

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С.П. КОРОЛЕВА»  
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)

*Е.С. КРЮКОВА*

## НАЕМНЫЕ ДОМА

Рекомендовано редакционно-издательским советом федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева» в качестве учебного пособия для обучающихся по основной образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция

САМАРА

Издательство Самарского университета  
2020

УДК 349.444(075)  
ББК 67.404.212.47я7  
К856

Рецензенты : д-р юрид. наук, доц. А. В. Ю д и н,  
канд. юрид. наук, доц. Т. Б. З а м о т а е в а

*Крюкова, Елена Сергеевна*

К856 **Наемные дома:** учебное пособие / *Е.С. Крюкова.* – Самара: Издательство Самарского университета, 2020. – 56 с.

**ISBN 978-5-7883-1490-7**

Данное пособие посвящено исследованию теоретических и практических вопросов пользования жилыми помещениями в наемных домах.

Проведен комплексный сравнительно-правовой анализ договоров, опосредующих пользование жилыми помещениями, обозначено понятие и выявлены признаки наемных домов. Раскрыта специфика договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Рассмотрены особенности отдельных видов наемных домов. Проведенный анализ позволил разработать рекомендации по совершенствованию системы обеспечения жилыми помещениями нуждающихся в них граждан.

Подготовлено на кафедре гражданского и предпринимательского права Самарского университета.

УДК 349.444(075)  
ББК 67.404.212.47я7

ISBN 978-5-7883-1490-7

© Самарский университет, 2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>4</b>
<b>Глава 1. Понятие, признаки и виды наемных домов .....</b>	<b>5</b>
1.1. Развитие правового регулирования в сфере строительства и эксплуатации наемных домов .....	5
1.2. Понятие и признаки наемных домов .....	10
1.3. Виды наемных домов .....	14
<b>Глава 2. Пользование жилыми помещениями в наемных домах социального использования .....</b>	<b>18</b>
2.1. Основания и порядок предоставления жилых помещений в наемных домах социального использования .....	18
2.2. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования .....	23
2.3. Прекращение жилищных отношений в наемных домах социального использования .....	30
<b>Глава 3. Пользование жилыми помещениями в наемных домах коммерческого использования .....</b>	<b>34</b>
<b>Заключение .....</b>	<b>45</b>
<b>Список использованных источников и рекомендуемой литературы .....</b>	<b>48</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие посвящено рассмотрению одной из наиболее актуальных тем курса «Жилищное право» – «Наемные дома» и рассчитано на углубленное изучение обучающимися материала.

Особая значимость жилых помещений для граждан России подтверждается закреплением в Конституции Российской Федерации права граждан на жилище (ст. 40). Политические и экономические перемены, произошедшие в России в последнее десятилетие, вызвали необходимость существенного обновления жилищного законодательства, создания новых правовых гарантий конституционного права граждан на жилище. В результате модернизации гражданского и жилищного законодательства – внедрения института наемных домов и появления новой разновидности договора найма, опосредующей пользование жилыми помещениями в них – существенно расширен круг лиц, имеющих право на предоставление жилых помещений.

В пособии проведен комплексный сравнительно-правовой анализ способов удовлетворения жилищных потребностей граждан, выявлено место и значение в указанной системе договоров, оформляющих пользование жилыми помещениями в наемных домах. Сформулировано понятие «наемный дом», определены его признаки и приведены классификации наемных домов. Рассмотрены особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, детально раскрыто его содержание, права и обязанности сторон. Проведенный анализ позволил выработать рекомендации по формированию эффективных механизмов обеспечения нуждающихся граждан жилыми помещениями.

Издание может использоваться преподавателями, студентами, магистрантами и аспирантами юридических факультетов вузов как учебное пособие при изучении соответствующей темы в рамках курса «Жилищное право». В целом данное пособие представляет собой учебно-научно-практический труд, а потому ориентировано на широкий круг читателей, среди которых, в первую очередь, следует выделить специалистов, работающих в жилищной сфере, государственных и муниципальных служащих, членов органов управления ТСЖ, ЖСК, юристов управляющих организаций.

# Глава 1. ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ И ВИДЫ НАЕМНЫХ ДОМОВ

## 1.1. Развитие правового регулирования в сфере строительства и эксплуатации наемных домов

Одной из форм реализации права на жилище является наем жилого помещения, прошедший несколько этапов в своем становлении и развитии. Истоки правового регулирования договора найма жилого помещения можно найти в римском праве. Наем как родовое понятие включал в себя несколько разновидностей: наем вещей, наем рабочей силы и услуг, наем работы. Договор найма жилого помещения существовал, но специально выделен не был. По договору найма вещей одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) определенную вещь в пользование, а другая сторона обязуется уплачивать за пользование предоставленными вещами определенное вознаграждение<sup>1</sup>. В русском дореволюционном праве отсутствовало различие между наймом домов, земельных участков и движимого имущества, однако такие различия на тот момент уже имели место во французском праве<sup>2</sup>. В Своде законов гражданских Российской Империи имелась глава II «О найме имуществ и отдаче оных в содержание». Предметом соответствующих договоров могло служить как движимое, так и недвижимое имущество. В Своде имелись два напоминания о «помещениях, нанятых для жилья и иных целей». К найму жилых помещений, таким образом, применялись нормы о найме имущества<sup>3</sup>. После Октябрьской революции остро встает вопрос об обеспечении граждан жилыми помещениями, в связи с чем договор найма жилого помещения попадает в сферу публично-правовых отношений и как следствие появляется большое количе-

---

<sup>1</sup> См.: Дождев Д.В. Римское частное право: учебник для вузов. М.: ИНФРА-М Норма, 1996. С. 524; Новицкий И.Б. Римское право: учебник для вузов. М.: Юрист, 1996. С. 185.

<sup>2</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: СПАРК, 1995. С. 355.

<sup>3</sup> См.: Брагинский, М.И. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2003. С. 669.

ство регулирующих его императивных норм. В ГК РСФСР 1922 года наем жилья не выделен в самостоятельный договор, между тем ему посвящается ряд специальных норм<sup>4</sup>. Следующим этапом в регулировании наемных отношений в жилищной сфере стало принятие Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. и ГК РСФСР 1964 г., где наем жилых помещений уже был закреплен в отдельных главах. Процесс обособления договора найма жилого помещения сопровождался острыми дискуссиями в научной литературе<sup>5</sup>. Закрепление в 1977 г. права на жилище на конституционном уровне повлекло за собой формирование жилищного законодательства и изъятие из ГК большинства норм, касающихся договора найма жилого помещения. Принятый 24.06.1983 г. Жилищный кодекс РСФСР регулировал как договор найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда, так и наем помещений в домах, принадлежащих на праве собственности гражданам<sup>6</sup>. Таким образом, можно сделать вывод о том, что нормы о найме жилого помещения, постепенно развиваясь и совершенствуясь, приобретая свою особую значимость и самостоятельность, прошли путь от закрепления некоторых положений в главах об имущественном найме до появления отдельной главы, закрепляющей исследуемые отношения. Сравнительный анализ зарубежного законодательства показывает, что в ряде стран отношения найма жилого помещения также регулируются достаточно подробно, в частности, в Германском гражданском уложении<sup>7</sup>.

Современное гражданское и жилищное законодательства России устанавливают различные договорные формы пользования жилыми помещениями. Наиболее значимыми и распространенны-

---

<sup>4</sup> Собрание узаконений РСФСР. № 71. Ст. 904.

<sup>5</sup> См., например: Аскназий С.И. Советское жилищное право. М.: Юриздат, 1940. С. 3-6; Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975. С. 323; Чигир В.Ф. Советское жилищное право. Минск: Высшейш. школа, 1968. С. 63-71 и др.

<sup>6</sup> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

<sup>7</sup> См.: Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению / Перев. с нем. В. Бергман; науч. ред. А.Л. Маковский и др. 2-е изд. М.: Волтерс Клувер, 2006.

ми договорами в данной сфере являются договор найма и договор аренды жилого помещения. Наем жилого помещения регулируется главой 35 ГК РФ, другими нормативными актами, относящимися к гражданскому и жилищному законодательству. Разноотраслевое регулирование присуще и законодательству ряда других государств<sup>8</sup>. ГК РФ исходит из идеи единства правового регулирования найма жилого помещения, поэтому дает общее определение договора найма жилого помещения независимо от вида жилищного фонда, в котором он применяется. Согласно статье 671 ГК РФ 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. Данный договор является консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим. Жилое помещение предоставляется для цели проживания в нем граждан.

Глава 35 ГК РФ ранее выделяла только два вида договора найма жилого помещения: договор коммерческого найма жилого помещения и договор социального найма жилого помещения. Последний, в свою очередь, детально урегулирован Жилищным кодексом РФ.

Переход к рыночным отношениям привел к кардинальным переменам в системе жилищных прав граждан. Как следствие, стремительно развивается жилищное законодательство, закрепляющее механизмы их приобретения и реализации. Удовлетворение жилищных потребностей граждан за счет государственных и муниципальных фондов постепенно вытесняется решением данной проблемы за счет их собственных средств и средств организаций, увеличивается круг возможных договорных форм, опосредующих пользование жилыми помещениями, а следовательно растет потребность в дальнейшей модификации, а в ряде случаев – в детализации правового регулирования складывающихся отношений.

Весомую роль в обозначенной сфере продолжает играть договор найма с его видовым многообразием, обусловленным целями и основаниями предоставления жилых помещений. В настоя-

---

<sup>8</sup> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. № 2. С. 129-132.

щее время одним из ведущих направлений государственной жилищной политики как на федеральном, так и на региональном уровне выступает развитие рынка наемного жилья. Решение жилищных проблем в зарубежных странах давно базируется на продвижении института арендного жилья. Наемное жилье в Европе составляет чуть менее половины всего жилищного фонда и включает как коммерческий, так и некоммерческий сектор. Некоммерческий арендный жилищный фонд в структуре арендного жилья от всего арендного фонда преобладает в Великобритании (65%), Нидерландах (75 %), Австрии (59%), Финляндии (53%) и т.д.<sup>9</sup> Так, в рамках социальных программ частными инвесторами строятся дома с целью последующего получения государственной поддержки в виде разницы между рыночной и социальной стоимостью найма. В России на сегодняшний день существует острая потребность в долгосрочных, стабильных, гарантированных наемных отношениях. Отсутствие надлежащего оформления, проверенных и надежных наймодателей часто приводит к серьезным проблемам для обеих сторон, возникающих при этом правоотношений.

С целью увеличения доступных способов обеспечения граждан жилыми помещениями в Жилищном кодексе Российской Федерации появились новые разделы, посвященные наемным домам и договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования<sup>10</sup>. Жилые помещения частного жилищного фонда стало возможным использовать для социальных целей, а именно: обеспечения жильем граждан, нуждающихся в жилых помещениях, но не являющихся малоимущими, имеющими невысокий доход, не позволяющий приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа.

---

<sup>9</sup> См.: Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 8. С. 75; Широков А.В., Вербицкий А.С. Судьба наемных домов в современной России // Коммунальщик. 2016. № 4. С. 27.

<sup>10</sup> Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования // СЗ РФ 28.07.2014. № 30 (часть 1). Ст. 4218.



Данный шаг законодателя, без сомнения, заслуживает одобрения и поддержки. В литературе верно подчеркивается, что «сочетание рыночного регулирования и бюджетного финансирования – общепринятый принцип разработки и реализации целей и задач социальной политики»<sup>11</sup>. Не лишним будет упомянуть, что история создания и нормативного закрепления данного правового института насчитывает более десяти лет, сходные законопроекты о создании доходных домов и жилищных фондов некоммерческого использования предлагались на законодательном уровне еще в 2001 г.<sup>12</sup>

Правовому регулированию данных отношений посвящены два раздела ЖК РФ. Структура и последовательность построения новых разделов ЖК РФ не безупречны. Полагаем, разделы кодекса о договорах найма жилых помещений в фонде социального использования с точки зрения правил законодательной техники должны быть единообразными. Такой подход способствует их четкому пониманию и сравнению норм о разных видах найма между собой, что, в свою очередь, позволит избежать ошибок и противоречий в правоприменительной деятельности. Следует, на наш взгляд, по аналогии с социальным наймом, в рамках нового раздела «Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», изначально расположить главу, посвященную порядку и условиям предоставления жилых помещений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Она предопределяет специфику заключения и субъектный состав нового вида найма, которые, в свою очередь, обуславливают остальные особенности договора. В этой связи глава, посвященная самому договору, включая предмет, плату, иные условия договора, права и обязанности сторон, основания его расторжения, должна идти следом, а не предшествовать главе о порядке и условиях предоставления жилых помещений.

---

<sup>11</sup> Пожилова И.В. Актуальные аспекты оптимизации региональной жилищной политики // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 3. Эконом. Экол. 2014. № 4 (27). С. 15.

<sup>12</sup> См.: Усольцева Н.А. Наемные дома: отдельные проблемы реализации нового правового института // Вестник СурГУ. 2015. № 2. С. 85.

Появление новых положений в ЖК РФ потребовало обновления иных законодательных актов разноотраслевого характера. Изменения и дополнения последовали в рамках положений гражданского, градостроительного, земельного законодательства. Для детализации процедуры предоставления жилых помещений возникла необходимость разработки подзаконной нормативной базы. В целом федеральная и региональная нормативная база регулирования наемных отношений на настоящий момент преимущественно сформирована, но говорить о полном ее завершении пока рано.

## 1.2. Понятие и признаки наемных домов

Прообразом наемных домов в дореволюционной России являлись доходные дома, строительство которых началось еще в XVIII веке, причем данный институт имел достаточно широкое распространение и был рассчитан на различные уровни доходов проживающих. Владелец доходного дома сдавал квартиры внаем. В литературе отмечается, что в Москве и Санкт-Петербурге до революции собственное жилье имел лишь небольшой процент населения, остальные снимали жилые помещения в доходных домах<sup>13</sup>. Жителями доходного дома были представители всех сословий, званий и чинов, которые не желали обременять себя налогами и обязанностями по обслуживанию собственной недвижимости. Квартиры в доходных домах пользовались большим спросом. Следствием этого стало появление доходных домов, выстроенных на муниципальные средства<sup>14</sup>. После 1917 года доходные дома были ликвидированы. К сожалению, предлагаемые законодателем пути решения жилищной проблемы в настоящее время не нашли должного широкого применения, в доктрине неоднократно под-

---

<sup>13</sup> См.: Сосипатрова Н.Е. Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2014. № 6. С. 162.

<sup>14</sup> См.: Кириченко О.В. Доходные дома: история и современность // Современное право. М.: Новый Индекс, 2010. № 1. С. 143-147.

черкивалось отсутствие масштабного позитивного эффекта внедрения модели строительства и использования наемных домов<sup>15</sup>.

Несмотря на тот факт, что для вовлечения застройщиков в процесс создания наемных домов предусматривались различные уровни государственной поддержки (приоритетное обеспечение земельными участками, налоговые льготы, субсидирование строительства наемных домов), большой заинтересованности к данным проектам со стороны инвесторов не последовало. С момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» было введено в эксплуатацию небольшое количество наемных домов социального использования. Причиной тому выступает очень медленная окупаемость проекта по строительству жилья, сложности с льготным присоединением объектов к инженерным коммуникациям, непроработанность вопроса об условиях кредитования, необходимость несения подрядчиками дополнительных затрат на чистовую отделку помещений и пр. Немаловажную роль играет и тот факт, что особенности правового режима наемного дома существенным образом ограничивают правомочия его собственника по сравнению с иными видами недвижимости. Нуждаются в дополнительной регламентации и механизмы взаимодействия между публичным образованием и частными инвесторами, позволяющие учитывать интересы всех участников складывающихся отношений.

Согласно положениям ЖК РФ наемный дом представляет собой здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в нем (ст. 91.16.). Таким об-

---

<sup>15</sup> См.: Барсуков Р.М. Правовое регулирование и перспективы развития отношений в сфере строительства и использования наемных домов // Российское образование и наука сегодня: проблемы и перспективы. 2015. № 1. С. 50; Василенко Н.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования как один из вариантов решения жилищной проблемы в России// Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1. С. 26.

разом, особенностью наемного дома является цель его использования собственником: предоставление другим гражданам во владение и пользование за плату. В отличие от иных собственников он не использует имущество для собственных нужд, проживания членов семьи или иных граждан на условиях безвозмездного пользования. Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений. Предоставление жилых помещений в наемных домах во владение и пользование гражданам по иным видам договоров, за исключением указанных, не допускается.

В науке обозначен ряд признаков, характерных для наемных домов: во-первых, речь идет о целостном здании с единственным собственником, во-вторых, объект имеет строгое целевое назначение – для проживания граждан на возмездной основе – и, наконец, пользование жилыми помещениями в нем осуществляется на основании договора найма жилых помещений<sup>16</sup>.

Для создания наемных домов законодателем предусмотрена возможность получения государственной (муниципальной) поддержки, форма и порядок предоставления которой обусловлены видом и формой собственности строящихся объектов. Причем изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования до истечения установленных административным актом или договором о предоставлении такой поддержки сроков допускается при условии полного возмещения предоставленных ему средств.

Отчуждение отдельных жилых помещений в составе наемного дома не допускается. Возможно участие в гражданском обороте всего дома в целом или всей совокупности находящихся в нем помещений при обязательном сохранении цели его использования – за исключениями, предусмотренными законом. Залог названного объекта также имеет определенную специфику, связанную с особенностями процедуры обращения взыскания на за-

---

<sup>16</sup> См.: Ефимова О.В. Доходный дом как объект гражданских правоотношений // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 18-20.

ложенное имущество (сохранением по общему правилу цели использования объекта при реализации заложенного имущества и ограничениями возможностей залогодержателя по приобретению здания в собственность).

В доктрине и законодательстве наряду с понятием «наемный дом» используется термин «доходный дом», в связи с этим возникает потребность проведения их сравнительного анализа. Доходный дом представляет собой многоквартирный дом, собственник которого в целях извлечения прибыли передает в пользование широкому кругу лиц как жилые, так и нежилые помещения без ограничения их размеров. Согласно с позицией тех авторов, которые разграничивают названные категории<sup>17</sup>, поскольку доходные дома, в первую очередь, рассчитаны на извлечение прибыли и не в полной мере вписываются в социальные проекты и программы, хотя не исключают наличие социальных обязательств их собственников. В дореволюционной России доходные дома выполняли более широкие экономические функции, нежели наемные дома в настоящее время.

Таким образом, понятие «наемный дом» неразрывно связано с договором найма жилого помещения, появление этого института в жилищном законодательстве, в первую очередь, направлено на решение задачи обеспечения жилыми помещениями указанных в законе категорий граждан. Вместе с тем, законодатель не содержит запрета на включение в состав наемного дома в ходе его создания ряда нежилых помещений, находящихся, например, на первом этаже здания и предназначенных для сдачи в аренду под офисы, магазины, учреждения сферы бытового обслуживания, что, в свою очередь, могло бы принести дополнительные доходы собственнику. Ввиду этого следует определить в законе их возможную долю в общем количестве помещений наемного дома либо долю их общей площади в общей площади всех помещений в наемном доме как социального, так и коммерческого использования. Такой подход будет способствовать более точному расчету окупаемости проекта строительства здания.

---

<sup>17</sup> См.: Николюкин С.В. Гражданско-правовая ответственность собственников наемных домов // Современный юрист. 2018. № 4. С. 37.

Согласно нормам ЖК РФ часть здания не может быть признана наемным домом. Полагаем, использование в указанных целях части дома вполне допустимо и сделает данную модель более привлекательной для инвесторов. Подобную ситуацию можно проследить на примере законодательства об общежитиях, которое ранее предполагало использование в качестве таковых только отдельное здание (ст.109 ЖК РСФСР), однако впоследствии, с принятием ЖК РФ, в связи с дефицитом специализированного жилищного фонда и растущими потребностями работодателей под общежития стали предоставляться, в том числе, части домов.

Требует более подробного регулирования возможность внутренней дифференциации жилых помещений наемного дома в зависимости от степени их благоустройства, отделки, места положения, этажности и прочих технических и потребительских характеристик, оказывающих влияние на ценообразование и, соответственно, доходность наемной конструкции в целом. Детальный нормативный подход при решении обозначенного вопроса сделает предлагаемую законодателем модель более привлекательной для инвесторов и существенно расширит круг потенциальных нанимателей. Конечно, прежде всего должна быть проведена большая работа по определению основных целевых групп потребителей рынка жилья.

### **1.3. Виды наемных домов**

Наемным домом является здание, которое (или все помещения в котором) принадлежат на праве собственности одному лицу и которое предназначено для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в нем. Деление наемных домов на виды возможно с учетом различных критериев. Одна из классификаций наемных домов (по цели использования) закреплена в Жилищном кодексе РФ: наемные дома социального и коммерческого использования.

Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерче-

ского использования предоставляются по договорам найма жилых помещений. Причем следует учесть, что предоставление жилых помещений в наемных домах во владение и пользование гражданам по иным видам договоров, за исключением указанных, а также комнат (части квартиры) не допускается.

Доля жилых помещений, предоставляемых на социальные цели в наемном доме социального использования, и доля их общей площади в общей площади всех жилых помещений дома должна быть не менее чем пятьдесят процентов. Предполагается, что сдача внаем остальных жилых помещений по договору коммерческого найма позволит компенсировать понесенные домовладельцами расходы.

Исходя из того, что жилые помещения наемных домов могут принадлежать различным субъектам гражданского оборота, можно дифференцировать наемные дома по форме собственности на государственные, муниципальные и частные.

Основной квалифицирующий признак наемных домов – цель использования здания в качестве наемного дома – устанавливается, изменяется (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования, наемный дом коммерческого использования становится наемным домом социального использования) либо использование здания в качестве наемного дома прекращается посредством:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника здания или всех помещений в здании, либо иного лица, являющегося собственником здания или помещений в нем;

- в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома;

- решением органа государственной власти, органа местного самоуправления или иных лиц о предоставлении государственной, муниципальной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и (или) в соответствии с договором о предоставлении указанной государственной, муниципальной поддержки;

- актом и (или) договором исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусматривающими предоставление в соответствии с земельным законодательством находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома;

- решением собственника земельного участка, находящегося в частной собственности, о строительстве на таком земельном участке наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Закон содержит императивное правило о том, что изменение цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома не допускаются в случае, когда хотя бы одно из жилых помещений в таком здании предоставлено внаем гражданам и (или) не выполнены названные ЖК РФ условия (ст. 91.19 и ФЗ от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

В перечисленных актах, определяющих цель использования дома, отражены также категории лиц, имеющие право на предоставление жилых помещений в наемных домах, сроки договорного пользования, возможности по перезаключению договоров найма жилых помещений на новый срок. Все указанные составляющие могут выступить самостоятельными критериями различия наемных домов.

Применительно к наемным домам социального использования в ст. 91.18 ЖК РФ закреплена необходимость учета их органами местного самоуправления в муниципальном реестре наемных домов.

Порядок управления наемным домом напрямую зависит от его видовой принадлежности. Так, порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, и являющимися наемными домами и находящимися в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования жилыми домами устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполни-



тельной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

В иных случаях управление наемным домом осуществляется с учетом общих требований кодекса, установленных для многоквартирных домов – наймодателем жилых помещений в таком доме, если собственником такого дома или помещений в нем не принято решение о том, что управление таким домом осуществляется управляющей организацией в соответствии с частями 2.3, 9 и 10 статьи 161 ЖК РФ по договору управления, заключенному собственником или уполномоченным им наймодателем.

## **Глава 2. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В НАЕМНЫХ ДОМАХ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **2.1. Основания и порядок предоставления жилых помещений в наемных домах социального использования**

Целью появления в ЖК РФ и ГК РФ **нового вида договора найма** – найма жилого помещения жилищного фонда социального использования – послужила необходимость социальной поддержки граждан посредством расширения возможных, а главное доступных способов удовлетворения их жилищных потребностей. Предметом данного договора могут выступить жилые помещения всех форм собственности в наемных домах социального использования.

Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования введен законодателем сравнительно недавно. Появление еще одного договора, опосредующего пользование жилым помещением, не стало неожиданным для жилищной сферы. На федеральном уровне был разработан комплекс мер по созданию условий для развития наемных отношений. Региональное законодательство также давно пыталось найти дополнительные пути и способы обеспечения нуждающихся граждан жильем<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> См.: Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества коммунальных услуг» // СЗ РФ. 07.05. 2012. № 19. Ст. 2337; Распоряжение Правительства РФ от 29.08.2012 № 1556-р «Об утверждении комплекса мер по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» // СЗ РФ. 03.09.2012. № 36. Ст. 4971; Постановление Правительства г. Москвы от 05.08.2008 № 708-ПП «О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 47. 19.08.2008; Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 19.03.2010 № 361 «О некоторых вопросах организации сети бездотационных домов жилищного фонда г. Москвы».

В теории неоднократно анализировался сложившийся опыт практического применения жилищного законодательства, который показал, что значительная часть граждан не в состоянии решить свою жилищную проблему за счет собственных средств, в том числе и с использованием заемных. Между тем, многие российские граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, не вправе претендовать на жилище по договору социального найма, поскольку не относятся к малоимущим, и в то же время не могут приобрести жилье за счет собственных экономических усилий. Как вариант решения данной проблемы Е.В. Богданов, в частности, предлагал увеличить количество граждан, которые были бы вправе решить свою жилищную проблему не путем приобретения жилища в собственность, а посредством найма жилища из государственного или муниципального фондов по доступной для них цене, для чего и необходимо было предусмотреть в ЖК РФ положения о доходных домах<sup>19</sup>.

Как итог, на базе теоретических и практических исследований, анализа зарубежного опыта в ГК РФ и ЖК РФ появился договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Само появление нового вида найма, позволяющего увеличить число лиц, имеющих право на предоставление жилых помещений в фонде социального использования, безусловно следует оценить положительно.

Жилые помещения могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, и гражданам, признанным по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в случае, если:

1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению

---

<sup>19</sup> См.: Богданов Е.В. Конституция и жилищное законодательство России // Современное право. 2014. № 3. С. 59-64.

их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышают нормативно установленного максимального размера;

2) гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

Указанный максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению имущества устанавливается органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, и не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.

Анализ обозначенных положений позволяет сделать вывод о достаточно сложном и многослойном характере критериев отнесения граждан к числу лиц, имеющих право на предоставление жилого помещения. Уровень доходов заявителя и членов его семьи и стоимость принадлежащего им имущества, подлежащего налогообложению в совокупности, должны сопоставляться с одним показателем (установленным органами местного самоуправления размером), а не отдельно друг от друга, как это предусмотрено для договора социального найма жилого помещения: доходы сравниваются с установленным органами местного самоуправления размером, а стоимость имущества – со стоимостью того жилого помещения, которое должно быть предоставлено по договору социального найма. Предлагаемая законодателем новая комплексная схема представляется нам гораздо сложнее, чем уже сложившаяся и отработанная годами система расчетов, которая с необходимыми для указанной категории граждан поправками применима и к данному договору.

Учет граждан, имеющих в соответствии с частью 1 статьи 91.3 ЖК РФ право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, осуществляется органом местного самоуправления.

Принятие граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования осуществляется на основании представленных данными гражданами заявлений о принятии на учет и необходимых документов, подтверждающих соответствие указанных граждан установленным законом условиям. Принятие граждан на учет осуществляется в порядке очереди исходя из времени подачи заявлений о принятии на учет и необходимых документов. Порядок учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него, устанавливается нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Учет заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования одновременно ведется и наймодателем жилого помещения (ст. 91.14 ЖК РФ). Граждане, принятые на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, могут подать по своему выбору заявление о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одному наймодателю таких жилых помещений, в том числе в строящемся наемном доме социального использования на территории муниципального образования. Наймодатель вправе прекратить прием заявлений, если их количество достигло количества жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. В связи с тем, что основанием для возникновения права пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования выступает юридический состав, включающий решение наймодателя о предоставлении жилого помещения и последующее заключение договора, не лишним, на наш взгляд, было бы предусмотреть в законе последствия вынесения названного акта с нарушением установленного законом порядка (например, при неправомерных действиях должностных лиц, несоблюдении очереди предоставления жилых помеще-

ний и т.п.). Как показывает опыт применения сходных положений ЖК РФ, касающихся договора социального найма жилого помещения, образовавшийся в законе пробел относительно оснований и последствий признания административного акта о предоставлении жилого помещения недействительным была вынуждена восполнить судебная практика.

По аналогии с договором социального найма предусмотрена возможность внеочередного предоставления жилых помещений (ст. 91.15 ЖК РФ, ст. 57 ЖК РФ).

Размер общей площади жилого помещения, предоставляемого в расчете на одного человека, устанавливается органом местного самоуправления и не может быть менее нормы предоставления, измеряемой в общей площади и устанавливаемой органами местного самоуправления. Если в заявлении гражданина, принятого на учет, указано, что он согласен на предоставление жилого помещения общей площадью менее установленного размера общей площади жилого помещения, в том числе менее нормы предоставления, размер общей площади предоставляемого жилого помещения может быть менее установленного размера, в том числе менее нормы предоставления, но не менее учетной нормы.

Указанные граждане при заключении договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования представляют наймодателю:

1) подтверждение органом, осуществляющим учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, принятия указанных граждан на учет, выданное в письменной форме указанным органом не ранее чем за три месяца до даты заключения данных договоров;

2) документы, подтверждающие их соответствие указанным в законе критериям.

Жилые помещения не предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Полагаем возможным упростить и порядок определения размера дохода потенциальных нанимателей. В соответствии с действующими правилами последний устанавливается органами

местного самоуправления и не может превышать размера, позволяющего гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа. Зависимость данного показателя от возможности привлечения заемных средств вызывает недоумение, учитывая возвратность привлеченных средств и сопряженные с этим риски финансовой устойчивости. А вот закрепление права нанимателя на последующий выкуп у собственника предоставляемых в долгосрочный наем жилых помещений (при возникновении у данных лиц такой возможности впоследствии) гораздо благоприятнее скажется на решении жилищного вопроса в целом.

При оценке эффективности использования обозначенной правовой конструкции немаловажен и учет фактора трудовой мобильности населения. Успешное решение проблемы доступного наемного жилья поможет решить и вопросы кадрового обеспечения для многих работодателей. В свете сказанного привлечение крупных работодателей к строительству и дальнейшему использованию наемных домов для своих работников может потребовать нормативного расширения субъектного состава договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

## **2.2. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования**

ГК РФ дает общее определение понятия договора найма жилого помещения независимо от вида жилищного фонда, в котором он применяется: по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 671). Данный договор является консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим.

Понятие и характеристика договора найма жилого жилищного фонда социального использования тождественна общему определению договора найма (ст. 91.1 ЖК РФ). В используемой в ЖК РФ формулировке законодатель отразил только специфику субъектного состава обозначенного договора. Новый вид договора

найма, на наш взгляд, не совсем удачно поименован, поскольку понятие «договор найма жилого помещения фонда социального использования» является родовым по отношению ко всем видам найма, предметом которых являются жилые помещения фонда социального использования. По этой причине оно в полной мере применимо и к договору социального найма жилого помещения. Использование обобщающего понятия может повлечь за собой терминологическую путаницу.

Наймодателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования могут быть:

1) орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

2) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством РФ.

Помимо этого, из положений ЖК РФ нельзя однозначно сделать вывод о том, вправе ли физическое лицо (индивидуальный предприниматель) участвовать в обозначенных отношениях в качестве собственника сдаваемого внаем жилого помещения при условии передачи организации функций наймодателя в соответствии с правилами ст. 91.2 ЖК РФ.

Наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в одном наемном доме социального использования может являться только одно лицо.

Субъектный состав складывающихся при создании и эксплуатации наемных домов отношений строго очерчен законом. Императивно закреплена принадлежность наемного дома только одному собственнику. Считаю такое ограничение нецелесообразным, поскольку оно лишает возможности группы инвесторов объединить ресурсы для строительства и осуществления совместной деятельности. Тем более, что расщепление права собственности уже неизбежно будет иметь место в случае, если единственный собственник состоит в браке, вследствие чего вовсе не исключает



ся возникновение права совместной собственности на возводимый наемный дом; о множественности собственников речь пойдет и при наследовании в свою очередь, распределение между собственниками социальных обязательств не должно вызывать затруднений. Для обеспечения возврата средств государственной (муниципальной) поддержки можно предусмотреть, например, солидарную ответственность последних.

Содержание договора найма жилого помещения, как и любого другого договора, составляют те условия, о которых стороны достигли соглашения при его заключении. Согласно ст. 91.1. ЖК РФ в договоре должны быть указаны срок его действия, размер платы за пользование и порядок ее изменения, а также условия заключения договора на новый срок. Полагаем, при наличии обобщающей существенные условия договора статьи следует сделать ее более полной, включив предмет договора и перечень членов семьи, проживающих с нанимателем. Данные условия договора предусмотрены в отдельных положениях главы 8.1 ЖК РФ, посвященной названной договорной модели. Условия же о заключении договора на новый срок итак достаточно подробно урегулированы законодателем и нет необходимости, с нашей точки зрения, обязательно отражать их в договоре.

Предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом. По своим характеристикам предоставляемое жилое помещение аналогично жилому помещению, являющемуся предметом договора социального найма. Вместе с тем в законе допускается возможность с согласия заявителя передать в пользование жилое помещение по площади менее нормы предоставления, но не менее учетной нормы.

Наемные отношения носят срочный характер. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее чем один год, но не более чем десять лет. По истечении срока действия договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель имеет право на заключение договора на новый срок в отношении этого же жилого помещения, если соответствует уста-

новленным в законе условиям. Наниматель, который по истечении срока действия заключенного им договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования перестал соответствовать установленным условиям, имеет право на заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок в отношении этого же жилого помещения в случае отсутствия других граждан, имеющих право на заключение данного договора, или наличия иных жилых помещений, которые могут быть предоставлены указанным гражданам по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в указанном случае заключается на один год.

Возмездность договора предполагает наличие платы за пользование жилым помещением. Обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения договора.

Согласно ст. 156.1 ЖК РФ размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования устанавливается органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. Плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы.

Для обозначенного договора предусмотрена простая письменная форма, которая означает, как правило, составление единого документа, подписываемого наймодателем и нанимателем. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение,

возникающее на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ФЗ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>20</sup>.

Договор найма является взаимным: правами и обязанностями наделены обе стороны. Постановлением Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 "О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" утвержден Типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования<sup>21</sup>.

К числу основных обязанностей наймодателя относятся: передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение; принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, информировать нанимателя о предстоящем проведении ремонта; обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать их качество и другие обязанности.

В свою очередь наниматель обязан: принять жилое помещение; использовать жилое помещение по назначению; обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в исправном состоянии; своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги; не нарушать права и интересы соседей и другие обязанности.

Основное отличие договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования от иных видов найма в части обязанностей нанимателя состоит в том, что содержание и текущий ремонт жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, являются обязанностью наймодателя, если иное не установлено указанным договором.

Кроме того, учитывая цели предоставления жилых помещений и срочный характер данного договора, передача нанимателем жилого

---

<sup>20</sup> СЗ РФ от 20.07.2015. № 29. Ст. 4344.

<sup>21</sup> СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.

помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения не допускаются.

Рассмотрим более подробно основные права нанимателя. Помимо права пользования жилым помещением наниматель имеет право вселять в него членов своей семьи. Законодатель дифференцированно подходит к решению вопроса о составе членов семьи в различных отраслях законодательства: семейном, жилищном, праве социального обеспечения. Такая дифференциация имеет под собой серьезные основания и во многом объясняется целями и спецификой правового регулирования определенной сферы общественных отношений.

В ст. 91.8 ЖК РФ обозначены категории членов семьи нанимателя, к ним относятся проживающие совместно с нанимателем его супруг, дети и родители нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи.

Названные критерии раскрыты в п. 25 Постановления Пленума Верховного суда от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», согласно которым к другим родственникам могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии. При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться законодательством права социального обеспечения. Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, в течение како-

го времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право<sup>22</sup>.

Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения в фонде социального использования установлено при помощи отсылочных к договору социального найма норм, поэтому сложно объяснить разницу, существующую между этими договорами при определении критериев признания граждан членами семьи нанимателя, установленную в ст. 91.8 ЖК РФ. В названной статье отсутствует признак «ведение общего хозяйства» нанимателем и проживающими с ним лицами, традиционно используемый для отнесения их к числу членов семьи.

Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре, они имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. Таким образом, законодатель практически не проводит различий в объеме прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи. Как следствие, вопрос о правовом положении членов семьи остается одним из наиболее дискуссионных в научной литературе<sup>23</sup>, в теории предпринимались попытки определить семью в качестве самостоятельного субъекта прав<sup>24</sup>.

Члены семьи нанимателя вселяются на основании административного акта о предоставлении жилого помещения либо впоследствии в установленном законом порядке, что влечет необходимость внесения изменений в договор найма в части указания в нем нового члена семьи нанимателя.

Законодатель установил различный порядок вселения в зависимости от категории членов семьи. Так супруг, родители и дети нанимателя вселяются с письменного согласия всех членов семьи,

---

<sup>22</sup> Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

<sup>23</sup> См., например: Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник / 2-е изд. перераб. и доп. М.: Проспект, 2015; Седугин П.И. Жилищное право: учебник для вузов. М.: НОРМА-ИНФРА-М, 2003 и др.

<sup>24</sup> См.: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа // Основы советского жилищного законодательства: Межвузовский сб. науч. трудов / отв. ред. О.А. Красавчиков. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 19.

для остальных граждан кроме письменного согласия членов семьи необходимо письменное согласие наймодателя. Наймодатель может запретить такое вселение, если в результате общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье (статья 54 СК РФ) частью 1 статьи 70 ЖК РФ установлено, что не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении).

Отказ наймодателя в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке. Вместе с тем, причины, по которым члены семьи нанимателя отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в таком согласии не может быть признан судом неправомерным.

Переход права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, права хозяйственного ведения в отношении такого жилого помещения, права оперативного управления таким жилым помещением или иного права, изменение наймодателя по данному договору не влекут за собой расторжение данного договора или изменение его условий.

### **2.3. Прекращение жилищных отношений в наемных домах социального использования**

Прекращение жилищного правоотношения, возникающего из договора найма жилого помещения, может иметь место как вследствие расторжения договора найма, так и по другим основаниям (таким как смерть одинокого нанимателя, гибель жилого помещения). Поэтому понятие «прекращение договора найма» шире понятия «расторжение договора найма». Расторжение договора найма жилого помещения – это волевой акт, являющийся по своей юридической природе односторонней или двусторонней сделкой.

Расторжение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может осуществляться как по инициативе нанимателя, так и наймодателя.

Основания расторжения и прекращения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования закреплены в ст. 91.10 ЖК РФ:

1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

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

3. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае:

1) неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев;

2) передачи жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования;

3) наличия у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – на территории того же субъекта Российской Федерации), предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых поме-

щений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления;

4) в иных случаях, предусмотренных для расторжения договора социального найма в статье 83 ЖК РФ.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда.

При расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

Положения законодательства об основаниях и последствиях расторжения договора всегда требуют четкого и последовательного изложения. В данном случае законодателем лишь частично задействованы нормы, регулирующие договор социального найма (ст. 83 ЖК РФ). К сожалению, без внимания остались случаи сноса, непригодности жилого помещения, капитального ремонта (реконструкции) дома, сопровождающиеся выселением. А ведь речь идет об одном из важнейших аспектов права граждан на жилище – стабильности прав на жилое помещение, невозможности произвольного лишения жилого помещения. Для договора социального найма жилого помещения эти вопросы решены законодателем в ст. ст. 84-89 ЖК РФ. Думаем, при отсутствии обозначенных положений даже срочный характер договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не поможет избежать возникших при решении поставленных вопросов сложностей.

Помимо этого, справедливо было бы поставить такое основание расторжения договора как нарушение сроков и размеров оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, закрепленное в ст. 91.10 ЖК РФ, в зависимости от уважительности причин неисполнения соответствующих обязанностей так же, как это сделано для договора социального найма жилого помещения (ст. 90



ЖК РФ). Сложная жизненная ситуация нанимателя и членов его семьи не должна повлечь за собой возможность их выселения из жилого помещения. Что же касается таких случаев как разрушение или повреждение жилого помещения, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, использования жилого помещения не по назначению, то важно закрепить применительно к ним по аналогии со ст. 91 ЖК РФ, детализирующей общие правила ст. 83 ЖК РФ о расторжении договора социального найма, норму о выселении виновных в таких правонарушениях лиц. Глава же, посвященная новому виду договора найма, содержит лишь общее правило о том, что при расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения (ст. 91.12 ЖК РФ), то есть наличие или отсутствие их вины не имеет правового значения.

### **Глава 3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В НАЕМНЫХ ДОМАХ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений. Учитывая, что гражданское и жилищное законодательство закрепляет четыре вида договора найма жилого помещения и лишь один из них направлен на извлечение прибыли от сдачи жилого помещения в наем (остальные имеют иное назначение), для оформления отношений в наемном доме коммерческого использования применим договор коммерческого найма, урегулированный главой 35 ГК РФ. При этом данный договор, с одной стороны, будет существенно отличаться от договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в части правового положения нанимателя жилого помещения, а с другой – эта же договорная конструкция используется в любых жилых помещениях, в том числе в наемных домах социального использования наряду с последним. Договор коммерческого найма оформляет пользование жилыми помещениями во всех жилищных фондах, кроме фонда социального использования. В настоящее время данная договорная форма по пользованию жилыми помещениями на практике применяется в основном в частном жилищном фонде. Однако нет законодательных препятствий для заключения договора коммерческого найма на жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде. Термин «коммерческий наем» не используется в законодательстве РФ, а выработан наукой<sup>25</sup> и практикой в целях отграничения этого договора от других видов найма.

Следует учитывать, что продажа либо отчуждение иным образом помещений в наемном доме или являющегося наемным до-

---

<sup>25</sup> См.: Гражданское право: учебник. В 2 т. Т.2 / отв. ред. Е.А. Суханов; 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 2000. С. 442; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ ч. 2 (постатейный). / отв. ред. О.Н. Садилов; 2-е изд, испр. и доп. М.: КОНТАКТ, 1997. С. 240; Титов, А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. М.: Юрайт-Издат, 2005. С. 110; Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ / М.Ю. Тихомиров. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005. С. 31.

мом жилого дома допускается только в случае продажи или отчуждения иным образом всех помещений в таком наемном доме или такого жилого дома одному лицу при условии сохранения цели использования такого наемного дома, если иное не установлено Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". В этом смысле общие правила ГК РФ о переходе права собственности на жилое помещение, в отношении которого заключен договор коммерческого найма, имеет свои особенности. Изменение цели использования здания в качестве наемного дома коммерческого использования, прекращение использования здания в качестве наемного дома не допускаются в случае, когда хотя бы одно из жилых помещений в таком здании предоставлено внаем гражданам и (или) не выполнены условия, установленные законом.

В отличие от наемных домов социального использования, где жилищные отношения возникают из сложного юридического состава, включающего постановку нуждающихся граждан на учет, решение о предоставлении жилого помещения и заключение договора, пользование жилыми помещениями в наемных домах коммерческого использования основано исключительно на соглашении сторон.

Сторонами договора коммерческого найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. В качестве наймодателя выступают либо собственник жилого помещения, либо уполномоченное им лицо. Нанимателями в договоре найма могут быть только физические лица. В отношении гражданина как субъекта договора найма жилого помещения действуют общие правила о гражданской дееспособности и об особенностях совершения сделок с участием недееспособных, ограниченно дееспособных и несовершеннолетних. В отличие от договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования для иностранцев и лиц без гражданства не установлено никаких ограничений выступать нанимателями по договору коммерческого найма.

Если жилое помещение предоставляется во владение и (или) пользование юридическому лицу, то данные отношения оформляются не договором найма, а договором аренды (гл. 34 ГК РФ) или иным договором (например, договором безвозмездного пользова-

ния (гл. 36 ГК РФ) или договором строительного подряда, которым на основании ст. 747 ГК РФ предусмотрена обязанность заказчика передать подрядчику жилые помещения для проживания работников подрядчика на период строительства). В этой связи заключение договоров с юридическим лицом в качестве «пользователя» в наемном доме коммерческого использования не предусмотрено, поскольку жилые помещения в нем предоставляются только по договору найма жилого помещения. В свете сказанного целесообразно снять указанные ограничения для наемных домов коммерческого использования, учитывая, что аренда жилого помещения лишь опосредующее звено для обеспечения жилыми помещениями граждан.

ГК РФ в договоре коммерческого найма наряду с нанимателем ввел понятие «граждане, постоянно проживающие вместе (совместно) с нанимателем» (ст. 677 ГК РФ). Правовое положение указанных лиц существенно отличается от правового положения членов семьи нанимателя в договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В договоре коммерческого найма применена и последовательно развита правовая конструкция «ответственного титулодержателя». В связи с этим представляется интересным провести сравнительный анализ указанных лиц. Суть правового положения постоянно проживающих граждан состоит в том, что они, не являясь субъектами договора найма, в силу факта вселения в установленном порядке в нанимаемое жилое помещение наравне с нанимателем приобретают права по пользованию жилым помещением и ряд других прав, указанных в ГК РФ, не становясь при этом обязанными перед наймодателем. В договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования правовое положение членов семьи определено при помощи отсылочных норм к договору социального найма (ст. 69 ЖК РФ). В договоре коммерческого найма круг постоянно проживающих с нанимателем лиц определяется исключительно по усмотрению нанимателя и самих этих лиц. Такой подход законодателя представляется вполне логичным, поскольку не ограничивает нанимателя в выборе лиц, с которыми он желал бы совместно проживать, и за которых он готов отвечать перед наймодателем. Поэтому нельзя согласиться с негативной оценкой

некоторыми авторами круга постоянно проживающих граждан как «конгломерата случайных лиц»<sup>26</sup>.

Объем прав лиц, постоянно проживающих с нанимателем, определяется ГК РФ и договором найма. Непосредственно договором найма закрепляются права указанных лиц по пользованию жилым помещением. Равенство этих прав с правами нанимателя означает, что граждане, постоянно проживающие с нанимателем, так же, как и наниматель, имеют право проживать в нанимаемом жилом помещении, хранить там свои вещи, пользоваться коммунальными услугами и общим имуществом многоквартирного дома. ГК РФ закрепляет за постоянно проживающими ряд распорядительных прав, а именно: право давать согласие на вселение в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих, на вселение временных жильцов, на замену нанимателя в договоре, на расторжение договора найма по инициативе нанимателя.

Перечисленные права составляют лишь часть распорядительных прав, принадлежащих нанимателю. В договоре же найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в силу равенства прав нанимателя и членов его семьи объем их распорядительных прав одинаков. Одна из важнейших особенностей правового положения постоянно проживающих граждан заключается в том, что они не несут перед наймодателем никаких обязанностей, а значит и ответственности за нарушение условий договора найма.

Согласно ст.677 ГК РФ граждане, постоянно проживающие с нанимателем, должны быть указаны в договоре, при отсутствии таких указаний их вселение осуществляется по специальным правилам, закрепленным в ст.679 ГК РФ, а именно: с согласия нанимателя, граждан постоянно с ним проживающих и разрешения наймодателя. Кроме того, при их вселении необходимо соблюдение нормы общей площади на одного человека. Для вселения несовершеннолетних детей не требуется такого согласия и соблюдения нормативов. Таким образом, порядок вселения не обуслов-

---

<sup>26</sup> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ: Издательская группа ИНФРА М–НОРМА, 1997. С. 248.

лен категориями вселяющихся лиц, как это предусмотрено для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, разрешение наймодателя необходимо во всех случаях, за исключением вселения несовершеннолетних граждан к их родителям.

Для договора коммерческого найма жилого помещения закон предусматривает простую письменную форму. В условиях проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства роль письменной формы договора возрастает, поскольку она позволяет в большей степени обеспечить интересы сторон. Письменная форма для данного договора означает, как правило, составление единого документа, подписываемого наймодателем и нанимателем. При помощи такой формы можно максимально использовать потенциал диспозитивных норм гл. 35 ГК РФ.

Содержание данного договора, как и любого гражданско-правового договора, составляет совокупность условий, на которых он заключен. В зависимости от влияния факта согласования сторонами условий договора на его заключение все условия договора, как известно, подразделяются на существенные, обычные и случайные<sup>27</sup>.

К числу существенных условий договора коммерческого найма относятся условия о предмете и круге лиц, постоянно проживающих в жилом помещении с нанимателем. Спорным в литературе является вопрос об отнесении к числу существенных условия о плате за пользование жилым помещением.

Предметом договора коммерческого найма (объектом по терминологии ст. 673 ГК РФ) является жилое помещение. Однако в исключение из общего правила о договоре коммерческого найма такие объекты жилищных прав как комнаты в наемном доме в пользование не предоставляются. В отличие от договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования в ГК РФ отсутствуют требования к размеру и уровню благоустроенности жилого помещения, передаваемого по договору коммерческого найма.

---

<sup>27</sup> См.: Гражданское право: учебник. В 2 т. Т. 2. / отв. ред. Е.А. Суханов; 2 изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 2002. С. 163.

Особенность договора найма жилого помещения в многоквартирном доме заключается в том, что наниматель приобретает право пользования помимо жилого помещения общим имуществом дома, указанным в ст. ст. 290 ГК РФ, 36 ЖК РФ.

Возмездность договора предполагает наличие платы за пользование жилым помещением. В договоре коммерческого найма плата за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон (п. 1 ст. 682 ГК РФ). Если в соответствии с законом закреплен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, определенная в договоре, не должна превышать этот размер. Вопрос о том, является ли размер платы за жилое помещение существенным условием договора коммерческого найма, относится к числу спорных в юридической литературе. В частности, М.И. Брагинский, опираясь на п. 3 ст. 424 ГК РФ, относит условие о цене к числу устранимых недостатков договора, не влекущих признания его незаключенным<sup>28</sup>. В противовес этой позиции высказано мнение, согласно которому предмет договора найма всегда индивидуален, определить его цену по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги вряд ли возможно<sup>29</sup>. На наш взгляд, формулировка и смысл ст. 682 ГК РФ не дают основания отнести плату за жилое помещение к числу существенных условий договора. Ее следует считать обычным условием.

Сроки внесения платы также устанавливаются в договоре, при отсутствии такого условия плата вносится ежемесячно в порядке, предусмотренным ЖК РФ, то есть не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца. Обязанность по оплате коммунальных услуг лежит на нанимателе, если иное не установлено договором.

Договор коммерческого найма является срочным. Срок в этом договоре определяется соглашением сторон в отличие от договора найма жилого помещения жилищного фонда социального

---

<sup>28</sup> См.: Брагинский, М.И Указ. соч. С. 710.

<sup>29</sup> См.: Суянова, Р.Л. Плата за жилье и коммунальные // Жилищное право. 2007. № 6. С. 21.; Шешко, Г.Ф. О праве собственности на жилье помещения: как это решено жилищным законодательством // Законы России: опыт, анализ, практика. 2006. № 9. С. 3; Батаев, А.А. Азбука жилья. Новый жилищный кодекс от А до Я. М.: Феникс, 2007. С. 43.

использования. Особенность регулирования условия о сроке состоит в том, что в законе устанавливается максимальный срок, на который договор коммерческого найма может заключаться (пять лет). Это означает, что если в договоре срок не указан или указан более длительный срок, договор считается заключенным на пять лет. Истечение срока автоматически не влечет прекращения отношений по пользованию жилым помещением, поскольку наниматель имеет право на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ).

Законодатель делит договор коммерческого найма на долгосрочный (заключаемый на срок от одного года до пяти лет) и краткосрочный (заключаемый на срок до одного года). Данное деление имеет принципиальное значение, поскольку в краткосрочном договоре права нанимателя уже, чем права нанимателя в долгосрочном договоре. Так, по краткосрочному договору наниматель не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, не может вселить временных жильцов, произвести замену нанимателя, указать в договоре граждан, постоянно с ним проживающих, заключить договор поднайма, при расторжении договора в судебном порядке по инициативе наймодателя суд не может установить в отношении такого нанимателя срок для устранения нарушений или отсрочку исполнения решения суда о расторжении договора и выселении (ст. 683 ГК РФ). Но все эти запреты носят диспозитивный характер.

Договор коммерческого найма является взаимным: правами и обязанностями наделены обе стороны. Права и обязанности сторон этого договора, связанные непосредственно с пользованием жилым помещением, практически совпадают с правами и обязанностями нанимателя и наймодателя по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное (юридически и фактически) жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Юридически свободным жилое помещение считается при отсутствии прав на него у третьих лиц, фактически свободным – при условии, что оно никем фактически не занято (например, лицами, самоуправно занявшими жилое помещение). Кроме того, на наймодателе лежит ряд обязанностей по обеспечению нормального функционирования жилого дома, в котором находится сданное



внаем жилое помещение, и по организации жилищно-коммунального обслуживания нанимателей и проживающих с ним лиц. Требования к эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержания жилищного фонда установлены подзаконными нормативными актами.

Наниматель, в свою очередь, обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Данная обязанность конкретизируется в Правилах пользования жилым помещением<sup>30</sup>. Обязанность нанимателя использовать жилое помещение только для проживания прямо закреплена и в определении договора найма жилого помещения (ст. 671 ГК РФ). Наниматель должен использовать жилое помещение в соответствии с его целевым назначением, т.е. для проживания (ст. 673 ГК РФ). Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Обязанностям по проведению ремонта в сданном внаем помещении посвящена ст. 681 ГК РФ. Она закрепляет общий принцип распределения между сторонами договора бремени по ремонту такого жилого помещения: текущий ремонт – это обязанность нанимателя; капитальный – наймодателя. Ремонт (текущий и капитальный) общего имущества многоквартирного дома является обязанностью наймодателя (ст. 676 ГК РФ). Изложенные правила являются диспозитивными.

К числу прав нанимателя относится право пользоваться жилым помещением, которое можно назвать основным, поскольку именно на его осуществление направлен договор коммерческого найма. Наниматель имеет право на вселение других граждан в жилое помещение для постоянного проживания с нанимателем (ст. 679 ГК РФ).

Наниматель обладает также рядом прав распорядительного характера, реализация которых возможна с соблюдением установленных ГК РФ требований и отличает данный договор от схожей договорной конструкции в наемном доме социального использования. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по

---

<sup>30</sup> Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006. № 25 // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев. Согласно ст. 685 ГК РФ наниматель по договору коммерческого найма, в отличие от договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, вправе сдать жилое помещение в поднаем. Для правового положения поднанимателей характерно то, что они, во-первых, так же, как и временные жильцы, не приобретают самостоятельного права на пользование жилым помещением и, во-вторых, ответственным за них перед наймодателем по договору найма является наниматель. Единственное ограничение для заключения договора поднайма: соблюдение требований законодательства о норме общей площади на одного человека. В силу возмездности договора поднайма поднаниматели, в отличие от временных жильцов, обязаны вносить плату за пользование жилым помещением. Ее размер и порядок внесения определяются соглашением сторон. Договор поднайма является срочным. Срок устанавливается соглашением сторон, но в любом случае он не может превышать срока договора коммерческого найма.

Как любой гражданско-правовой договор, договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон. Основания и порядок расторжения договора коммерческого найма устанавливаются в ст. 687 ГК РФ. Особенность данной статьи состоит в том, что она допускает субсидиарное применение жилищного законодательства. Ее действие распространяется, прежде всего, на договор коммерческого найма. Наниматель по договору коммерческого найма имеет право во внесудебном порядке односторонне расторгнуть договор независимо от истечения его срока. Поскольку при этом затрагиваются интересы граждан, постоянно проживающих с нанимателем, то такое расторжение допускается только с их согласия. В то же время расторжение договора не безразлично и для наймодателя, так как он рассчитывал на получение платы от нанимателя. Учитывая данное обстоятельство, закон обязывает нанимателя в письменной

форме за три месяца предупредить наймодателя о расторжении договора. Этот срок позволит наймодателю принять решение о дальнейшем использовании жилого помещения (например, найти новых нанимателей). В договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи также имеет право расторгнуть договор в любое время, причем без предварительного предупреждения наймодателя.

Расторжение договора коммерческого найма по инициативе наймодателя допускается только в судебном порядке за совершение нанимателем либо другими гражданами, за действия которых он отвечает (постоянно проживающих граждан, поднанимателей, временных жильцов), неправомерных действий, исчерпывающий перечень которых дан в пунктах 2 и 4 ст. 687 ГК РФ:

- невнесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- использование жилого помещения не по назначению;
- систематическое нарушение прав и интересов соседей.

Однако даже при наличии указанных в пунктах 2 и 4 ст. 687 ГК РФ нарушений суд может отказать наймодателю в удовлетворении иска, предоставив нанимателю срок (не более года) для устранения нарушений, и удовлетворить требование наймодателя только при повторном его обращении в суд в случае неустранения нанимателем (или непринятия мер по устранению) нарушений. Данное правило, с одной стороны, свидетельствует о повышенных гарантиях прав нанимателя и дает возможность суду учесть конкретные обстоятельства дела (например, степень вины нанимателя, его материальное положение и др.). Такие возможности не предусмотрены для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Любая из сторон договора коммерческого найма может потребовать расторжения договора в судебном порядке по основаниям, указанным в п. 3 ст. 687 ГК РФ и жилищном законодательстве. К сожалению, в этом пункте содержится лишь общая отсылка к

жилищному законодательству, что нельзя признать правильным. Расторжение договора найма жилого помещения влечет серьезные последствия для сторон, поэтому в самой ст. 687 ГК РФ следовало бы указать исчерпывающий перечень оснований такого расторжения, а не ограничиваться названной отсылкой.

В качестве последствия расторжения договора коммерческого найма ст. 688 ГК РФ называет выселение. Выселение – это принудительное изъятие жилого помещения у лиц, которые не имеют на него права или право которых прекратилось по установленным законом основаниям. Данное последствие как принудительная мера применима только к случаям расторжения договора по инициативе наймодателя. Выселению подлежат все проживающие с нанимателем лица (постоянно проживающие граждане, поднаниматели, временные жильцы). Основанием выселения, так же как и основанием расторжения договоров, является решение суда. Несмотря на то, что данная статья не указывает на последствия выселения, они не вызывают сомнения: граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Таким образом, договор коммерческого найма может быть прекращен по различным основаниям, в том числе путем расторжения. Прекращение договора может иметь место по истечении срока его действия, а также по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон (гибель жилого помещения, смерть одинокого нанимателя).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В разные периоды развития страны в жилищной сфере были апробированы и государственные, и рыночные методы регулирования, однако общемировая практика доказала необходимость сочетания государственного и рыночного секторов для устойчивого развития жилищной модели<sup>31</sup>. В целом можно говорить о необходимости модернизации правового режима наемных домов с целью их более эффективного функционирования в системе способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. Выстроенная законодателем модель ограничена жесткими рамками, что, на наш взгляд, тормозит ее продвижение и не позволяет привлечь большее число инвесторов для реализации жилищных программ. Безусловно, достижение поставленных законодателем целей развития жилищного строительства прежде всего сопряжено с проведением целого комплекса мероприятий экономического характера по развитию рынка наемного жилья, однако эти процессы должны сопровождаться совершенствованием правового режима наемных домов, в том числе в аспекте повышения гибкости правового регулирования. Проведенный в настоящем издании анализ позволяет сформулировать ряд теоретических выводов и практических рекомендаций.

Согласно положениям ЖК РФ наемный дом представляет собой здание, которое, или все помещения в котором, принадлежат на праве собственности одному лицу и которое, или все помещения в котором, предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в нем (ст. 91.16.). Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений. Жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений. Предоставление жилых помещений в наемных домах во владение и пользование гражданам по иным видам договоров, за

---

<sup>31</sup> Бессонова, О.Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. 2010. № 2. С. 203-222.

исключением указанных, не допускается. Рекомендовано допустить использование под наемные дома части зданий и закрепить возможность заключения договора аренды жилого помещения в наемном доме коммерческого использования.

Требует подробного регулирования возможность внутренней дифференциации жилых помещений наемного дома в зависимости от степени их благоустройства, отделки, места положения, этажности и прочих технических и потребительских характеристик, оказывающих влияние на ценообразование и, соответственно, доходность наемной конструкции в целом. Более детальный нормативный подход при решении обозначенного вопроса сделает предлагаемую законодателем модель привлекательнее для инвесторов и существенно расширит круг потенциальных нанимателей.

В законе императивно закреплена принадлежность наемного дома только одному собственнику. Считаем такое ограничение нецелесообразным, поскольку оно лишает возможности группы инвесторов объединить ресурсы для строительства и осуществления совместной деятельности. Тем более, что расщепление права собственности уже неизбежно будет иметь место в случае, если единственный собственник состоит в браке, вследствие чего вовсе не исключается возникновение права совместной собственности на возводимый наемный дом, о множественности собственников речь пойдет и при наследовании. В свою очередь, распределение между сособственниками социальных обязательств не должно вызывать затруднений. Для обеспечения возврата средств государственной (муниципальной) поддержки можно предусмотреть, например, солидарную ответственность последних.

Следует упростить порядок определения размера дохода потенциальных нанимателей. В соответствии с действующими правилами последний устанавливается органами местного самоуправления и не может превышать размера, позволяющего гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа. Зависимость данного показателя от возможности привлечения заемных средств вызывает недоумение, учитывая возвратность привлеченных средств и сопряженные с этим риски финансовой устойчивости. А вот закрепление права нанимателя на последующий выкуп у собственника предоставляемых в долгосрочный наем жилых помеще-

ний (при возникновении у данных лиц такой возможности впоследствии) гораздо благоприятнее скажется на решении жилищного вопроса в целом.

Нуждается в корректировке договорная форма, сопровождающая пользование жилыми помещениями в наемном доме социального использования. Остались без внимания законодателя правовые последствия признания решения о предоставлении жилых помещений недействительными, некорректно сформулирован перечень существенных условий договора, лишь частично урегулированы основания и последствия расторжения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Договор коммерческого найма, заключаемый в отношении жилых помещений в наемном доме коммерческого использования, имеет свои особенности в сравнении с общими правилами ГК РФ о найме жилого помещения в части предмета договора, перехода права собственности на жилое помещение и определения сроков пользования им.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### *1. Нормативные и правоприменительные акты*

1.1. Конституция Российской Федерации (1993 г.). М.: Омега-Л, 2002.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть первая // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

1.3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть вторая // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

1.4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ. Часть третья // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

1.5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

1.6. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883. (утратил силу).

1.7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

1.8. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.

1.9. Федеральный закон от 21 июля 2014г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ 28.07.2014. № 30 (часть1). Ст. 4218.



1.10. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

1.11. Указ Президента РФ от 07 мая 2012г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества коммунальных услуг».

1.12. Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 2014. № 50. Ст. 7104.

1.13. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

1.14. Постановление Правительства г. Москвы от 5 августа 2008 г. № 708-ПП «О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма».

1.15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» п. 23 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

## *2. Специальная литература*

2.1. Барсуков Р.М. Правовое регулирование и перспективы развития отношений в сфере строительства и использования наемных домов // Российское образование и наука сегодня: проблемы и перспективы. 2015. № 1.

2.2. Батаев А.А. Азбука жилья. Новый жилищный кодекс от А до Я. М.: Феникс, 2007.

2.3. Бессонова О.Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. 2010. № 2.

2.4. Богданов Е.В. Конституция и жилищное законодательство России // Современное право. 2014. № 3.

2.5. Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. 5-й завод. М.: Статут. 2003.

2.6. Брагинский М.И, Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). М.: Статут, 2003.

2.7. Василенко Н.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования как один из вариантов решения жилищной проблемы в России // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1.

2.8. Гетман Е.С. Наем жилого помещения // ЭЖ – Юрист. 2006. № 7.

2.9. Горбунова Е.О. Наемные дома социального использования: понятие, признаки // Вестник научных конференций. 2017. № 3-5.

2.10. Гражданский кодекс Российской Федерации. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014.

2.11. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996.

2.12. Гражданское право. Ч.2: учеб. пособие / под ред. Филиппова П.М. М.: ИМЦ ГУК МВД России, 2003.

2.13. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению/ пер. с нем. В. Бергман; науч. ред. А.Л. Маковский [и др.]; 2-е изд. М.: Волтерс Клувер, 2006.

2.14. Гришаев С.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ // Подготовлен для системы Консультант-Плюс, 2018.

2.15. Девицын М.Ю. О значении постановлений федерального конституционного суда ФРГ и европейского суда по правам человека по делам, связанным с наймом жилого помещения для формирования российской судебной практики, связанной с расторжением договора коммерческого найма жилого помещения // *Международное публичное и частное право*. 2008. № 4.

2.16. Дождев Д.В. Римское частное право: учебник для вузов. М.: ИНФРА-М Норма, 1996.

2.17. Ефимова О.В. Доходный дом как объект гражданских правоотношений // *Правовые вопросы недвижимости*. 2015. № 2.

2.18. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / Ю.Ф. Беспалов, А.Ю. Беспалов, А.Ю. Касаткина; под ред. Ю.Ф. Беспалова. М.: Проспект, 2018.

2.19. Иванов А. А. Вопросы недвижимости в новом ЖК РФ // *Хозяйство и право*. 2005. № 6.

2.20. Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература, 1975.

2.21. Камышанова А.Е. Договор найма жилого помещения: новеллы российского законодательства // *Вестник Таганрогского института управления и экономики*. 2016. № 1.

2.22. Камышанский В.П. Конституционные ограничения права собственности // *Юрист*. 2004. № 5.

2.23. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) / 2-е изд. М.: Юрайт-Издат, 2006.

2.24. Кириченко О.В. Доходные дома: история и современность // *Современное право*. М.: Новый Индекс, 2010. № 1.

2.25. Кириченко О.В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере // *Современное право*. 2007. № 7.

2.26. Кириченко О.В. Проблемы государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения // *Юрист*. 2007. № 4.

2.27. Кичихин А.Н. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения / А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова; под ред. И.Б. Мартковича. М.: Юрист, 1997.

2.28. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002.

2.29. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ ч. 2 (постатейный) / отв. ред. О.Н. Садилов; 2-е изд, испр. и доп. М.: КОНТАКТ, 1997.

2.30. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. Ю.Ф. Беспалова. М.: Проспект, 2020.

2.31. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В.М. Жуйкова. М.: Юридическая фирма «Контракт», 2006.

2.32. Корнилова Н.В. Становление и развитие положений о найме жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 9.

2.33. Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2017.

2.34. Курбанов Р.А., Богданов Е.В. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2016.

2.35. Куцина С. Наемные дома // ЭЖ-Юрист. 2014. № 5.

2.36. Лаптева Е.Н. Жилое помещение как объект гражданских прав // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы Всероссийской IV научной конференции молодых ученых (г. Самара, 23-24 апреля 2004 г.) / Отв. ред. Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова. Самара: Издательство Самарского университета, 2004.

2.37. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. М.: Проспект, 2005.

2.38. Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. 2004. № 1.

2.39. Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. 2004. № 4.

2.40. Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков: Издательство Харьковского университета, 1986.

2.41. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. № 2.

2.42. Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2003. № 2.

2.43. Невоструев А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел: учеб. пособие. М.: Статут, 2015.

2.44. Николукин С.В. Гражданско-правовая ответственность собственников наемных домов // Современный юрист. 2018. № 4.

2.45. Николукин С.В. Жилищное право: учебник и практикум для бакалавриата и специалитета / С.В. Николукин. М.: Юрайт, 2019.

2.46. Новицкий И..Б. Римское право: учебник для вузов. М.: Юрист, 1996.

2.47. Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984.

2.48. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М., 2008.

2.49. Пожилова И.В. Актуальные аспекты оптимизации региональной жилищной политики // Вестник Волгоградского государственного университета. Сер. 3. Эконом. Экол. 2014. № 4 (27).

2.50. Бойцов Г.В., Долгова М.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: ГроссМедиа, 2006.

2.51. Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 8.

2.52. Свердлык Г.А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право. 2007. № 7.

2.53. Северова М.А. Договор найма жилого помещения: содержание, права и обязанности сторон // Современное право. 2007. № 6.

2.54. Селиванова Е.С. Становление института договора найма жилого помещения в законодательстве // Жилищное право. 2008. № 3.

2.55. Сосипатрова Н.Е. Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального использования // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2014. № 6.

2.56. Суянова Р.Л. Плата за жилье и коммунальные услуги // Жилищное право. 2007. № 6.

2.57. Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. 2001. № 3.

2.58. Тихомиров Ю.А. Договор как регулятор общественных отношений // Правоведение. 1990. № 5.

2.59. Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. Л.: Издательство ЛГУ, 1974.

2.60. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие недвижимости в гражданском праве России: учеб. пособие. Уфа: РИО БашГУ, 2005.

2.61. Усольцева Н.А. Наемные дома: отдельные проблемы реализации нового правового института // Вестник СурГУ. 2015. № 2.

2.62. Федоровская Т.С., Маслей С.Э. Наемный дом: особенности создания и правового режима // Вестник Омского университета. 2015. № 3.

2.63. Филиппов П.М., Новикова О.Б. Изменение и расторжение договора найма жилого помещения. Элиста: КФ МОСА, 2008.

2.64. Цыбуленко З.И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 1.

2.65. Чаркин С.А., Алябьев Д.Н. Договор социального найма жилого помещения: учеб. пособие / под ред. А.Я. Рыженкова. Элиста: ЗАО «НПП «Джангар», 2007.

2.66. Чечулина И. Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. 1998. № 7.

2.67. Шешко Г.Ф. Договор жилищного найма: возникновение и прекращение отношений по пользованию жилым помещением // Жилищное право. 2006. № 7.

2.68. Широков А.В., Вербицкий А.С. Судьба наемных домов в современной России // Коммунальщик. 2016. № 4.

Учебное издание

*Крюкова Елена Сергеевна*

## **НАЕМНЫЕ ДОМА**

*Учебное пособие*

Редактор Н.С. Куприянова  
Компьютерная вёрстка И.П. Ведмидской

Подписано в печать 01.06.2020. Формат 60×84 1/16.  
Бумага офсетная. Печ. л. 3,5.  
Тираж 25 экз. Заказ . Арт. - 20/2020.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С.П. КОРОЛЕВА»  
443086 САМАРА, МОСКОВСКОЕ ШОССЕ, 34.  
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)  
443086, САМАРА, МОСКОВСКОЕ ШОССЕ, 34.

---

Изд-во Самарского университета.  
443086, Самара, Московское шоссе, 34.