирован в Законе о введении в действие ЖК РФ.

В ЖК РФ отсутствует институт утраты права пользования жилым помещением. Сущность его состоит в утрате нанимателем или членом его семьи заинтересованности в использовании данного жилого помещения для постоянного проживания. Утрату права пользования следует отличить от выселения без предоставления другого жилого помещения, когда лицо фактически проживает в жилом помещении, но по порочному основанию или с нарушением установленных законодательством правил пользования жилым помещением. Институт утраты права пользования жилым помещением можно было бы эффективно применять, например, при выезде нанимателя или одного из членов его семьи в другое постоянное место жительства. Действующий ЖК РФ не определяет, как поступать в подобной ситуации. Нормы ЖК РФ регулируют только выезд нанимателя и всех членов его семьи

⁶² Дело № 2-349/2013 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

в другое место жительства. В этом случае договор считается расторгнутым со дня выезда. Предоставление нанимателю и (или) членам его семьи, оставшимся проживать в жилом помещении, права на предъявление к выехавшему иска об утрате права пользования жилым помещением позволило бы решить эту проблему. Здесь произошло бы только изменение договора социального найма. О существовании данной проблемы говорит многочисленная судебная практика⁶³.

Г.Ф. Шешко предлагает применять утрату права пользования и для случаев выселения нанимателя и (или) членов его семьи, предусмотренных ст. 91 ЖК РФ. Автор обосновывает это необходимостью защиты прав граждан, когда нарушителем является только один из совместно проживающих в жилом помещении⁶⁴. По нашему мнению, Г.Ф. Шешко ошибочно полагает, что п. 1 ст. 91 ЖК РФ требует обязательного расторжения договора и выселения всех проживающих в жилом помещении. По смыслу закона выселению по требованию нанимателя и других заинтересованных лиц подлежат только «виновные граждане». Остальные же могут продолжать проживать в данном жилом помещении. Кроме того, правовая природа выселения и утраты права на жилое помещение, как отмечалось выше, различна и смешение этих понятий юридически не оправдано.

По нашему мнению, необходимо доработать ст. 71 ЖК РФ, согласно которой временное отсутствие нанимателя жилого помещения, кого-либо из проживающих с ним членов семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма. Из закона не понятно, что имеется в виду под временным отсутствием. Гражданин может выехать в другой город в гости на несколько дней, может поехать учиться в высшем учебном заведении, может быть осужден на 20

⁶³ Халезин С.Г. Старые проблемы при новом кодексе // Домашний адвокат. 2006. № 11. С. 7.

⁶⁴ Шешко Г.Ф. Вступил в силу ЖК РФ. Как быть дальше? // Жилищное право. 2005. №7. С. 14.

лет. Это ситуации слишком различные, чтобы быть объединенными одним термином «временное отсутствие». Необходимы более четкие критерии, в том числе для разграничения временного отсутствия и выезда в другое место жительства, который в соответствии с п. 3 ст. 83 ЖК РФ влечет расторжение договора социального найма⁶⁵.

При анализе судебной практики по данному вопросу, мы установили, что в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ, сам факт длительного не проживания гражданина по месту регистрации не может повлечь признания утратившим его права на жилую площадь. При рассмотрении каждого конкретного дела, суд должен учитывать всю совокупность обстоятельств по делу. Так Октябрьский федеральный суд Адмиралтейского района рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску О.Л. Петровой к Н.И. Петрову о признании его утратившим право на жилое помещение.

Истица обратилась в суд с иском о признании утратившим право на жилое помещение своего бывшего мужа Петрова. В судебном заседании истица поддержала исковые требования и пояснила, что с 1994 года ее бывший муж, прописанный вместе с нею и их двумя несовершеннолетними детьми в двух комнатах размером 27,84 кв.м. в коммунальной квартире 10 дома 46 по ул. Мельникова в Санкт-Петербурге, оставил жилую площадь и не проживает на ней до настоящего времени.

За период своего отсутствия Н.И. Петров ни разу не делал попыток вернуться в квартиру по месту своей регистрации, хотя никто не чинил ему препятствий к этому, вывез все свои личные вещи. В течение 9 лет не платит за жилую площадь и коммунальные услуги, не принимает участия в ремонте.

⁶⁵ Александрова С.Н. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма // Жилищное право. 2005. № 7. С. 13.

Суд, выслушав истицу, свидетелей О.С. Полищук, Д.М. Ахметова исследовав письменные доказательства по делу, находит иск подлежащим удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что ответчик Н.И. Петров вместе с женой О.Л. Петровой и сыновьями Сергеем и Андреем с 1987 года совместно проживали в двух размером 27,84 кв.м. в коммунальной квартире 10 дома 46 по ул. Мельникова С-Пб., где они и были зарегистрированы. В марте 1994 года ответчик собрал все свои вещи и оставил спорную жилую площадь. Однако никаких мер по выписке из квартиры не принял. С 1994 года и до настоящего времени ответчик не пытался вернуться в квартиру по месту регистрации, жильем обеспечен в г. Москве.

В соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ, сам факт длительного не проживания гражданина по месту регистрации не может повлечь признания утратившим его права на жилую площадь. При рассмотрении каждого конкретного дела, суд должен учитывать всю совокупность обстоятельств по делу.

При вынесении решения по иску Петровой О.Л. суд принимает во внимание, что ответчику не чинились препятствия к проживанию по месту регистрации (с иском о нечинении препятствий к проживанию в судебные органы он не обращался), при выезде с постоянного места жительства он забрал все свои личные вещи, что свидетельствует о его намерении больше не возвращаться, с 1994 года ответчик не несет расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, участия в содержании и ремонте квартиры не принимает, отношений с бывшей женой и детьми не поддерживает, обеспечен жильем по месту фактического проживания – проживает в г. Москве. Указанные обстоятельства подтвердили в судебном заседании допрошенные свидетели. Многолетнее отсутствие ответчика по месту регистрации подтверждается также актами, имеющимися в материалах дела.

Отсутствуя по месту регистрации в течение 9 лет, Петров Н.И. в установленном законом порядке жилую площадь не бронировал. На него не распространяются условия, при которых жилое помещение может быть сохранено за отсутствующим на более длительный срок, чем 6 месяцев, оснований для призвания причин отсутствия уважительными не имеется. Все указанные обстоятельства подтверждают, что ответчик не имеет намерения вернуться на спорную жилую площадь, утратил право пользования данной жилой площадью. На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 10, 53, 56-61 ЖК РСФСР, ст. ст. 69-70 ЖК РФ, ст. ст. 195-199 ГПК РФ, суд решил признать Петрова Н.И. утратившим право на жилую площадь – две комнаты размером 27,84 кв.м. в коммунальной квартире 10 дома 46 по ул. Мельникова в Санкт-Петербурге⁶⁶.

В ходе исследования данной проблемы, мы приходим к выводу, что длительное отсутствие нанимателя приводит к тому, что жилое помещение не используется по целевому назначению, гражданин утрачивает с ним фактическую связь, но юридически оно за ним сохраняется. Это представляется несправедливым по отношению к тысячам стоящих в очереди граждан, которые в это время вынуждены ютиться в общежитиях или проживать на условиях коммерческого найма. Поэтому следует согласиться с З.И. Цыбуленко, что практическая реализация этой нормы повлечет «нерациональное использование жилья при его дефиците». З.И. Цыбуленко утверждает: «Мы не призывает вернуться к действию ст. 60 ЖК РСФСР, тем более, что ряд ее положений признаны не соответствующими Конституции РФ, но разумный баланс интересов в этом вопросе найти необходимо»⁶⁷.

⁶⁶ Дело о признании утратившим право на жилое помещение: Решение суда Адмиралтейского района от 12 сентября 2005 г. // Архив Адмиралтейского районного суда г. Санкт – Петербурга, 2005. <http://oktibsky.spb.sudrf.ru> (дата обращения: 15.05.2018).

⁶⁷ Цыбуленко З.И. О новом жилищном законодательстве. Уфа: РИО БашГУ, 2005. С. 213.

При исследовании нормы п. 4 ст. 83 ЖК РФ о расторжении договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев, возникают вопросы о применении такой нормы на практике. П.В. Крашенинников обосновал ее включение в ЖК РФ тем, что такая норма содержалась еще в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года⁶⁸.

Исследование судебной практики рассмотрения дел о расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев показало, что дел данной категории относительно немного. Суды в основном правильно применяют действующее законодательство, однако в практике возникают некоторые вопросы.

Согласно п. 2 ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя 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.

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.

⁶⁸ Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. 1993. № 15.

Статья 688 ГК РФ предусматривает в качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения выселение на основании решения суда нанимателя и других граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора.

У судов возникают вопросы о возможности применения названных норм к договору социального найма жилого помещения.

Согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ к этому договору применяются правила ст.ст. 674, 675, 678, 680, 681, пп. 1-3 ст. 685 ГК РФ. Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. К числу таких положений относятся и п. 2 ст. 687, ст. 688 ГК РФ.

Таким образом, действующее жилищное законодательство допускает возможность выселения в связи с невнесением платы за жилье граждан, проживающих в жилом помещении на основании договора социального найма, в связи с чем правила п. 2 ст. 687 ГК РФ в этой части применяются к данным правоотношениям с учетом особенностей, установленных ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики». Вместе с тем ст. 688 ГК РФ, предусматривающая выселение без предоставления жилого помещения, к договору социального найма не применяется. Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчикам.

Вместе с тем суды не ставили на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики длительное время не проживали в жилых помещениях и не оплачивали жилье и коммунальные услуги, были надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являлись, о причинах неявки суд не уведомляли, письменные объяснения и доказательства не представляли.

Такая практика представляется правильной, поскольку обязанность доказывания уважительности причин образования задолженности в силу ст. 50 ГПК РФ лежит на ответчике-нанимателе. В соответствии с ч. 2 ст. 142 ГПК РФ непредставление ответчиком письменных объяснений и доказательств в случае его неявки в судебное заседание не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам.

Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с уважительностью причин невнесения квартирной платы и коммунальных платежей и удовлетворяя требование о взыскании суммы задолженности, суды не всегда учитывают, что им предоставлено право предоставлять нанимателю срок для ее погашения. Между тем предоставление данного срока позволяет учитывать материальное положение ответчиков, предотвращает заявление ходатайств об отсрочке, рассрочке исполнения решений.

Рассмотрим статью 684 ГК содержит указание на то, что договор коммерческого найма жилого помещения может быть: 1) заключен на тех же или иных условиях на новый срок; 2) продлен на тех же условиях и на тот же срок, что и заключенный ранее договор. В первом случае, несомненно, речь идет о возникновении нового обязательства, так как изменятся условия договора. Во втором случае качественных изменений в договоре не происходит, но говорить о том, что стороны таким образом продлили договор, не совсем точно, так как продление подразумевает активные положительные действия сторон по изменению условий договора, прежде всего условия договора о сроке в сторону его увеличения. В данном же случае продление договора происходит по умолчанию (стороны не предпринимают активных действий по изменению условий договора, следовательно, существующие условия договора их устраивают), срок договора найма не увеличивается (остается тем же), значит, целесообразнее говорить о возобновлении (перезаключении) договора коммерческого найма

на тех же условиях и на тот же срок.

В правовой литературе и в действующем законодательстве термины «продление» и «возобновление» часто не разграничиваются и используются как синонимы, что не совсем верно. Современная судебная практика пошла по пути признания как продления, так и возобновления договора в качестве особого способа перезаключения договора. По мнению М.В. Батянова, такой подход в судебной практике является неверным, так как продление и возобновление договора по умолчанию не приводят к возникновению нового договорного правоотношения; продление и возобновление договора по умолчанию следует рассматривать как различные варианты изменения договора, реализуемые с целью сохранения обязательственного отношения между его субъектами.

Термин «возобновление» договора применительно к рассмотренной ситуации используется и в зарубежном законодательстве. Так, согласно ст. 1737 ФГК, параграфам 565 - 569 ГГУ если по истечении срока договора найма наниматель при отсутствии возражений наймодателя продолжает пользоваться вещью, то договор считается возобновленным на неопределенное время или установленный законом срок. В соответствии со ст. 36 ЖК Республики Узбекистан, если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях. Аналогичное правило предусмотрено и в ст. 6 Закона, регулирующего отношения между наймодателями и нанимателями в Эмирате Дубай: если наниматель продолжает пользоваться предметом найма после истечения срока договора и возражения со стороны наймодателя отсутствуют, то договор возобновляется на тех же условиях и на тот же срок.

1. Так в частности, существует проблема в отсутствии более четких критериев в отношении термина «временное отсутствие».

Для решения данной проблемы предлагается дополнить статью 71 ЖК РФ более полным определением понятия «временное отсутствие», что позволит более четко разграничить критерии «временного отсутствия» и «выезда в другое место жительства». Данное разграничение повлечет за собой изменения прав и обязанностей по договору социального найма нанимателя жилого помещения и кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан по основаниям предусмотренного Федеральным законом Российской Федерации.

2. Еще одна проблема заключается в отсутствии ответственности органов местного самоуправления при принятии ими незаконного решения и заключения на его основе договора социального найма.

Для решения данной проблемы предлагается дополнить главу 7 Жилищного кодекса РФ статьями 63.1 и 63.2, которые установят основания и порядок признания договора найма на жилое помещение не действительным, а так же применения последствия признания договора недействительным: в случае предоставления гражданами ложных сведений о необходимости предоставления или улучшения им жилищных условий – признания договора социального найма недействительным в судебном порядке, так как применение общих норм ГК РФ о последствиях признания сделок недействительными в подобной ситуации не всегда способно в полной мере гарантировать права граждан. Поэтому в ЖК РФ целесообразно было бы закрепить специальные основания и последствия признания решения о предоставлении жилого помещения недействительным.

3. Следующая проблема заключается в том, что применительно к договору коммерческого найма жилого помещения в случае «продления» данного договора по умолчанию (ст. 684 ГК) следует употреблять вместо термина «продление», который предполагает увеличение срока договора, термин «возобновление», так как в этом случае договор продолжает действовать на тех же условиях и на тот же срок. Отсюда целесообразно

заменить в ч. 2 ст. 684 ГК: «...а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок» на «а наниматель не отказался от продления договора, договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок».

§ 2.2 Практические проблемы применения договора коммерческого найма жилых помещений

Насколько более доходным занятием становится сдача в наем квартир, настолько больший интерес это вызывает у контрольных органов. Министерство финансов РФ поставило точку в вопросе о налогообложении доходов, полученных от сдачи квартир внаем. Сдача жилплощади в аренду не предпринимательство, а значит, уплата налога должна проходить максимально просто для владельца квартиры, и налоговые органы не вправе заставлять собственников квартир становиться на налоговый учет в качестве предпринимателей.

Не исключено, что налоговые органы, до недавнего времени весьма либерально относившиеся к сокрытию доходов от сдачи квартир, вскоре начнут кампанию по выявлению недобросовестных налогоплательщиков, зарабатывающих на излишках жилплощади.

НК РФ обязывает платить налоги со сдачи квартир внаем, но не говорит, как именно это делать. В южных регионах, где население традиционно занимается сдачей жилья отдыхающим, региональные власти переводят такую деятельность в единый налог на вмененный налог (далее ЕНВД), в рамках которого владельцы квартир уплачивают фиксированную сумму. Там, где доходы с квартир и комнат не облагаются вмененным налогом, закон требует уплачивать с таких доходов подоходный налог.

Проблема, однако, в том, что даже если и находились честные налогоплательщики, желающие заплатить налоги, в налоговой инспекции им сначала предлагали оформить свидетельство предпринимателя без образования юридического лица. То есть собрать необходимые документы для регистрации индивидуального предпринимателя, отстоять очередь и заплатить госпошину; а после прекращения сдачи квартиры проделать то же самое в обратном порядке, чтобы сняться с налогового учета.

Федеральная налоговая служба выпустила дополнительные разъяснения по налогообложению подобных доходов, подтвердив, что готова работать только с теми «квартиросдатчиками», кто зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя. Этим разъяснением налоговики фактически отсекали от уплаты налога тех немногочисленных добровольцев, кто готов, не отягощая себя оформлением ненужных свидетельств, просто платить 13% полученного от квартирантов в рамках обычной декларационной кампании как подоходный налог. Но автор с такой трактовкой не согласен. Сдача квартир в аренду не обязательно приравнивается к предпринимательской деятельности. Гражданский кодекс связывает необходимость регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя с осуществлением им деятельности особого рода, а не просто с совершением возмездных сделок. Таким образом, самого по себе факта совершения гражданином сделок на возмездной основе для признания гражданина предпринимателем недостаточно, если совершаемые им сделки не образуют предпринимательской деятельности. Предпринимательская же деятельность, исходя из гражданского права, должна осуществляться самостоятельно, на свой риск, и быть направленной на систематическое получение прибыли.

Наличии в действиях гражданина признаков предпринимательской деятельности могут свидетельствовать, в частности, следующие факты: устойчивые связи с продавцами и покупателями, взаимосвязанность всех

совершенных гражданином в определенный период времени сделок, а также изготовление или приобретение имущества с целью последующего извлечения прибыли от его использования или реализации. А доказать, что сдача квартир является бизнесом, практически невозможно. Ведь подавляющее большинство тех, кто ищет квартирантов, отнюдь не покупал жилье «оптом» для сдачи в наем. Только при наличии достаточных оснований считать, что все признаки предпринимательства имеются в наличии, физическое лицо обязано зарегистрироваться в качестве предпринимателя без образования юридического лица. При отсутствии же таких оснований с полученных доходов необходимо уплачивать подоходный налог в качестве физического лица. Правда, если налогоплательщик регистрируется в качестве предпринимателя, он получит за это право пользоваться льготами. Например, вычитать из налогооблагаемой базы расходы на коммунальные услуги⁶⁹.

Как говорилось выше, сдача квартиры в наем подразумевает под собой получение дохода, который подлежит налогообложению. Размер налоговых выплат полностью зависит от того, кем является собственник квартиры – налоговым резидентом России, неналоговым резидентом или индивидуальным предпринимателем. По закону общая ставка налогообложения составляет 13 % с общей суммы полученного дохода⁷⁰.

Налоговые нерезиденты – это граждане, которые имеют какой-нибудь источник дохода в России (например, сдают квартиру в наем), но при этом проживают на территории РФ менее 183 дней в году. В эту категорию людей можно отнести как иностранных подданных, так и российских граждан, являющихся собственниками недвижимости в России, но при этом проживающих в другой стране. Налоговые нерезиденты выплачивают подоходный налог в размере 30 % от суммы дохода.

⁶⁹ Лермонтов Ю. Жилое помещение в роли офиса // Бизнес адвокат. 2006. № 7. С. 12.

⁷⁰ См.: Кодексы и законы РФ. СПб.: ИД «Весь», 2002. С. 544.

Любое физическое лицо – налоговый резидент России, не являющийся государственным служащим, может зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя и применить упрощенную систему налогообложения.

Все ли наймодатели платят налоги? По словам сотрудников налоговых органов, в России это делает только каждый десятый наймодатель⁷¹. Чем дешевле квартиры, тем реже за них платят. Причина, с одной стороны, в правовом нигилизме граждан, с другой – в надежде на традиционный русский авось. А с третьей – налоговикам действительно трудно доказать факт наличия дохода. Единственным свидетельством могут послужить расписки в получении платы за найм, а их то наймодатели нанимателям зачастую и не выдают, а если и выдают – то при возникновении конфликта между наймодателем и жильцом (когда последний захочет написать заявление в налоговую инспекцию и передать расписки)⁷².

При исследовании данной темы, на практике, часто встречается такая проблема как, сдача жилого помещения по договору коммерческого найма под офис. Сдавать квартиру под офис выгодно, но рискованно.

Многие организации устраивают офис в обычной квартире, заключив с ее владельцем договор аренды. Некоторые предприниматели арендуют квартиру сами у себя или у своих сотрудников.

Подобные сделки выгодны как нанимателю, так и арендодателю. Последний, сдав жилье под офис, может выручить гораздо больше от фирмы, чем от обычных нанимателей.

Но обязательным условием сдачи квартиры под офис является ее перевод в нежилой фонд. Иначе в результате проверок пожарников или Бюро технической инвентаризации (далее БТИ) можно ожидать штрафных

⁷¹ Лермонтов Ю. Указ. соч. С. 13.

⁷² Гороховский М.Я. Найм жилья: агентства настоящие и информационные // Недвижимость и цены. 2006. № 12. С. 7.

санкций. Но некоторые организации все же соглашаются арендовать помещение без перевода помещения в нежилой фонд.

У нарушителей установленного порядка могут возникнуть и прочие неприятности. Например, фирма может лишиться права относить арендную плату на валовые затраты, что далеко не лучшим образом отразится на ее финансовом состоянии. «Ведь налоговики считают, что юридическое лицо имеет право отнести в состав валовых расходов арендную плату, внесенную за арендованную квартиру физ. лица, лишь тогда, когда квартира переведена в нежилой фонд»⁷³.

Чтобы перевести квартиру из жилого фонда в нежилой, а также произвести перепланировку, понадобится в среднем от 6 до 8 месяцев. Причем этот вопрос придется согласовать с БТИ, Роспотребнадзором, пожарными и районным управлением архитектуры.

Обязательность проведения экспертной оценки стоимости квартиры перед сдачей ее в аренду действующим законодательством не предусмотрена. Экспертная оценка может понадобиться для расчета амортизации снимаемой под офис квартиры, принадлежащей работнику фирмы, в том случае, если ему будет предоставляться льгота по подоходному налогу.

В своем Письме от 06 мая 2004 года № 04-02-05/2/19⁷⁴ на вопрос налогоплательщика о правомерности учета амортизации по квартире в жилом доме, используемой для размещения офиса, Минфин России разъяснил, что порядок использования помещений, составляющих жилищный фонд, определяется жилищным законодательством Российской Федерации. Согласно ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым

⁷³ Левачева Е. Снимаем офис // Бизнес адвокат. 2005. № 8. С. 17.

⁷⁴ Письмо Департамента налоговой политики Минфина РФ от 06.05.2004 года № 04-02-05/2/19 «Об амортизации в налоговом учете жилых помещений, используемых в производственной (коммерческой) деятельности». URL: www.garant.ru (дата обращения: 20.05.2018).

помещением в соответствии с его назначением. Следовательно, в соответствии с законодательством Российской Федерации помещение (квартира) до момента его перевода в нежилой фонд не может использоваться для размещения в нем организации и, как следствие, не является амортизируемым имуществом для целей обложения налогом на прибыль организаций⁷⁵.

В соответствии с п. 3 ст. 288 ГК РФ размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Кроме того, ст. 17 ЖК РФ определяет, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Также необходимо обратить внимание на норму, содержащуюся в п. 2 ст. 288 ГК РФ, согласно которой жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора⁷⁶.

Таким образом, гражданское законодательство не только не допускает использование жилого помещения юридическим лицом в коммерческих целях, но саму сдачу в аренду жилого помещения для иных целей, кроме как для проживания.

Необходимо обратить внимание, что судебные органы в данном вопросе, скорее всего, будут не на стороне налогоплательщика в силу позиции, сформированной в п. 38 совместного Постановления Пленума

⁷⁵ Склярова И. Минфин отказался считать сдачу жилья в наем предпринимательством // Время новостей. 2006. 13 октября.

⁷⁶ См.: Кодексы и законы РФ. СПб.: ИД «Весь», 2002. С. 217.

ВС РФ и ВАС РФ от 01 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ»⁷⁷: сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан, использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие Кодекса, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным статьей 168 (статьей 288)⁷⁸.

В качестве примера можно привести судебную практику по данному вопросу. Так, Индивидуальный предприниматель Ермак Александр Владимирович обратился в Арбитражный суд Камчатского края с заявлением о признании незаконными решения Департамента градостроительства и земельных отношений Петропавловск-Камчатского городского округа, оформленного уведомлением от 24 декабря 2009 года № 241/1, и решения Межведомственной жилищной технической комиссии Петропавловск-Камчатского городского округа, оформленного протоколом от 24 декабря 2009 года № 2, в части отказа предпринимателю в переводе жилого помещения в нежилое помещение в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: <...> (общая площадь 44,4 кв.м); об обязанности администрацию Петропавловск-Камчатского городского округа и Департамента принять решение о переводе жилого помещения в нежилое помещение, об осуществлении переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ в отношении соответствующего жилого помещения. В иске было отказано⁷⁹.

В целом же, ЖК РФ прямо не запрещает возможность сдачи квартиры под офис. Он устанавливает прямой запрет только на предоставление

⁷⁷ Постановление пленума ВС РФ и пленума ВАС РФ от 01.07.1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ. URL: www.garant.ru (дата обращения: 24.05.2018).

⁷⁸ Лермонтов Ю. Жилое помещение в роли офиса // Бизнес адвокат. 2006. № 7. С. 24.

⁷⁹ Постановление от 03 мая 2011 г. № Ф03-1466/2011 Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 26.05.2018).

помещений в жилых домах для нужд промышленного характера, т. к. это предполагает изменение экологических условий проживания, нарушение покоя граждан и прочее. ГК РФ устанавливает, что арендатор – юридическое лицо может использовать жилье только для проживания в нем физических лиц. Тем самым запретив юридическим лицам арендовать жилые помещения под офис. Так что, указывая прямо в договоре аренды, что жилое помещение будет использоваться под офис, стороны тем самым рискуют оказаться в ситуации, когда такая их сделка просто будет признана недействительной. Хотя, как показывает практика, предприимчивые субъекты пытаются игнорировать букву закона и продолжают сдавать жилье под офисы⁸⁰.

По нашему мнению, эту проблему можно решить, путем внесения изменений в ГК РФ. В частности, разрешить сдачу жилых помещений под офис без перевода жилого помещения в нежилой фонд, и при условии, что помещение будет располагаться на первых этажах. Это будет выгодно всем. Жильцам, фирма отремонтирует подъезд, преддворовую территорию, так как фирме необходимо создать вид для потенциальных клиентов. В бюджет будут отчисляться большие суммы, так как наемная плата под офис значительно больше, чем просто под жилье. В случае, если фирма обанкротится, или переедет, освободив занимаемую площадь, то квартиру снова можно сдавать под жилье, без перевода его из нежилого фонда в жилой.

Сегодня в России, как и в прежние времена, большинство граждан не в состоянии приобрести самостоятельно собственное жилье, и ни для кого не секрет, что реализация концепции доступного жилья сталкивается с серьезными трудностями, преодолеть которые пока не удастся. А если задача не решается напрямую, возможно, стоит подойти к решению с другой стороны? И может быть стоит начать с малого – создать условия хотя бы для

⁸⁰ Тымкив К. Жизнь в аренду: Сдавать квартиру под офис выгодно, но рискованно // Деловое издание «Сейчас». 2006. № 14. С. 8.

доступной долговременной цивилизованной аренды квартир? Тем более что в России есть опыт аналогичного решения – к началу XX века одним из основных типов городского жилья был доходный дом.

В настоящее время рассматривается необходимость использования механизмов найма для развития рынка недвижимости в России. Например, строительстве «доходных домов». Работа над реализацией этого проекта уже идет в рамках межведомственной рабочей группы по приоритетному проекту «Доступное жилье». Идея подразумевает массовое строительство муниципального жилья эконом класса для сдачи в коммерческую аренду с правом последующего выкупа, в том числе в рассрочку или по ипотеке.

Доходные дома, то есть жилые здания, квартиры в которых предназначены для сдачи в наем с возможностью последующего выкупа – редкость для сегодняшней России. А точнее, их вообще нет. В нашей жизни присутствуют лишь отдельные элементы этого явления. Существуют понятия социального найма, ведомственного жилья, съемных квартир. Есть и несколько уже построенных доходных домов. Но и их не более десятка на всю страну, и предназначены они лишь для временного проживания людей, способных заплатить за месяц проживания от 100 тысяч рублей. Доступных же доходных домов, в которых работающий студент, молодой специалист или любой другой человек, может без проблем снять жилье на несколько лет, сегодня нет вообще. Потребность же в найме есть, ведь не каждый может получить ипотечный кредит, а жить в съемных частных квартирах – удовольствие не из приятных. Если есть потребность, то почему она не находит удовлетворения? Причины этого вполне понятны: низкая доходность и длительное время окупаемости инвестиций.

Почему современные доходные дома появляются только в разряде элитного жилья? Ответ очевиден – застройщики уверены, что за разумное время – от 7 до 12 лет – смогут окупиться только дорогие квартиры, с ценой аренды от 100 до 400 тысяч рублей в месяц. Клиенты, в основном,

командированные иностранцы, находятся, но в очереди, конечно не стоят. Спрос на съемное жилье эконом класса в сотни и тысячи раз выше, но срок окупаемости такого проекта из-за низких цен, разумеется, возрастет. Частных застройщиков, в памяти которых свежи всевозможные экономические потрясения, это не устраивает – они не хотят рисковать, замораживая деньги на длительный срок. Другое дело – государственные или муниципальные заказчики, ведь целью их деятельности не может быть только максимальная прибыль.

Рассмотрим, как решаются эти проблемы в зарубежных развитых странах. Во-первых, там существует большой (до 40 %) сектор частных арендных домов. Частный доходный дом, т. е. коммерческий наем – эффективный рыночный вид жилья, способный «вытащить» реформу ЖКХ. Он перспективен для России – ведь из-за низких доходов приобрести собственное жилье, даже по ипотеке, могут немногие. Доходные дома бурно строились и развивались в России во второй половине XIX века именно по этой причине, практически все многоквартирные дома были частными доходными.

Особенность данного вида жилья – широкий спектр предложения: от дорогого элитного жилья в центре до дешевого на окраинах, что позволяет быстро решить жилищные проблемы массовым категориям граждан (военные, учителя, врачи – работники бюджетной сферы, молодые семьи и т.д.). Наличие достаточно большого сектора частного арендного жилья позволит снизить спрос и, соответственно, цены на жилье в собственность.

Во-вторых, существуют специальные законы, регламентирующие строительство кондоминиумов, т. е. жилых домов для коллективного владения и управления, которые не допускают смешение форм собственности (не должно быть социальных квартир и посторонних собственников нежилых помещений). Все владельцы жилья полностью

оплачивают услуги ЖКХ, дом функционирует исключительно на рыночной основе – бездотационно и без участия местных властей.

В-третьих, все социальное жилье (т. е. дотируемое из бюджета) только одного вида – квартира в муниципальном арендном доме. Это дом, построенный на средства местного бюджета, муниципальная собственность, квартира в котором предоставляется только малоимущей семье на правах найма, без права приватизации, квартплата дотируется из бюджета. Существует критерий малоимущего – как правило, это когда доход на одного члена семьи меньше половины среднедушевого по муниципальному образованию. Очередники – только малоимущие, которые могут претендовать на квартиру в муниципальном доме. Малоимущий не должен становиться собственником жилья. Степень участия местной власти в решении жилищных проблем ограничена только сектором муниципального жилья, допускается льготное кредитование на покупку или постройку собственного жилья (но не дотация)⁸¹.

Исследовав проблемы договора коммерческого найма жилого помещения, можно прийти к выводу, что некоторые изменения в НК РФ, помогут вывести из тени огромный рынок сдачи жилья в коммерческий наем, одновременно ужесточив ответственность за сокрытие дохода от сдачи жилья. Так же путем внесения изменений в ГК РФ, необходимо легализовать коммерческий наем под офисы, так как в ходе исследования было выяснено, что сдача жилья по офис более выгодна наймодателю, то он все равно будет сдавать жилье под офис, но только без соответствующих оформлений и соответственно сокрытию дохода.

При заключении сделки с недвижимостью затрагиваются интересы всех ее участников, и поэтому особенно важным является проведение сделки таким образом, чтобы права сторон не были нарушены и не возникли неблагоприятные последствия. Не случайно закон предъявляет достаточно

⁸¹ Крашенинников П.В. Новое жилищное законодательство // Хозяйство и право. 2005. № 3. С. 11.

жесткие требования к сделкам с недвижимым имуществом, которые заключаются в простой письменной или нотариальной форме (ст.ст. 550, 584, 609, 651, 674 ГК РФ). Для отдельных сделок с недвижимостью закон устанавливает также дополнительное требование, заключающееся в обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним согласно ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁸² (далее Закон «О регистрации прав на имущество») является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Права на недвижимость и сделки с ней подлежат обязательному занесению в Единый государственный реестр прав. Закон также указывает, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Жилое помещение в силу своих физических характеристик относится к недвижимому имуществу, хотя как таковое прямо законом не обозначается. Отсутствие жилого помещения в перечне недвижимых вещей (недвижимого имущества) п. 1 ст. 130 ГК РФ свидетельствует о недостаточной регламентации правового положения таких объектов, как жилые помещения. На наш взгляд, в перечень объектов, относящихся к недвижимому имуществу, ст. 130 ГК РФ необходимо добавить в качестве самостоятельных объектов недвижимости жилые помещения. В силу п. 1 ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ

⁸² Федеральный закон от 21 июля 1997 года. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 32. Ст. 3301.

и Закона «О регистрации прав на имущество». Статья 131 ГК РФ не содержит требований об обязательной государственной регистрации договора коммерческого найма (и вообще договоров найма жилого помещения). Пункт 1 ст. 4 Закона «О государственной регистрации прав на имущество» указывает, что государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом. Таким образом, Законом «О государственной регистрации прав на имущество» государственная регистрация договора коммерческого найма жилого помещения также не предусматривается.

Отсутствие обязательной государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения, на наш взгляд, является значительным пробелом в его правовом регулировании. При этом возникает закономерный вопрос: почему законодатель, предусмотрев государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 609 ГК РФ, ст. 26 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), обошел вниманием договор коммерческого найма жилого помещения? Ведь потребность в государственной регистрации рассматриваемого договора вызвана не только частными, но и публичными интересами, а именно необходимостью четкого и эффективного правового регулирования отношений возмездного пользования чужими жилыми

помещениями со стороны государства, а также производством учета заключения договоров коммерческого найма, в частности, в целях налогообложения. Так, граждане, признаваемые в соответствии со ст. 207 НК РФ налогоплательщиками налога на доходы физических лиц, должны уплачивать согласно ч. 4 п. 1 ст. 208 НК РФ налог с доходов, полученных от сдачи в аренду или иного использования имущества, находящегося в РФ. В соответствии с п. 1 ст. 374 НК РФ объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета⁸³.

Резюмируя изложенное, считаем целесообразным урегулировать данный вопрос по аналогии закона со ссылкой на п. 2 ст. 651 ГК РФ, в соответствии с которым договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Таким образом, и договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года, должен подлежать государственной регистрации и считаться заключенным с момента такой регистрации.

Данное положение позволяет учесть особенности краткосрочных (до одного года) и долгосрочных (от года до пяти лет) договоров коммерческого найма жилого помещения (ст. 683 ГК РФ). Долгосрочный договор связывает стороны на достаточно продолжительный период времени и в целях гарантированности исполнения обязанностей сторон по договору, естественно, нуждается в государственной регистрации. Кроме того,

⁸³ Письмо Министерства РФ по налогам и сборам от 06 июля 2004 г. № 04-3-01/398 «О сдаче помещений в аренду (наем)». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 26.05.2018).

предлагаемое изменение не вступит в противоречие с п. 1 ст. 131 ГК РФ, в соответствии с которым государственной регистрации подлежат иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Как уже отмечалось, п. 2 ст. 651 ГК РФ предусматривает государственную регистрацию договора аренды здания или сооружения, если он заключен на срок не менее года. При этом возникает следующий вопрос: если договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок менее года (а в нашем случае договор коммерческого найма сроком до одного года) и соответственно не подлежащий государственной регистрации, продлевается его сторонами также на срок менее года, но в итоге общий срок аренды (найма) при этом в совокупности превышает один год, то не становится ли этот договор в силу ст. 165 ГК РФ недействительным с момента подписания соглашения о его продлении?

Высший Арбитражный Суд РФ в п. 10 Информационного письма от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Закона «О государственной регистрации прав на имущество» разъясняет, что при подобном продлении договора аренды (либо когда договор продлевается автоматически на такой же срок) считается, что фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начал действовать новый договор аренды, заключенный на срок менее года, и, следовательно, государственной регистрации этот договор не подлежит⁸⁴.

Такая позиция Высшего Арбитражного Суда РФ, по мнению некоторых авторов⁸⁵, может повлечь за собой злоупотребления, заключающиеся в подписании договоров аренды фактически долгосрочных, но формально представляющих собой краткосрочные договоры, продлеваемые

⁸⁴ Информационное письмо от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 28.05.2018).

⁸⁵ См. Козлов Е.Б. Краткосрочная аренда // Право и экономика. 2001. № 11. С. 38–40.

до бесконечности, тем более проходить процедуру государственной регистрации договора часто не выгодно ни той, ни другой стороне. Все вышесказанное в равной мере относится и к продлеваемому краткосрочному договору коммерческого найма жилого помещения. На наш взгляд, необходимо законодательно установить определенный срок (разумный с практической точки зрения, например, 3 – 4 месяца), в течение которого продлеваемый краткосрочный договор коммерческого найма должен пройти государственную регистрацию и в то же время будет считаться действительным.

С учетом всего вышеизложенного предлагаем внести в ст. 674 ГК РФ дополнения о том, что договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Существует мнение, что нанимателем может выступать только совершеннолетний гражданин. Такой вывод делается из п. 1 ст. 686 ГК РФ, устанавливающего право на замену нанимателя одним из совершеннолетних граждан, проживающих совместно с ним. Однако эта норма рассчитана на конкретную ситуацию - замену нанимателя в договоре. В то же время в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях и при этом допускается замена выбывшего нанимателя одним из постоянно проживающих с ним граждан по общему согласию между ними уже без указания о совершеннолетию. Если такое согласие не достигнуто, то все граждане (не обязательно совершеннолетние), постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Отсутствие в п. 2 ст. 686 ГК РФ жесткого требования о совершеннолетию, полной дееспособности нового нанимателя (нанимателей) связано с исключительностью возникающей при этом ситуации, когда прежний наниматель выбывает из жилого помещения, в том числе в связи со

смертью, а в данном жилом помещении, например, остается проживать 16-летний подросток, имеющий самостоятельный заработок, иной источник существования, но не обеспеченный жильем. Поскольку по достижении 14 лет гражданин может проживать отдельно от родителей, усыновителей, попечителей, за ним следует признать возможность быть нанимателем по договору коммерческого найма жилого помещения. Этот вывод подкрепляется и тем, что с 14 лет гражданин сам, пусть и с согласия законных представителей, совершает сделки, несет самостоятельную имущественную ответственность по своим обязательствам (ст. 26 ГК РФ).

Вообще установление взаимосвязи прав нанимателя жилого помещения с наступлением совершеннолетия, на наш взгляд, нельзя признать удачным. Возможность участия граждан в сделках определяется их правоспособностью, а в сделках, которые не могут быть совершены через законного представителя, также объемом дееспособности. Нанимателем по договору коммерческого найма прежде всего является полностью дееспособный гражданин, в полном объеме обладающий правом осуществлять свои права, исполнять обязанности и нести ответственность по данному договору. При этом в отдельных случаях (брак - п. 2 ст. 21 ГК РФ, эмансипация - ст. 27 ГК РФ) дееспособность в полном объеме возникает у гражданина до совершеннолетия.

Анализ ст. 686 ГК РФ позволяет сделать вывод, что п. 1 данной статьи необоснованно ограничивает возможный круг нанимателей по договору коммерческого найма жилого помещения исключительно совершеннолетними гражданами, в то время как п. 2, впрочем, как и остальные статьи главы 35 ГК РФ, никаких ограничений не содержит.

Рассмотрев актуальность проблем договора коммерческого найма жилых помещений, можно с достаточной степенью обоснованности утверждать, что в настоящее время имеются следующие проблемы.

1. Резюмируя изложенное, полагаем: в договоре коммерческого найма наниматель может быть заменен полностью дееспособным гражданином, а не совершеннолетним, как предусмотрено в п. 1 ст. 686 ГК РФ. Поэтому следует в п. 1 ст. 686 ГК РФ заменить слова "одним из совершеннолетних граждан" на слова "одним из полностью дееспособных граждан", что создаст возможность быть нанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения для эмансипированных несовершеннолетних и граждан, вступивших в брак до достижения 18-летнего возраста.

2. Договор коммерческого найма сроком до одного года и соответственно не подлежащий государственной регистрации может продлеваться его сторонами неоднократно в течение года на срок менее года, но в итоге общий срок найма при этом в совокупности может превышать год.

С целью решения данной проблемы предлагается внести изменения в ст. 674 ГК РФ, которое позволят законодательно установить определенный срок (разумный с практической точки зрения, например, 3 – 4 месяца), в течение которого продлеваемый краткосрочный договор коммерческого найма должен пройти государственную регистрацию и в то же время будет считаться действительным.

3. Следующая проблема заключается в том, что действующее законодательство не предусматривает обязательной государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения. Столь демократическое требование к оформлению договора коммерческого найма жилого помещения, обусловлено стремлением законодателя обеспечить максимальную защиту интересов сторон договора, в частности нанимателя, и недопущением его аннулирования по формальным признакам, что, на наш взгляд, не совсем верно.

Для решения данной проблемы предлагается внести изменения пункт 2 ст. 674 ГК РФ которые будут предусматривать обязательную государственную регистрацию договора коммерческого найма жилого помещения.

Предложения о внесении изменений в действующее законодательство повысит нормативно-правовую базу регулирующую договор коммерческого найма жилых помещений.

Таким образом, рассмотрев практические проблемы применения договора найма жилых помещений, с достаточной степенью обоснованности можно утверждать, что назрела необходимость внесения предложений по совершенствованию действующего законодательства в области найма жилых помещений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе достаточно подробно была рассмотрена история возникновения и развития договорных отношений по найму жилых помещений по настоящий момент. Исследованы основные положения законодательства Российской Федерации, регулирующие найм жилых помещений. Проанализированы практические проблемы применения договора как социального, так и коммерческого найма жилых помещений. Рассмотрена судебная практика, связанная с решением проблем найма жилых помещений в Российской Федерации.

На основании проведенного исследования, представляется необходимым внести следующие предложения по совершенствованию действующего законодательства Российской Федерации.

1. Предложение о внесении изменения в понятие «наниматель» в договоре коммерческого найма жилого помещения

Законодательно установлено

Пунктом 1 статьи 686 ГК РФ установлено что: «По требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем».

Недостатки

Данная статья запрещает гражданам, вступившим в брак до достижения 18-летнего возраста, а также эмансипированным гражданам быть нанимателями по договору коммерческого найма, что является не обоснованное ограничение их правосубъектности и противоречит п.2 ст. 21, ст. 27 ГК РФ.

Предложение

В п. 1 ст. 686 ГК РФ слова «одним из совершеннолетних граждан» заменить на слова «одним из полностью дееспособных граждан» и изложить в следующей редакции: «По требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя, наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из полностью дееспособных граждан, постоянно проживающих с нанимателем».

Обоснование

Данное предложение по совершенствованию законодательства позволить дать более полное определение понятия «наниматель», что позволит эмансипированным несовершеннолетним гражданам стать нанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения.

2. Предложение о закреплении понятия «Договор коммерческого найма»

Законодательно установлено

В ст. 671 ГК РФ установлено: «1. По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой

стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

2. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан».

Недостатки

Поскольку в Гражданском кодексе РФ отсутствует понятие договора коммерческого найма жилого помещения, создаются реальные условия для совершения правоприменительных ошибок.

Предложение

Дополнить статью 671 Гражданского кодекса РФ пунктом 3 с текстом следующего содержания: «По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне, любому физическому лицу (нанимателю), либо юридическому лицу, жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем на определенный срок».

Обоснование

Данное предложение по совершенствованию законодательства даст возможность формулированию признаков отличия договора коммерческого найма жилого помещения от сходного с ним договора социального найма жилого помещения, что будет способствовать минимизированию правоприменительных ошибок и исключит разночтение в понятии «Договор коммерческого найма жилого помещения».

3. Предложение о закреплении термина «возобновление» в договор найма жилого помещения

Законодательно установлено

Частью 2 ст. 684 ГК РФ установлено:

«Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения 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».

Недостатки

Применительно к договору коммерческого найма жилого помещения применение термина «продление» предполагает только увеличение срока договора.

Предложение

В части 2 ст. 684 ГК РФ слово «продление» заменить на слово «возобновление» и изложить в следующей редакции:

«Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения 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 возобновленным на тех же условиях и на тот же срок».

Обоснование

Внесение данного предложения в действующее законодательство применительно к договору коммерческого найма жилого помещения будет указывать на то, что договор продолжает действовать на тех же условиях и на тот же срок, что позволит наиболее верно трактовать смысл данной статьи.

4. Предложение о законодательном закреплении понятия «временное отсутствие» нанимателя

Законодательно установлено

Статьей 71 ЖК РФ установлено: «Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма».

Недостатки

Из закона не понятно, что имеется в виду под временным отсутствием. Гражданин может выехать в другой город в гости на несколько дней, может поехать учиться в ВУЗ, может быть осужден на 20 лет. Это ситуации слишком различные, чтобы быть объединенными одним термином «временное отсутствие». Необходимы более четкие критерии, в том числе для разграничения временного отсутствия и выезда в другое место жительства.

Предложение

Дополнить статью 71 ЖК РФ словами «...по основаниям, предусмотренным федеральным законом» и изложить в следующей

редакции: «Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан, влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма по основаниям, предусмотренным федеральным законом».

Обоснование

Внесение данного предложения в действующее законодательство позволит дать полное понятие «временное отсутствие граждан», что позволит более рационально использовать жилье при его дефиците.

5. Предложение об обязательной регистрации краткосрочного договора коммерческого найма жилого помещения

Законодательно установлено

Пунктом 2 ст. 651 ГК РФ установлено: «Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Недостатки

Договор коммерческого найма сроком до одного года и соответственно не подлежащий государственной регистрации может продлеваться его сторонами неоднократно в течение года на срок менее года, но в итоге общий срок найма при этом в совокупности может превышать год,

Предложение

Дополнить статью 674 ГК РФ абзацем 2 с текстом следующего содержания:

«Договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Обоснование

Данное предложение по совершенствованию законодательства позволит повысить эффективность использования жилых помещений, урегулировать отношения между нанимателями и собственниками жилых помещений, упростит уплату НДФЛ физическим лицам, повысив при этом сборы в бюджет и позволит вывести из тени огромный рынок сдачи жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принятая всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 года №188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000 – № 32. – Ст. 3340.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 21 октября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994 – № 32. – Ст. 3301.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): от 26 января 1996 года № 14 – ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации – 1996. – № 5 – Ст. 410.

6. Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – № 32. – Ст. 3301.

7. Письмо Департамента налоговой политики Минфина РФ от 06.05.2004 года № 04-02-05/2/19 «Об амортизации в налоговом учете жилых помещений, используемых в производственной (коммерческой) деятельности». – URL: www.garant.ru (дата обращения: 11.04.2018).

8. Постановление пленума Верховного Суда Российской Федерации и пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ. – URL: www.garant.ru (дата обращения: 13.04.2018).

9. Жилищный кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики: принят 24.06.1983 года. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1983. – № 26. – Ст. 12.

10. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1922 года. // Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917–1991 гг. – URL: www.garant.ru (дата обращения: 14.05.2018).

11. Основы жилищного законодательства Союза Советских Социалистических Республик 1981 года. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1981. – № 8. – Ст. 23.

12. Постановление Центрального Исполнительного Комитета Союза Советских Социалистических Республик №12, Совет Народных Коммисаров Союза Советских Социалистических Республик «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17.10.1937 года. – URL: www.garant.ru (дата обращения: 14.05.2018).

13. Закон г. Москвы от 11 марта 1998 года. № 6 «Основы жилищной политики города Москвы» // Ведомости Московской городской Думы. – 1998. – № 5. – Ст. 56.

14. Федеральный закон от 24 декабря 1992 года. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. – 1993. – 23 января.

15. Основы гражданского законодательства Союза Советских Социалистических Республик и союзных республик 1961 года // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1961. – № 50. – Ст. 525.

16. Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной

Социалистической Республики 1964 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 14. – Ст. 4.

17. Конституция Союза Советских Социалистических Республик 1977 года // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1977. – № 12. – Ст. 3. Утратил силу.

Судебная практика

18. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2016 года. № 142-О № 1023-О-О. По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Гасилиной Елены Ивановны на нарушение ее конституционных прав статьей 13 Федерального Закона «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» – URL.: <http://www.ksrf.ru/Decision/Pages/default.aspx>. (дата обращения: 14.04.2018).

19. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 24 января 2015 года. № 104-О По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Рачилы Ларисы Васильевны на нарушение ее конституционных прав п.1 ч.2 ст.57 Жилищного кодекса – URL.: <http://www.ksrf.ru/Decision/Pages/default.aspx> (дата обращения: 14.04.2018).

20. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2017 года. № 2349-О По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Шинина Эдуарда Алексеевича на нарушение его конституционных прав и конституционных прав его несовершеннолетнего сына статьей 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» – URL.: <http://www.ksrf.ru/Decision/Pages/default.aspx> (дата обращения: 14.04.2018).

21. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2017 года. № 161-О-О. По делу об отказе в принятии к

рассмотрению жалобы гражданки Кузнецовой Антонины Петровны на нарушение ее конституционных прав положением статьи 7 Закона города Москвы «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. – № 46. – Ст. 5254.

22. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 20 ноября 2016 года. № 1023-О-О. По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гаиткулова Разима Рависовича на нарушение его конституционных прав статьями 6, 49, 57, частью 2 статьи 6 и статьями 13 Федерального Закона «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 11. – Ст. 1937.

23. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2016 года. № 1543-О-О. По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Командировой Светланы Анатольевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 2 статьи 1 Закона Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге», пунктом 2 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» и статьей 53 Жилищного Кодекса РФ. – URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

24. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 15 июля 2015 года. № 954-О-О. По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Литовченко Антонины Алексеевны на нарушение ее конституционных прав положением статьи 3 Закона Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам

социального найма в Санкт-Петербурге» URL:<http://www.garant.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

25. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 22 марта 2017 года. № 306-О-О. По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Буйневич Нины Степановны на нарушение ее Конституционных прав пунктом 2 статьи 1 Закона Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге», пунктом 1 статьи 3 Закона Санкт-Петербурга «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан» и статьей 3 Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» и Закон Санкт-Петербурга «О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан». – URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения: 14.04.2018).

26. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 27 мая 2015 года. № 741-О-О. По делу об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Гиоргадзе Майи Георгиевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 статьи 7 Закона города Москвы «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения». – URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения: 11.04.2018).

27. Постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 03 мая 2011 года № Ф03 - 1466/2011 «Об обязывании принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое». – URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.04.2018).

28. Постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 апреля 2011 года № Ф03 - 1516/2011 «О признании незаконным решения департамента и об обязывании

администрации принять решение о переводе жилых помещений в нежилые помещения URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.05.2018).

29. Дело по иску о признании лица членом семьи нанимателя, когда в качестве заинтересованных выступают лица, проживающие совместно с нанимателем жилого помещения, имеющие с ним общее хозяйство, но не являющиеся его супругом, детьми // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 1994. – № 7. Ст.29.

30. Дело о переводе жилых строений в нежилой фонд. Решение Санкт-Петербургского городского суда от 13 ноября 2016 года. // Архив Санкт – Петербургского городского суда, 2016, д. 3 – 59. – URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.05.2018).

31. Дело по иску о получении в собственность по договору дарения другой квартиры, не является основанием к выселению из ранее занимаемого по договору найма жилого помещения // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2004. – № 5. – Ст.25.

32. Дело о признании утратившим право на жилое помещение: Решение суда Адмиралтейского района от 12 сентября 2005 года // Архив Адмиралтейского районного суда г. Санкт-Петербурга, 2005. – URL:<http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.05.2018).

33. Определение Пермского краевого суда от 06 июля 2010 года № 33–5643 «Об отказе в признании нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма». – URL:Режим доступа: <http://www.garant.ru> (дата обращения: 12.04.2018).

34. Определение Пермского краевого суда от 27 июля 2010 года. № 33-6329 «Об отказе в удовлетворении требования о предоставлении вне очереди жилого помещения как лицу, оставшемуся в несовершеннолетнем возрасте без попечения родителей». – URL:<http://www.garant.ru> (дата обращения: 12.05.2018).

35. Дело № 2-832/2009 из архива Чебаркульского городского суда

Челябинской области. – URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

36. Дело № 2-704/2007 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

37. Дело № 2-1010/2010 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

38. Дело № 2-704/2007 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

39. Дело № 2-926/2013 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.:<http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

40. Дело № 2-354/2013 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

41. Дело № 2-349/2012 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

42. Дело № 2-440/2015 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

43. Дело № 2-215/2016 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

44. Дело № 2-108/2012 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

45. Дело № 2-399/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

46. Дело № 2-544/2015 из архива Чебаркульского городского суда Челябинской области. – URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

47. Дело № 2-652/2016 из архива Чебаркульского городского суда Челябинской области. – URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

48. Дело № 2-258/2013 из архива Чебаркульского городского суда Челябинской области. – URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

49. Дело № 2-112/2017 из архива Чебаркульского городского суда Челябинской области. – URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

50. Дело № 2-466/2015 из архива Чебаркульского городского суда Челябинской области. – URL: <http://chebar.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 08.04.2018).

51. Дело № 2-244/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

52. Дело № 2-198/2016 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

53. Дело № 2-399/2013 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

54. Дело № 2-786/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

55. Дело № 2-334/2014 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

56. Дело № 2-322/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

57. Дело № 2-5843/2012 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

58. Дело № 2-942/2016 из архива Миасского городского суда Челябинской области. – URL.: <http://miass.chel.sudrf.ru> (дата обращения: 15.04.2018).

Учебники и учебные пособия:

59. Аскназий, С.И. Советское жилищное право. – М., 1940. – 262 с.

60. Ансон, В.Р. Основы договорного права. – М.: Международная книга, 1947. – 328 с.

61. Бойцов, Г.В., Долгова, М.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: ГроссМедиа, 2006. – 231 с.

62. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. 5 книг: Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М., 2001. – 693 с.

63. Брагинский, Н.И. Договорное право. 5 частей: Ч.2 Договоры о передаче имущества / отв. ред. Н.И Брагинского, В.В. Витрянского, – М.: «Юристъ», 2005. – 709 с.

64. Егорова О.А., Беспалов Ю.Ф., Настольная книга судьи по жилищным делам: Учебно-практическое пособие Проспект, 2013 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

65. Ершова, И.В. Предпринимательское право: Учебник. – М., 2005.– 235 с.

66. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / отв. ред. О.Н. Садилов. – М., 2003. – 287 с.

67. Красавчикова, Л.О. Жилищное право и личные неимущественные права граждан // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник работ памяти П.И. Седугина. – М.: Статут, 2003. – 257 с.

68. Крашенинников, П.В. Российское жилищное законодательство. – М.: Норма, 1996. – 249 с.

69. Крашенинников, П.В. Жилищное право (8-е издание, переработанное и дополненное. М.: Статут, 2012 // Справочно-правовая система Консультант Плюс.

70. Литовкин, В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему. Проблемы современного гражданского права. – М.: Городец, 2000. – 359 с.

71. Марткович, И.Б. Жилищное право: закон и практика. – М., 1990. – 239 с.

72. Мейер, Д.И. Русское гражданское право / под ред. Д.И. Мейер в 2 частях. Ч. 2. – М.: Статут, – 1997. – 262 с.

73. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – 187 с.

74. Покровский, И.А. История римского права. – СПб.: Издательско-торговый дом «Летний Сад», 1998. – 560 с.

75. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / под ред. П.В. Крашенинникова. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2002. – 231 с.

76. Седугин, П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2004. – 384 с.

77. Седугин, П.И. Жилищное право. – М.: Норма, 2003. – 214 с.

78. Седугин, П.И. Жилищное право. – М.: Норма, 1998. – 256 с.

79. Советское гражданское право: Учебник: в 2 ч. Ч. 2 / под ред. В.А.Рясенцева – М.: Юрид. лит., 1987. – 225 с.

80. Титов, А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М.: Юрайт-издат, 2005. – 209 с.

81. Толстой, Ю.К. Жилищное право. – М.: Пост-Фактум, 1996. – 321 с.

82. Томсинов, В.А. Хрестоматия по истории отечественного государства и права. XX век – 1917 год / сост. В.А. Томсинов – М.: Инфо-Норма, 1998.– 413 с.

83. Чистяков, О.И. Хрестоматия по истории отечественного государства и права 1917 – 1991 гг. / под ред. О.И. Чистякова. – М.: Зерцало, 1997. – 592 с.

84. Шевченко, Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. «Инфотропик Медиа», 2012. // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

85. Яковлев, В.Ф. Жилищное законодательство: Комментарий / под ред. В.Ф. Яковлева, П.И. Седугина. – М.: Юрид. лит., 1991.– 291 с.

Статьи и научные публикации:

86. Александрова, С.Н. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма // Жилищное право. – 2005. – № 7. – С. 13–15.

87. Афолина, А.В. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг // Жилищное право. – 2016. – № 12. – С. 12–16.
88. Гордеев, Д.П., Прокофьев В.Ю. Новое регулирование отношений по предоставлению коммунальных услуг // Жилищное право. – 2006. – № 8. – С. 19–21.
89. Гороховский, М.Я. Найм жилья: агентства настоящие и информационные // Недвижимость и цены. – 2006. – № 12. – С. 7–9.
90. Гетман, Е. Два кодекса – две эпохи // ЭЖ – Юрист. 2005. – № 14. – С. 3–8.
91. Деркунский, Д.В. К вопросу о понятии систематичности в составе статьи 117 Уголовного кодекса Российской Федерации // Российский следователь. – 2017. – № 9. – С. 15–19.
92. Евсеева, Е. Социальный наем для избранных // Домашний адвокат. – 2005. – № 12. – С. 9–14.
93. Зорькин, В.Д. Тезисы о правовой реформе // Законодательство и экономика. – 2004. – № 2. – С. 34–37.
94. Иврин, И.Г. Правовое регулирование // Недвижимость и инвестиции. – 2004. – № 4. – С. 20–24.
95. Исаев, А. Роль государства в сдерживании роста цен на жилье // Законность. – 2007. – № 3. – С. 42–47.
96. Касаткина, Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. – 2004. – № 4. – С. 17–28.
97. Кириченко, О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения и смежные гражданско-правовые договоры // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 54–57.
98. Кириченко, О.В. Государственная регистрация договоров коммерческого найма // Современное право. – 2012. – № 7. – С. 29–33.

99. Кириченко, О.В. Жилое помещение – предмет договора коммерческого найма // Семейное и жилищное право. – 2012. – № 3. – С. 34–38.

100. Кириченко, О.В. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского России // Современное право. – 2011. – № 7. – С. 23–27.

101. Кириченко, О.В. Цена как существенное условие заключения договора коммерческого найма жилого // Юрист. – 2011. – № 16. – С. 18–23.

102. Кириченко, О.В. К вопросу о целевой направленности использования жилого помещения по договору коммерческого найма // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 5. – С. 24–26.

103. Кириченко, О.В. Срок в договоре коммерческого найма жилого помещения // Семейное и жилищное право. – 2012. – № 4. – С. 15–21.

104. Корякин, В.М. Договор некоммерческого найма жилого помещения и его отличия от договоров социального и коммерческого найма // Право в Вооруженных Силах. – 2012. – № 11. – С. 32–35.

105. Крашенинников, П.В. Новое жилищное законодательство // Хозяйство и право. – 2005. – № 3. – С. 11–13.

106. Климова, О.В. Некоторые проблемы обеспечения граждан РФ социальным жильем // Российская юстиция. – 2006. – № 7. – С. 31–33.

107. Левшина, Т.Л. Порядок оплаты коммунальных услуг по показаниям счетчиков тепла и воды в жилых зданиях // Право и экономика. – 2000. – № 11. – С. 23–27.

108. Литовкин, В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Журнал российского права. – 2005. – № 5. – С. 9–12.

109. Малков, В. Понятие систематичности в уголовном законодательстве // Советская юстиция. – 1970. – № 1. – С. 21–23.

110. Милашина, Е. За вашу и нашу поправку // Новая газета. – 2006. – № 25 – март-апрель. – С. 7–8.
111. Мошкович, М. Сдаю квартиру внаем // ЭЖ-Юрист. – 2008. – № 5. – С. 12–13.
112. Мышкин, А.В. Собственник и наниматель жилого помещения: плюсы и минусы юридического // Нотариус.– 2012. –№2. – С. 12–17.
113. Прусаков, О.В. Права граждан в случае продолжительного отключения электроэнергии // Юридический мир. – 2005. – № 11. – С. 10–11.
114. Пчелинцева, Л. Предоставление жилья по договору социального найма // Законность. – 2004. – № 5. – С. 23–24.
115. Сигал, Л. Квартирный вопрос снова портит москвичей // Культура и общество. – 2005. – № 3. – С. 12–14.
116. Треушников, М. Солидарный должник // Юридическая практика. – 2005. – № 8. – С 13–15.
117. Кириченко, О.В. Семейное и жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 24–26.
118. Сосипатрова, Н.Е. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. – 1997. – № 4. – С. 13–18.
119. Титов, А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. – 2001. – № 3. – С. 3–9.
120. Тихомиров, М.Ю. Жилищный учет. Очередность и порядок предоставления жилых помещений // Семейное и жилищное право. – 2010. – № 4. – С. 45–48.
121. Толкачев, О.М. О мерах по эффективному управлению собственностью города Москвы // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 3. – С. 33–38.
122. Толстой, Ю.К. Регулирование жилищных отношений в современных условиях // «Жилищное право». – 2004. – №1. – С. 42–46.
123. Тымкив, К. Жизнь в аренду: Сдавать квартиру под офис выгодно,

но рискованно // Деловое издание «Сейчас». – 2006. – № 14. – С. 8–12.

124. Фаршатов, И.А. Право на жилище в условиях перехода к рыночной экономике // Журнал российского права. – 2000. – № 7. – С. 51–53.

125. Холезин, С.Г. Старые проблемы при новом кодексе // Домашний адвокат. – 2006. – № 11. – С. 7–9.

126. Хромченков, О.В. Понятие и признаки предпринимательских договоров // Гражданское право. – 2006. – № 3. – С. 17–19.

127. Цыбуленко, З.И. О новом жилищном законодательстве // в 3 ч. Часть III. – Уфа: РИО БашГУ. – 2005. – С. 213.

128. Шешко, Г.Ф. Вступил в силу ЖК РФ. Как быть дальше? // Жилищное право. – 2005. – № 7. – С. 4–6.

129. Юрченко, Е.В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилых помещений // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 2. – С. 17–19.

130. Яковлев, В.Ф. Понятие предпринимательского договора в российском праве // Журнал российского права. – 2017. – № 1. – С. 23–27.