

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АЭРОКОСМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ АКАДЕМИКА С.П. КОРОЛЕВА  
(НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)»

Кафедра гражданского и предпринимательского права

В.Д. Рузанова, Е.С. Крюкова

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:  
ПОНЯТИЕ, СОДЕРЖАНИЕ, ВИДЫ**

*Утверждено редакционно-издательским советом университета  
в качестве учебного пособия*

Самара  
Издательство «Самарский университет»  
2016

УДК 347.254  
ББК 67.99(2)32  
Р83

Рецензенты :

д-р юрид. наук, проф. О. А. Серова,  
канд. юрид. наук, доц. Ю. С. Поваров

Рузанова, В. Д.

Договор найма жилого помещения: понятие, содержание, виды:  
учеб. пособие / В. Д. Рузанова, Е. С. Крюкова. - Самара: Изд-во  
«Самарский университет», 2016. - 64 с.

ISBN 978-5-86465-705-8

Настоящее учебное пособие содержит комплексный анализ договора найма жилого помещения. Нормативные акты приводятся по состоянию на 1 марта 2016 г. ;

Предназначено для студентов, изучающих темы по курсам «Гражданское право» и «Жилищное право», магистрантов юридических факультетов всех форм обучения, аспирантов и преподавателей юридических вузов.

УДК 347.254

ББК 67.99(2)32

ISBN 978-5-86465-705-8

© Рузанова В. Д., Крюкова Е. С., 2016

© Самарский государственный

аэрокосмический университет, 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ i. Общие вопросы регулирования жилищных отношений	4
1.1. Соотношение гражданского и жилищного законодательства при регулировании жилищных отношений	4
1.2. Развитие наемных отношений в жилищной сфере	9
РАЗДЕЛ 2. Понятие и общая характеристика договора найма жилого помещения	14
2.1. Договор найма в системе договорных форм пользования жилыми помещениями. Виды найма	14
2.2. Жилое помещение как объект жилищных прав по договору найма	23
РАЗДЕЛ 3. Элементы договора найма жилого помещения	28
3.1. Субъектный состав договора найма жилого помещения	28
3.2. Содержание и форма договора найма жилого помещения	33
3.3. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения	38
РАЗДЕЛ 4. Расторжение договора найма жилого помещения. Выселение из жилого помещения	48
Библиографический список	59

## **РАЗДЕЛ 1. Общие вопросы регулирования жилищных отношений**

### **1.1. Соотношение гражданского и жилищного законодательства при регулировании жилищных отношений**

Жилищное законодательство представляет собой систему законов и других нормативных правовых актов, комплексно регулирующих разнородные жилищные отношения как единое целое. Согласно ст. 72 Конституции Российской Федерации и ч. 1 ст. 5 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016)<sup>1</sup> жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Данным конституционным положением и определяется состав этого нормативного массива.

Современное жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс РФ, ЖК РФ), других федеральных законов, указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления (ч.2 ст. 5 ЖК РФ). Следует сказать, что практически во всех современных кодификационных нормативных правовых актах (Гражданском кодексе Российской Федерации, Трудовом кодексе Российской Федерации, Семейном кодексе Российской Федерации и др.) законодательство трактуется в узком смысле (как совокупность законов) и только ЖК РФ сохранил широкое понимание законодательства, включив в его состав не только законы и подзаконные нормативные правовые акты, но и акты органов местного самоуправления, что нельзя признать правильным. При этом, в ч.2 ст. 5 ЖК РФ Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) в качестве источника, регулирующего общественные отношения в жилищной сфере, не указывается.

Таким образом, в жилищном законодательстве имеется три правотворческих уровня: федеральный уровень, уровень субъектов Федерации, уровень органов местного самоуправления. В связи с этим в юридической литературе верно отмечается, что введение третьего правотворческого уровня (уровня органов местного самоуправления), регулирующего жилищные отношения, помимо

<sup>1</sup> СЗ РФ. 03.01. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.

двух указанных в ст. 72 Конституции РФ (РФ и её субъекты), не соответствует Конституции РФ<sup>2</sup>.

Жилищные отношения представляют собой совокупность имущественных, неимущественных, организационных, финансовых и других социальных связей, возникающих по поводу жилища<sup>3</sup>. Следует отметить, что в юридической литературе вопрос о понятии и системе жилищных отношений является дискуссионным<sup>4</sup>. Особенности их правового регулирования обусловлены тем, что, с одной стороны, они являются неоднородными, что прямо следует из перечня общественных отношений, регулируемых жилищным законодательством, данным в ст. 4 ЖК РФ, а, с другой - имеют некое объединяющее начало: они возникают по поводу одного объекта - жилища. В литературе под жилищем понимается законченный строительством и находящимся в эксплуатации объект (жилой дом, жилое помещение) .

Следовательно, жилищное законодательство регулирует неоднородные общественные отношения, к которым должны применяться и применяются различные методы правового регулирования (гражданско-правовой и административно-правовой методы)<sup>6</sup>. Жилищные отношения, таким образом, регулируются нормами различных отраслей права (конституционного, гражданского, административного и др.).

Вместе с тем, наличие объединяющего начала (одного объекта) позволяет осуществлять правовое регулирование указанных отношений как единого комплекса. «Единство правового регулирования всех общественных отношений, складывающихся по поводу жилища как такового (жилищных отношений), - отмечают Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников, - обеспечивает координиро-

<sup>2</sup> См.: Литовкин В.Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. - 2006. - № 4 // СПС КонсультантПлюс; Ростовцева Н.Ф. О некоторых актуальных вопросах российского жилищного законодательства // Журнал российского права. - 2008. - № 11. - С. 40-52; Рахвалова М.Н. Нормы, регулирующие жилищные отношения как составляющая жилищного и гражданского законодательства // Семейное и жилищное право. - 2013. - № 5 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>3</sup> См.: Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификации российского частного права / под ред. Д.М. Медведева. - М: Статут, 2008. - С. 168.

Аналитический обзор дискуссии по этому вопросу см.: Сулова СИ. Жилищные права: понятие и система. - М.: ИД «Юриспруденция», 2011. - С. 12-17.

См.: Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. - С. 13.

См.: Толстой Ю.К. Важный этап кодификации жилищного законодательства // Советское государство и право. - 1983. - № 11. - С. 3; Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Указ. соч. - С. 167-168; Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик // Избранные труды. Т.2: Гражданское право: История и современность. Кн. 1. - М: Статут, 2012. - С. 544-545.

ванное проведение мероприятия, направленных на удовлетворение жилищных потребностей граждан»<sup>7</sup>. Жилищное законодательство, в конечном итоге, направлено на достижение единой социально значимой цели - реализацию конституционного права граждан на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации).

Во главе жилищного законодательства стоит кодификационный акт - ЖК РФ, который регулирует обширный круг жилищных отношений в целях удовлетворения жилищных потребностей граждан (ст. 4 ЖК РФ). Как справедливо отмечает В.Н. Литовкин, Жилищный кодекс в качестве головного системообразующего законодательного акта образует отрасль законодательства, стабильно наращивая свои позиции в структуре законодательства и демонстрируя свою жизнеспособность на протяжении длительного периода времени<sup>8</sup>.

В ЖК РФ, так же как и в ГК РФ, установлен приоритет его норм по отношению нормам, содержащимся в других нормативных правовых актах. Согласно ч. 8 ст. 5 ЖК РФ в случае несоответствия Жилищному кодексу РФ норм жилищного законодательства, содержащихся в законах и иных нормативных правовых актах, применяются положения Жилищного кодекса РФ. Как известно, в п. 2 ст. 3 ГК РФ также установлено, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать Гражданскому кодексу РФ. В связи с этим возникает вопрос, какой закон подлежит приоритетному применению в тех случаях, когда гражданско-правовые нормы, содержащиеся в актах жилищного законодательства, противоречат положениям ГК РФ<sup>9</sup>.

В литературе велась и продолжает вестись дискуссия о соотношении гражданского и жилищного законодательства<sup>10</sup>. Как справедливо заметил В.Н. Литовкин, решение, где должна пройти граница между ними, должно быть общим, одинаковым для всех комплексных отраслей, содержащих нормы гражданского права". Полагаем, что при поиске ответа на данный вопрос необходимо исходить из определенных теоретических предпосылок, в частности, из концепции вторичных образований в праве (законодательстве) («теории удвоения структу-

Гонгалю Б.М., Крашенинников П.В. Указ. соч. - С. 168.

См.: Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. - 2010. - №6 // СПС КонсультантПлюс .

<sup>9</sup> См.: Ростовцева Н.Ф. О некоторых актуальных вопросах российского жилищного законодательства // Журнал российского права. — 2008. — №11. — С. 40-52 и др.

<sup>10</sup> См. подробнее: Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик // Избранные труды. Т.2: Гражданское право: История и современность. Кн. 1. - М.: Статут, 2012. - С. 552; Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. Учебное и практическое пособие. - М.: Издательство НОРМА, 1996. - С. 12 и др.

<sup>11</sup> См.: Литовкин В.Н. Жилищное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. -2010. -№ 1. — С.47-53.

ры права»)<sup>12</sup> и доктринального подхода к соотношению отраслевой и комплексной кодификаций.

Жилищное законодательство следует рассматривать как комплексную отрасль законодательства, поскольку его акты содержат нормы различных отраслей права<sup>13</sup>. Согласно названной теории комплексные отрасли права (законодательства) относятся к вторичным образованиям (по отношению к отраслевым) в структуре права (законодательства). ЖК РФ является результатом так называемой комплексной кодификации, отличающейся от отраслевой кодификации тем, что в этом акте осуществлена систематизация норм различных отраслей права. Однако поскольку жилищное законодательство кодифицировано, то оно как комплексное образование обладает относительной самостоятельностью<sup>14</sup>.

Акты комплексной кодификации играют свою роль и занимают свое (собственное) место в законодательной системе, находясь в определенном соотношении с отраслевыми кодексами. В юридической литературе преобладающим является мнение о том, что основополагающие отраслевые кодификационные акты по отношению к комплексным играют роль первичных. Так, О.С.Иоффе отмечал, что нормы комплексных кодифицированных актов, кроме прямо установленных ими изъятий, следует применять и толковать в соответствии и в сочетании с нормами того отраслевого кодифицированного акта, к которому он примыкает по своему содержанию<sup>15</sup>. В связи с этим, считаем, что по общему правилу нормы гражданского права, содержащиеся в ГК РФ, имеют приоритет при их применении по отношению к гражданско-правовым нормам ЖК РФ. Связь двух кодификационных нормативных правовых актов вполне очевидна и многие положения ЖК РФ не могут применяться без учета норм ГК РФ и доктринальных положений **гражданского права**<sup>16</sup>. Жилищное законодательство на-

<sup>12</sup> Алексеев С.С. Структура советского права. - М.: Юридическая литература, 1975. - С. 28-30 и ел.

<sup>13</sup> См.: Алексеев С.С. Об отраслях права // Советское государство и право. - 1972. - № 3. - С. 10-17.

См.: Рузанова В.Д. О соотношении отраслевых и комплексных кодексов как основы гражданско-правовой законодательной системы России // Частноправовые проблемы взаимодействия материального и процессуального права: материалы международной научно-практической конференции (г. Ульяновск, 7-8 октября 2011г.) / науч. ред. Н.А. Баринов, отв. ред. С. Ю. Морозов. - Ульяновск: УлГУ, 2011. - С. 33-37.

См.: Систематизация хозяйственного законодательства / отв. редактор С.Н. Братусь. - М.: Юридическая литература, 1971. - С. 54 (автор гл.2 - О.С. Иоффе). См. также: Мицкевич А.В. Свод законов Советского государства. (Теоретические проблемы). — М.: Юрид. лит., 1981. - С. 95.

См.: Рахвалова М.Н. Нормы, регулирующие жилищные отношения как составляющая жилищного и гражданского законодательства // Семейное и жилищное право. - 2013. - № 5 // СПС КонсультантПлюс.

ходится во взаимодействии не только с гражданским, но и с иными отраслями законодательства. В связи с этим ЖК РФ определяет механизмы, при помощи которых такое взаимодействие, а также распределение сфер действия может быть установлено (аналогия закона, аналогия права, сферы применения иного специального законодательства) (ст.ст. 7 и 8 ЖК РФ).

Кроме того, при определении соотношения жилищного и гражданского законодательства следует учитывать и то важное обстоятельство, что первое находится в совместном ведении РФ и ее субъектов (ст. 72 Конституции РФ), а второе - в ведении РФ (ст. 71 Конституции РФ). Это, в свою очередь, означает, что нормы гражданского права не могут содержаться в актах жилищного законодательства, издаваемых субъектами РФ.

Перечень общественных отношений, регулируемых жилищным законодательством, как указывалось, дан в ст. 4 ЖК РФ. Будучи урегулированными правовыми нормами, эти отношения приобретают форму правоотношений. В связи с разнородностью жилищных отношений выработка критериев их дифференциации представляет значительную сложность. В юридической литературе приводятся различные варианты объединения жилищных отношений в отдельные группы<sup>17</sup>. Система жилищных отношений, перечисленных в ст. 4 ЖК РФ, может быть представлена в виде групп отношений, возникающих по поводу.

во-первых, возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

во-вторых, пользования жилыми помещениями и общим имуществом собственников помещений частного жилищного фонда;

в-третьих, создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

в-четвертых, предоставления коммунальных услуг; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

в-пятых, отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилищного фонда; перепланировки и переустройства жилых помещений; управления многоквартирными домами; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

См., например: Крашенинников П.В. Жилищное право. - 7-е изд., перераб. и доп. - М.: Статус, 2010 //СПС КонсультантПлюс; Сулова СИ. Указ. соч. - С. 17-27.



Как видим, среди отношений, являющихся предметом жилищного законодательства, одно из центральных мест занимают отношения по пользованию жилыми помещениями, которые, как известно, могут возникать в силу различных юридических фактов. Одним из таких фактов является договор найма жилого помещения, который, в свою очередь, регламентируется как гражданским, так и жилищным законодательством. Соотношение гражданского и жилищного законодательства в регулировании данного договора будет подробно проанализировано в других разделах настоящего учебного пособия.

## 1.2. Развитие наемных отношений в жилищной сфере

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 специально не выделялся, а существовал как разновидность найма вещей. 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.

В русском дореволюционном праве, в отличие, например, от французского права, не проводилось различие между наймом домов, земельных участков и движимого **имущества**<sup>19</sup>. В Своде законов гражданских Российской Империи имелась специальная глава II «О найме имуществ и отдаче оных в содержание». Предметом соответствующих договоров могло служить как движимое, так и недвижимое имущество. О «помещениях, нанятых для жилья и иных целей» в Своде имелись всего два упоминания. К найму жилых помещений, таким образом, применялись нормы о найме имущества<sup>20</sup>.

После Октябрьской революции остро встал 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 количество регулирующих его **императивных норм**<sup>21</sup>. Именно в после-

<sup>18</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>19</sup> См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. -М.:СПАРК, 1995. -С. 355.

<sup>2</sup> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2003. - С. 669.

Об истории развития договора найма жилого помещения см.: Корнилова Н.В. Становление и развитие положений о найме жилого помещения // Жилищное право. - 2007. - № 9; Селиванова Е.С. Становление института договора найма жилого помещения в законодательстве России // Жилищное право. - 2008. - № 3 и др.

революционный период в жилищной сфере стал интенсивно накапливаться нормативный материал, послуживший впоследствии основой для кодификации жилищного законодательства<sup>22</sup>. Поэтому не случайно, идея принятия республиканских жилищных кодексов первоначально возникла в 20-е годы прошлого столетия .

По ГК РСФСР 1922 года наем жилого помещения являлся разновидностью договора имущественного найма (ст. 152 ГК РСФСР), однако ему был посвящен целый ряд отдельных норм . Кроме того, в отношении субъектов договора найма жилого помещения в государственном фонде действовали специальные правила, установленные в подзаконных нормативных актах. Главной особенностью субъектного состава этого договора являлось то, что нанимателями в нем могли быть только определенные категории граждан (нуждающиеся в жилом помещении), которые заселялись по ордерам. Следует отметить, что ГК РСФСР 1922 г. при регулировании жилищного найма последовательно проводил классовый принцип, выражающийся в определенных преимуществах, установленных для нанимателей - трудящихся<sup>25</sup>.

После принятия ГК РСФСР 1922г. жилищное законодательство в части найма жилого помещения в государственном и общественном жилищном фонде развивалось вполне самостоятельно и постепенно практически потеряло непосредственную связь с положениями ГК, регулирующими отношения имущественного найма. Так, наем жилых помещений был подробно регламентирован в отдельном нормативном акте - постановлении ЦИК и СНК СССР от 4 января 1928 г. «О жилищной политике» . Например, устанавливались специальные правила заселения вновь возведенных домов горсоветами, расположенных в районе фабрик или заводов. Они подлежали заселению рабочими и служащими одного предприятия. Для этого указанные дома сдавались в аренду предприятиям и жилищно-арендным кооперативным товариществам, организованным из состава работников предприятия (жактам), которые, в свою очередь, заселяли эти дома рабочими и служащими (инструкция НКВД № 530 от 20 декабря 1928 г. «О порядке эксплуатации и управления возведенными муниципальными домами»<sup>27</sup>). По сути, в этом случае имел место договор поднайма.

<sup>22</sup> См. подробнее: Гонгалов Б.М., Крашенинников П.В. Указ. соч.-С. 150-157.

<sup>23</sup> См.: Иоффе О.С. Из истории цивилистической мысли // Избранные труды по гражданскому праву. - М.: Статут, 2000. - С.420.

<sup>24</sup> Собрание узаконений РСФСР. № 71. Ст. 904.

<sup>25</sup> См.: Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года. Издание второе, доп. и испр. - М.: Зерцало-М, 2002. - С. 92.

<sup>26</sup> СЗ СССР. 1928. № 6. Ст. 49.

<sup>27</sup> Бюллетень НКВД. 1929г. № 1-2.

К 1937 г. жилищное законодательство уже представляло собой сложное переплетение множества нормативных актов различного уровня, изданных в разное время и нередко противоречащих друг другу. Неким актом систематизации в этот период стало постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах», в котором комплексно регулировались отношения по пользованию жилыми помещениями, управления жилищным фондом и его эксплуатации". Однако, в дальнейшем регулирование в жилищной сфере пошло по отраслевому пути и сосредоточилось в основном на договоре найма жилого помещения.

Такая же тенденция сохранилась и при осуществлении второй кодификации гражданского законодательства (1961-1964гг.). В Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 8 декабря 1961 г.<sup>10</sup> речь шла именно о договоре найма жилого помещения (ст.ст. 56-63). В ГК РСФСР от 11 июня 1964г.<sup>31</sup> регулирование этого договора носило более подробный, чем в Основах, характер. Кроме того, в Кодексе дополнительно появились и некоторые другие нормы, в том числе о предоставлении жилых помещений в домах местных Советов депутатов трудящихся, государственных, кооперативных и общественных организаций (ст.ст.295-341). По мнению Б.М. Гонгалю и П.В. Крашенинникова, недостатки жилищного законодательства 60-70-х годов (разрозненность, противоречивость, несогласованность и пр.) отчасти были обусловлены тем, что при проведении кодификации законодательства (1961-1964гг.) не была найдена оптимальная форма регулирования жилищных отношений.

Процесс обособления договора найма жилого помещения сопровождался острыми дискуссиями в научной литературе<sup>33</sup>. Закрепление в 1977г. права на жилище на конституционном уровне повлекло за собой формирование жилищного законодательства и изъятие из ГК большинства норм, касающихся договора найма жилого помещения.

Накопление нормативного материала в этой жизненно важной сфере повлекло необходимость его систематизации, что впоследствии и было осуществлено путем принятия Основ жилищного законодательства Союза ССР и союз-

См.: Советское законодательство о жилище. Систематизированный сборник важнейших законов и постановлений / под ред. Ф.М. Нахимсона. - М.: Гос. изд-во Советское законодательство, 1937. - С. 4.

<sup>29</sup> СЗ СССР. 1937. № 69. Ст. 314.

<sup>30</sup> Ведомости Верховного Совета СССР. 1961. № 50. Ст.525.

<sup>31</sup> Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст.406.

<sup>32</sup> См.: Гонгалю Б.М., Крашенинников П.В. Указ. соч. - С. 159.

<sup>33</sup> См., например: Аскназий СИ. Советское жилищное право. - М: Юриздат, 1940. - С. 3-6; Иоффе О.С. Обязательственное право. - М.: Юридическая литература, 1975. - С. 323; Чипир В.Ф. Советское жилищное право. - Минск: Высшейш. школа, 1968. - С. 63-71 и др.

ных республик от 24 июня 1981г. (далее - Основы жилищного законодательства) и жилищных кодексов союзных республик, в том числе Жилищного кодекса РСФСР от 24 июня 1983г.<sup>35</sup> (далее - ЖК РСФСР). Говоря о причинах разработки Основ жилищного законодательства, В.Ф. Яковлев к таковым, в частности, относил: во-первых, большое экономическое и социально-политическое значение отношений по распределению и использованию жилья, во-вторых, закрепление в Конституции СССР права граждан на жилище и необходимость создания системы гарантий его реализации и, в-третьих, потребность законодательного закрепления правил управления и эксплуатации жилищного фонда как общенародного достояния<sup>3</sup>. ЖК РСФСР регулировал как договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, так и наем жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности (в домах индивидуального жилищного фонда).

В условиях социалистического государства (до начала перехода к рыночной экономике) данный договор являлся основной правовой формой удовлетворения жилищных потребностей граждан, адекватно отражающей механизм учетно-распределительной системы, состоящий в бесплатном предоставлении гражданам жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что нормы о найме жилого помещения, постепенно развиваясь и совершенствуясь, прошли путь от установления некоторых положений в главе об имущественном найме в Гражданском кодексе (1922 г.) до появления отдельной главы в Жилищном кодексе, закрепляющей его в качестве самостоятельного социально-значимого договора.

В период между первой и второй кодификациями жилищного законодательства в стране произошли настолько кардинальные изменения социально-экономических условий, связанные с распадом Союза ССР как государства и переходом к рынку, что акты жилищного законодательства прекращали свое действие, не будучи официально отмененными. Во время действия ЖК РСФСР (до 1 марта 2005г.) были приняты такие важнейшие нормативные правовые акты как Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»<sup>37</sup>, Закон РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной

---

<sup>34</sup> Ведомости Верховного Совета СССР. 1981. № 26. Ст.834.

<sup>35</sup> Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст.883.

<sup>36</sup> См.: Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик // Избранные труды. Т.2: Гражданское право: История и современность. Кн. 1. – М.: Статут, 2012. – С. 543.

<sup>37</sup> Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 963.

политики»<sup>38</sup>, Конституция Российской Федерации (1993г.)<sup>39</sup>, часть первая (1994г.)<sup>40</sup> и вторая (1996г.)<sup>41</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). На момент принятия Конституция РФ и первой части ГК РФ Основы жилищного законодательства фактически уже не действовали, а ЖК РСФСР действовал в части, не противоречащей законам РФ, принятым позже. Вместе с тем, следует отметить, что по мере изменения законодательства также корректировался и сам Кодекс. Так, одновременно с принятием закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда РСФСР» в ЖК была введена глава 1.1 «Приобретение гражданами жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда»<sup>42</sup>. Приватизация, таким образом, стала новым способом прекращения договора найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. С 1993 года, несмотря на то, что ЖК РСФСР продолжал действовать, основным актом, регулирующим жилищные отношения, стал Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики». Именно в этом акте впервые было закреплено деление найма жилого помещения на договор социального найма и договор, заключаемый по воле сторон (свободно).

Как справедливо отмечается в литературе, «в условиях перехода к рыночным отношениям договор, прежде всего, гражданско-правовой, становится основным регулятором общественных отношений во всех сферах жизни общества, включая жилищную сферу»<sup>43</sup>.

<sup>1</sup> Российская газета 1993г. № 15.

<sup>39</sup> Российская газета 1993 г. № 237.

<sup>40</sup> СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>41</sup> СЗ РФ. 1996. № 5. Ст.410.

<sup>42</sup> Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 963.

<sup>43</sup> Бакирова Е.Ю. Юридические факты в современном жилищном праве. - М.: Прометей МПГУ, 2006. - С. 109.

## РАЗДЕЛ 2. Понятие и **общая характеристика** договора найма **жилого помещения**

### 2.1. Договор найма в **системе договорных форм пользования** **жилыми помещениями. Виды найма**

Особая значимость жилых помещений для граждан России подтверждается закреплением в Конституции Российской Федерации права граждан на жилище (ст. 40), которое означает возможность каждого иметь жилое помещение и не опасаться его произвольного лишения, а также при определенных условиях быть им обеспеченным. На современном этапе в связи с развитием рыночных отношений произошли существенные перемены в жилищной сфере, изменилось соотношение способов удовлетворения жилищных потребностей граждан, сформировался рынок жилья, появилось большое количество частных собственников, ушла в прошлое монополия государственной собственности на квартиры в многоквартирных домах. В настоящее время жилищные потребности граждан удовлетворяются посредством двух основных способов: путем приобретения жилых помещений в собственность по различным основаниям либо заключения договора о передаче жилого помещения в пользование.

Круг возможных жилищных прав широк и разнообразен. К таковым относятся: право собственности, право пользования жилым помещением членами семьи собственника, право пользования жилым помещением нанимателем и членами его семьи (постоянно проживающими с нанимателем гражданами) во всех жилищных фондах, право пользования жилым помещением членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива и членами его семьи до полной оплаты паевого взноса, право пользования жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением и в силу завещательного отказа, право пользования жилым помещением по договору аренды, безвозмездного пользования, договору поднайма, соглашению о проживании временных жильцов и др. Таким образом, значительная часть жилищных прав возникает непосредственно или опосредованно на основе договора найма жилого помещения.

Возникновение прав на жилые помещения сопровождается регистрацией граждан по месту жительства либо месту их пребывания. Не является исключением из этого правила и вселение по договору найма жилого помещения.

Вопросы регистрации граждан по месту жительства и по месту пребывания всегда вызвали множество дискуссий, поскольку свобода передвижения, выбора места пребывания и жительства является важнейшей составляющей свободы личности. Как следствие, законодательство в этой сфере постоянно

модифицируется. Так, ранее под установленным порядком вселения в жилое помещение понималось соблюдение правил о прописке, Постановлением Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995г. № 3-П «По делу проверки конституционности ч.1 и ч.2 ст. 54 ЖК РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой» положения ст. 54 ЖК РСФСР в этой части были признаны не соответствующими Конституции РФ<sup>44</sup>.

В настоящее время граждане обязаны регистрироваться по месту жительства и по месту пребывания в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»<sup>45</sup>.

Как верно отмечается в литературе, превращение правового института прописки в институт регистрации граждан Российской Федерации по месту жительства и месту пребывания, соответствующий современной доктрине демократического правового государства, представляет собой постепенный, не вполне последовательный и не до конца завершённый процесс<sup>46</sup>. Значительную работу по приведению законодательства и правоприменительной практики в соответствие Конституции РФ, гарантирующей право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства, проделал Конституционный Суд РФ<sup>47</sup>. Под **местом жительства** понимается жилой дом, квартира, комната, жилое помещение специализированного жилищного фонда (служебное жилое помещение, жилое помещение в общежитии, жилое помещение маневренного фонда, жилое помещение в доме системы социального обслуживания населения и др.) либо иное жилое помещение, в которых гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма), договору найма специализированного жилого помещения либо на иных основаниях, предусмотренных законодательством Россий-

<sup>44</sup> СЗ РФ. 01.05.1995. № 18. Ст. 1708.

<sup>45</sup> СЗ РФ. 24.07.1995. № 3. Ст. 2939.

<sup>46</sup> См.- Сергеев А.А. Регистрационный учет граждан Российской Федерации; социальные функции и проблемы правового регулирования // Конституционное и муниципальное право. - 2014. - № 3.

<sup>47</sup> См., например: Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П «По делу о проверке конституционности пунктов 10,12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ» //СЗ РФ 09.02.1998. № 6. Ст. 783.

ской Федерации, и в которых он зарегистрирован по месту жительства. В отличие от места жительства **местом пребывания** является место, где гражданин временно проживает, - гостиница, санаторий, дом отдыха, пансионат, кемпинг, туристская база, медицинская организация или иное подобное учреждение, учреждение уголовно-исполнительной системы, исполняющее наказания в виде лишения свободы или принудительных работ, либо жилое помещение, не являющееся местом жительства гражданина.

Органами регистрационного учета являются территориальные органы Федеральной миграционной службы. Регистрация граждан по месту пребывания в гостиницах, санаториях и иных учреждениях осуществляется по их прибытии администрацией этих учреждений. Регистрация граждан по месту пребывания осуществляется без снятия их с регистрационного учета по месту жительства.

Современное гражданское и жилищное законодательство России устанавливают различные договорные формы пользования жилыми помещениями. Наиболее значимым и распространенным договором в данной сфере является договор найма жилого помещения, прошедший несколько этапов в своем становлении и развитии.

В настоящее время наем жилого помещения, как отмечалось, регулируется главой 35 ГК РФ, другими нормативными правовыми актами, относящимися к гражданскому и жилищному законодательству, среди последних центральное место занимает ЖК РФ. Сравнительный анализ зарубежного законодательства показывает, что регулирование договора найма обеспечивается как нормами гражданских кодексов, так и нормами жилищного законодательства. При этом в Италии, Франции, Чехии, например, статьи, посвященные договору найма жилого помещения, содержатся в разделах гражданских кодексов, в Германии - в Германском гражданском **уложении**<sup>48</sup>. А в целом ряде других стран, в частности, в Венгрии, США, Хорватии, такие договоры регламентируются нормами жилищного законодательства<sup>49</sup>.

В главе 35 ГК РФ названо три вида договора найма жилого помещения:

- 1) договор коммерческого найма жилого помещения;
- 2) договор социального найма жилого помещения;
- 3) договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

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.

<sup>49</sup> См.: Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. - 2003. - № 2. - С. 128-132.



ЖК РФ наряду с перечисленными выделяет также договор найма специализированного жилого помещения (гл. 10).

Суть договора найма жилого помещения и возникающего из него обязательства едины (возмездное пользование жилым помещением для проживания граждан), вместе с тем, каждый из указанных договорных видов обладает существенной спецификой, выражающейся в правовом регулировании, субъектном составе, порядке заключения, содержании договора, объеме прав и обязанностей сторон, основаниях и последствиях его расторжения.

Отдельные виды найма имеют особенности в правовом регулировании. Договор коммерческого найма жилого помещения регулируется главой 35 ГК РФ с субсидиарным применением жилищного законодательства. Такое применение ограничивается только соответствующими отсылками в ст. 682 ГК РФ (порядок внесения платы за жилое помещения при отсутствии его в договоре) и в ст. 687 ГК РФ (основания расторжения договора по инициативе любой из сторон в судебном порядке), а также необходимостью установления нормы общей площади на одного человека при вселении нанимателем других лиц в жилое помещение (ст.ст. 679, 680, 685 ГК РФ). Договор социального найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в большей мере регулируется ЖК РФ и иными нормативными актами в жилищной сфере. Однако ряд норм главы 35 ГК РФ (ст. ст. 674, 675, 678, 680, пунктов 1-3 статьи 685 ГК РФ) являются приоритетными в регламентации отношений, возникающих из этих договоров. Договор найма специализированного жилого помещения регулируется исключительно положениями жилищного законодательства.

Структурно гл. 35 ГК РФ построена не совсем удачно: она не разделяет нормы на общие и особенные, что затрудняет ее понимание и, соответственно, применение. Такое структурное решение послужило основой для вывода ряда ученых о том, что гл. 35 рассчитана на два самостоятельных типа договоров: договор найма, или, что то же самое, коммерческого найма, и параллельно с ним - договор социального найма, (а теперь и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования) и что нельзя считать их видами одного договорного типа - договора найма жилого помещения<sup>50</sup>. Данный вывод основан на формальном, а не на смысловом толковании норм гл. 35 и, по существу, на положительной оценке недостатков юридической техники, примененной в данной главе. Общая цель дого-

См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М.: Статут. - 2003. - С. 660.

вора найма жилого помещения, заключающаяся в возмездном пользовании жилым помещением для проживания граждан, не зависит от того, на каком основании стороны заключали договор — административный акт или добровольное волеизъявление<sup>51</sup>. Поэтому статью 671 ГК РФ следует считать общей нормой как для договора коммерческого, так и социального найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В то же время нельзя не видеть, что гл. 35 в большей мере регулирует именно коммерческий наем.

Деление найма жилого помещения на договор социального найма и договор, заключаемый по воле сторон (свободно), как указывалось, впервые было проведено в Законе РФ от 24 декабря 1992г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики». Последний договор в указанном законе назывался договором аренды (ст.ст. 1, 17 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»). После принятия части второй ГК РФ упомянутый договор аренды стал представлять собой по существу два различных договора:

договор аренды, в которой наниматель - гражданин использует жилое помещение для личного проживания. Данный договор сегодня следует именовать договором коммерческого найма;

собственно договор аренды, в котором арендатор — юридическое лицо (как правило) арендует жилое помещение с целью его передачи по договору гражданину для проживания.

Термин «коммерческий наем» не используется в законодательстве РФ, а выработан наукой<sup>53</sup> и практикой в целях отграничения договора, в который стороны вступают свободно по своей воле, от договоров, заключаемых в обязательном порядке на основе административного акта в жилищном фонде социального использования. Однако, не все авторы согласны с предлагаемым наименованием договора. Так, Трушин Е.В. отмечает, что такое название означа-

Такую позицию занимают и ряд других авторов (См., например, Маркин С.А., Алябьев Д.Н. Договор социального найма жилого помещения: Учебное пособие / под ред. А.Я. Рьженкова. - Элиста: ЗАО «НПП «Джангар», 2007. - С. 47; Гражданское право. 4.2: Учебное пособие /под ред. Филиппова П.М. - М.: ИМЦ ГУК МВД России, 2003. - С. 66-89; Филиппов П.М., Новикова О.Б. Изменение и расторжение договора найма жилого помещения. - Э.: КФ МОСА, 2008. - С. 24 и др.).

<sup>52</sup> Ведомости СНД и ВС РФ. 21.10.1993. № 3. Ст. 99.

<sup>51</sup> См.: Гражданское право: в 2т. Т.2 : Учебник / отв. ред. Е.А. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 2000. - С. 442; Комментарий к Гражданскому кодексу РФ ч.2 (постатейный). - 2-е изд, испр. и доп. / отв. ред. О.Н. Садилов. - М: КОНТАКТ, 1997. - С. 240; Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. - М.: Юрайт-Издат, 2005. - С.110; Тихомиров М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2005.-С. 31.

ло бы, что собственник должен получать прибыль от сдачи жилья, но на самом деле у наймодателя могут быть другие цели<sup>54</sup>.

В литературе традиционно подчеркивается потребительский характер договоров, заключаемых в государственном и муниципальном жилищном фонде, и коммерческий - договора коммерческого найма. Однако названная характеристика не совсем точна. Если оценивать договор найма жилого помещения с позиции нанимателя, то он всегда является потребительским независимо от вида договора.

Целью появления в ЖК РФ и ГК РФ нового вида договора найма - договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования послужила необходимость социальной поддержки граждан посредством расширения возможных, а главное — доступных способов удовлетворения их жилищных потребностей.

Появление еще одного договора в сфере наемных отношений 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.

В теории неоднократно анализировался сложившийся опыт практического применения жилищного законодательства, который показал, что лишь незначительная часть граждан в состоянии решить свою жилищную проблему за счет собственных средств, в том числе с использованием заемных. 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 в состоянии 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 необходимо предусмотреть в ЖК РФ положения о доходных домах<sup>55</sup>.

Практика зарубежных стран подтверждает значительную роль наемного (арендного) сектора в обеспечении населения жильем. Так, в странах Западной

Трушин Е.В. Регулирование договоров социального найма жилого помещения и найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского законодательства // Жилищное право. - 2000. - № 3. - С. 5.

<sup>55</sup> Богданов Е.В. Конституция и жилищное законодательство России // Современное право. - 2014. - № 3.

Европы доля арендного сектора в жилищном фонде 30-50 процентов, в рамках которого выделяются сегменты коммерческой (рыночной) и некоммерческой аренды. 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>56</sup>. Такое жилье позволяет решать жилищные проблемы различных категорий граждан.

В итоге, на базе теоретических и практических исследований, анализа зарубежного опыта в ГК РФ и ЖК РФ появился договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

ГК РФ в ст. 671 дает общее определение 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. Данный договор является консенсуальным, возмездным и двусторонне обязывающим.

В то же время в жилищном законодательстве дается собственное определение каждого вида найма. Так, согласно ст. 60 ЖК РФ, договор социального найма жилого помещения — это соглашение, по которому собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Понятие и характеристика договоров найма жилого жилищного фонда социального использования и жилого помещения специализированного жилищного фонда тождественны общему определению (ст. 91.1 ЖК РФ; ст. 100 ЖК РФ), при их формулировке законодатель отразил только специфику субъектного состава, а применительно к последнему еще и временный характер проживания.

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 пользования (гл. 36 ГК РФ) или договором строительного подряда, которым на основании ст. 747 ГК РФ предусмотрена обязанность заказчи-

<sup>56</sup>См.: Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2013. - № 8.

ка передать подрядчику жилые помещения для проживания работников подрядчика на период строительства). Поскольку жилое помещение не может быть непосредственно использовано для самого юридического лица как такового, заключение указанных договоров для него не является самоцелью, а всегда выступает промежуточным звеном для предоставления жилого помещения в пользование гражданам. Все названные договоры находятся вне сферы действия гл. 35 ГК РФ и регулируются нормами, относящимися к соответствующему виду договора, которые, в свою очередь, должны применяться с учетом установленных законом границ использования жилого помещения - для цели проживания в нем граждан, а также особенностей содержания и эксплуатации жилого помещения. Кроме того, поскольку эти договоры являются первоначальными (главными), на основе которых заключаются производные (дополнительные) договоры, то в них должно быть закреплено согласие собственника или иного управомоченного лица, предоставляющего имущество, на заключение в последующем договора с гражданами, либо такое согласие следует получать на заключение каждого конкретного дополнительного договора. ГК РФ не содержит прямого ответа на вопрос о том, какой договор должен заключаться между пользователем жилого помещения по главному договору и гражданином. На практике такие отношения оформляются различными договорами (договорами субаренды, поднайма, найма жилого помещения и др.). В юридической литературе (в том числе в комментариях к ГК РФ) и законодательстве субъектов РФ по данному вопросу нет единства. Одни авторы считают, что это должен быть договор субаренды (поднайма)<sup>57</sup>, другие - договор найма жилого помещения<sup>58</sup>. При решении данного вопроса следует отталкиваться не от природы главного договора (аренды, ссуды и др.), а исходить из конечной цели, ради которой заключаются и главный, и вспомогательный договоры, - это удовлетворение жилищных потребностей граждан. Такая цель может быть достигнута только в рамках договора найма жилого помещения (если речь идет о возмездности пользования) или договора безвозмездного пользования (если пользование осуществляется без взимания платы). При этом следует иметь в виду, что ком-

См., например, 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. - С. 351 (автор комментария к гл. 35 - В.Р. Скрипко); Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. - М.: Статут, 1999. - С. 74; Титов А. А. Новые способы получения жилья: практическое пособие. - М.: Юрайт, 2000. - С. 193.

См., например, Брагинский МИ. Указ. соч. - С. 657, 658; 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. 242 (автор комментария к главе 35 - В.Н. Литовкин).

мерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органа управления или контроля (п. 2 ст. 690 ГК РФ). Практика заключения договоров субаренды вместо договоров найма жилого помещения верно расценивается многими учеными как ущемление жилищных прав граждан в сравнении с жилищными правами нанимателя.

В настоящее время договор аренды жилого помещения получает большое распространение на практике. Иногда обязанность юридического лица арендовать жилое помещение для целей поселения в нем граждан прямо предусмотрено законом (п. 3 ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»).

В качестве пользователей по договору аренды п. 2 ст. 671 ГК РФ называет только юридические лица. В правовой литературе широко обсуждается вопрос о субъектном составе договора аренды жилого помещения. Одни авторы делают вывод, что он может быть заключен только между юридическими лицами<sup>59</sup>; другие - что на стороне арендатора может быть и гражданин, по крайней мере, индивидуальный предприниматель; третьи считают, что никаких ограничений в субъектном составе этого договора п. 2 ст. 671 ГК РФ не устанавливает<sup>61</sup>. Последнее утверждение является наиболее верным.

В его пользу можно привести следующие аргументы:

Во-первых, формулировка п. 2 настоящей статьи имеет своей главной целью провести четкое разграничение договоров найма и аренды жилого помещения. Признаком, позволяющим их разграничить, является требование использовать жилое помещение непосредственно для проживания нанимателя - гражданина.

Во-вторых, п. 2 ст. 671 ГК РФ лишь определяет возможный круг договоров, которые могут быть использованы юридическими лицами для оформления владения и (или) пользования жилыми помещениями, исключив из него договор найма.

В-третьих, поскольку договор аренды (ссуды и другие) находятся вне сферы действия гл. 35 ГК РФ, смысл п. 2 ст. 671 заключается не в регулировании договора аренды жилого помещения и не в установлении ограничений в его субъектном составе, а во введении запрета для юридических лиц быть нанимателями в договоре найма жилого помещения.

<sup>59</sup> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. - М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ: Издательская группа ИЫФРА • М - НОРМА, 1997. - С. 240 (автор комментария к главе 35 - В.Н. Литовкин).

<sup>60</sup> См.: Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. - М.: Статут, 1999. - С. 73.

<sup>61</sup> См.: Брагинский М.И. Указ. соч. - С. 658.

В-четвертых, договор аренды жилого помещения регулируется Гражданским кодексом (гл. 34) и в нем не установлено ограничений субъектного состава договора аренды как со стороны наймодателя, так и нанимателя. В противном случае гражданин, пожелавший получить во владение жилое помещения не для собственного проживания, а для цели поселения в нем, например, родственников, будет вынужден заключать договор найма жилого помещения.

Сказанное свидетельствует о необходимости устранения противоречий и пробелов в действующем законодательстве в жилищной сфере.

## **2.2. Жилое помещение как объект жилищных прав по договору найма**

В качестве объекта всех жилищных прав, в том числе и наемных, ЖК РФ называет **жилое помещение**. В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Таким образом, к числу квалифицирующих признаков жилого помещения относятся: изолированность, наличие качеств недвижимого имущества, пригодность для постоянного проживания.

Жилое помещение может быть признано **непригодным для проживания** по основаниям и в порядке, которые установлены в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу или реконструкции»<sup>62</sup>. Еще одним из признаков жилого помещения законодатель обозначил отнесение его к недвижимому имуществу, исключив тем самым возможность использования жилищных договоров в отношении сборно-разборных конструкций, передвижных вагончиков и т.п.<sup>63</sup>.

**Виды** жилых помещений определены в ст. 16 ЖК РФ. Так, **жилым домом** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. **Квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого досту-

<sup>62</sup> СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

Опираясь на классификации объектов недвижимости, приведенных в литературе, согласны с позицией авторов относящих жилые помещения к недвижимости в силу природы. (См.: например, Тужипова-Орданская, Е.М. Понятие недвижимости в гражданском праве России: Учебное пособие. -Уфа: РИО БашГУ, 2005. - С. 39)

па к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. **Комнатой** признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Следует заметить, что законодатель ограничил применение термина «комната» рамками мест непосредственного проживания. В научной же литературе встречается деление комнат на жилые и нежилые<sup>64</sup>. В теории справедливо подчеркивается, что имеющиеся в ЖК РФ определения конкретных видов жилых помещений нечетки, сформулированы без учета правил формальной логики и сложившихся доктринальных подходов. В частности, из закона не ясно, как соотносятся понятия «часть жилого дома», «часть квартиры» с понятием «комната», чем отличается термин «структурно обособленное» от термина «изолированное». Почему возможность «прямого доступа к помещениям общего пользования» закреплена только для такого вида жилого помещения, как квартира, хотя помещения общего пользования столь же значимы и для таких объектов, как часть жилого дома (квартиры), комната и т.п. Анализ видов жилых помещений, указанных в ст. 16 ЖК РФ, свидетельствует, что единый классификационный критерий применительно к жилым помещениям не выдержан, отсутствует четкое разграничение видов жилых помещений, некоторые из них «накладываются» друг на друга<sup>65</sup>.

Жилое помещение имеет определенные потребительские характеристики: размер, благоустроенность, место положения, тип дома, этажность, планировка и другие, важность которых неоднократно подчеркивалась в юридической литературе<sup>66</sup>. «Потребительские качества, как точно отметил Ю.К. Толстой, различаются в зависимости от оснований предоставления помещений и их функционального назначения». В ряде случаев указанные признаки приобретают правовое значение, в частности, в законе закреплены соответствующие требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым гражданам в

<sup>64</sup> См.: Андрианов И.И. Жилищное законодательство: Практические вопросы. - М.: Юридическая литература, 1988. - С. 155 и др.

<sup>65</sup> См.: Иванов А. Вопросы недвижимости в новом ЖК РФ // Хозяйство и право. - 2005. - № 6. - С. 87-99; Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. - М: МЦФЭР, 2005. - С. 70.

<sup>66</sup> См., например: Филимонов Указ. соч. - С.250.; Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Жилищное право. - 2004. - № 1. - С.20 и др.

<sup>67</sup> Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. — М.: Пост-Фактум, 1996. - С. 9.



порядке очередности из государственного и муниципального жилищного фонда либо при сносе занимаемых ими домов. Наиболее значимым является размер жилого помещения, он характеризуется тремя показателями: общей площадью, жилой площадью и площадью балконов, лоджий, веранд и террас. **Общая площадь** жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Определения жилой площади в ЖК РФ не закреплено, но исходя из того, что комнатой названо место непосредственного проживания граждан, под жилой площадью будет пониматься сумма площадей комнат (комнаты).

По сравнению с ранее действовавшим законодательством ЖК РФ перешел на нормативы, измеряемые в общей площади. Так, основные нормы, установленные законодателем для фонда социального использования: учетная норма, используемая при определении нуждаемости в предоставлении жилых помещений, и норма предоставления для жилых помещений измеряются в общей площади. Вместе с тем для некоторых случаев сохранен порядок измерения жилого помещения в жилой площади (норма общежития, размер жилого помещения в маневренном фонде и др.). Обозначенный законодательный подход имеет как свои достоинства, так и недостатки. Несомненно, не только размер жилой, но и общей площади влияет на уровень комфортности и благоустроенности жилого помещения, но отказ от учета жилой площади может в ряде случаев негативно отразиться на правах граждан. Например, предоставляемое взамен изъятого по причине сноса или непригодности дома жилое помещение по договору социального найма должно быть соразмерным ранее занимаемому лишь по общей площади (ст. 89 ЖК РФ). В данном случае не учтено, что, с точки зрения размера, жилое помещение имеет количественную (общая площадь) и качественную характеристику (жилая площадь), последняя также существенно влияет на условия проживания граждан.

Следует отметить, что Гражданский кодекс РФ в ряде случаев (ст.ст. 679, 680, 685) использует термин норма общей площади жилого помещения на одного человека, не уточняя какая именно, что приводит к затруднениям в правоприменительной деятельности.

Жилое помещение предназначено для проживания граждан, размещение промышленных производств в жилых помещениях не допускается, а размещение иных организаций, не связанных с промышленным производством, воз-

можно только после перевода жилого помещения в статус нежилое (ст. 17 ЖК РФ; ст. 288 ГК РФ). В отличие от ГК РФ жилищное законодательство расширяет границы возможного использования жилых помещений, допуская использование жилого помещения *для профессиональной и индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими* в нем на законных основаниях гражданами при условии, если это не нарушает права и законные интересы других граждан и требований к жилому помещению.

Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, образует **жилищный фонд** (ст. 19 ЖК РФ).

Законодатель предлагает несколько классификаций жилищных фондов. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд: совокупность жилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд: совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;

3) муниципальный жилищный фонд: совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования различают:

1) жилищный фонд социального использования: совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемых гражданам по договору социального найма, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд: совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, предназначенных для временного проживания отдельных, указанных в законе, категорий граждан;

3) индивидуальный жилищный фонд: совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами-собственниками для своего проживания, проживания членов своей семьи и иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования: совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для проживания граждан

на условиях возмездного пользования или переданных юридическим лицам по возмездным договорам.

Государственный учет жилищного фонда (технический бухгалтерский, статистический) независимо от формы собственности ведется по единой для Российской Федерации системе в порядке, установленном Правительством РФ.

В процессе использования характеристики жилого помещения и его назначение могут быть изменены в установленном законом порядке, в том числе при пользовании жилым помещением по договору найма. Общие правила, соблюдение которых обязательно при переустройстве и перепланировке жилья, независимо от того, в каком жилищном фонде оно находится, изложены в главе 4 ЖК РФ. **Перепланировка** представляет из себя изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт. **Переустройство** - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

ЖК РФ закрепил необходимость согласования принятого собственником решения о переустройстве или перепланировке с органами местного самоуправления путем подачи им заявления по форме, утвержденной соответствующим Постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005г. № 266'. Решение о согласовании должно быть принято не позднее чем через сорок пять дней со дня представления документов. **Самовольное изменение технического состояния жилого помещения** влечет за собой необходимость восстановления жилого помещения в прежнее состояние в разумный срок. Освобождение от указанной обязанности может быть произведено судом при условии, что в результате самовольного переустройства (перепланировки) не нарушены права и охраняемые законом интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью. В противном случае по иску органа, осуществляющего согласование, суд принимает решение о принудительном прекращении права собственности на жилое помещение посредством продажи его с публичных торгов (при этом собственнику выплачивается полученная от продажи сумма за вычетом расходов на исполнение судебного решения) либо о расторжении договора социального найма и выселении - в отношении нанимателя жилого помещения.

### **РАЗДЕЛ 3. Элементы договора найма жилого помещения**

#### **3.1 Субъектный состав договора найма жилого помещения**

Субъектные составы отдельных видов договора найма жилого помещения существенно различаются.

Наймодателем по договору социального найма является орган местного самоуправления или управомоченное им лицо, а нанимателем выступает гражданин, в отношении которого принято решение о предоставлении жилого помещения из фонда социального использования. К числу таких граждан согласно ст. 49 ЖК РФ относятся малоимущие и иные определенные федеральным законом, законом субъекта РФ, Указом Президента РФ категории граждан, нуждающиеся в жилых помещениях (См., например: ФЗ от 12 января 1995г. № 5-ФЗ «О ветеранах»; Закон Самарской области от 11 июля 2006г. № 87-ГД «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан, проживающих на территории Самарской области»). Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранцам, лицам без гражданства, если международным договором не предусмотрено иное.

**Критерии нуждаемости** закреплены в ст. 51 ЖК РФ, согласно которой к категории нуждающихся в жилых помещениях относятся:

- граждане, не являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма, найма жилого помещения в фонде социального использования, собственниками жилых помещений или членами семей нанимателей и собственников;
- наниматели по договору социального найма, найма жилого помещения в фонде социального использования, собственники жилых помещений или члены семей нанимателей и собственников, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы. Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, устанавливаемый органами местного самоуправления, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилого помещения требованиям;
- наниматели по договору социального найма, найма жилого помещения в фонде социального использования, собственники жилых помещений или члены семей нанимателей и собственников, проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяже-

лой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно. Перечень соответствующих заболеваний установлен Правительством РФ от 16 июня 2006г. № 378<sup>69</sup>.

Согласно ст. 49 ЖК РФ **малоимущими** являются граждане, признанные таковыми органами местного самоуправления порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Принятие на учет и ведение учета граждан в целях последующего предоставления жилых помещений по договору социального найма осуществляется органами местного самоуправления на основании поданного гражданином заявления с приложением необходимых документов, подтверждающих критерии нуждаемости и малоимущность. Из принятых на учет граждан формируется единая очередь исходя из времени постановки на учет. Помимо общей очереди составляется список **внеочередников** на предоставление жилого помещения (ст. 57 ЖК РФ). Решение о предоставлении жилого помещения гражданам является основанием для заключения договора социального найма.

К числу нанимателей по договору найма жилого помещения в фонде социального использования относятся граждане, признанным по установленным ЖК РФ и иными правовыми актами основаниям нуждающимися в жилых помещениях, если:

1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества не превышают максимальный размер, который определяется органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта РФ, и не позволяет такому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение за счет собственных средств, кредита или займа;

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

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.

Учет граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, и принятие решения о предоставлении им жилого помещения также осуществляется органом местно-

<sup>69</sup> СЗ РФ 19.06.2006. № 25. Ст. 2736.

го самоуправления. Помимо этого при выборе заявителем наемного дома, в котором будет предоставлено жилое помещение, учет заявлений граждан дополнительно ведется наймодателем.

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.

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

Субъектный состав договора найма специализированного жилого помещения зависит от назначения жилых помещений.

**1. Служебные жилые помещения** предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием и учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются органами государственной власти РФ - в жилищном фонде Российской Федерации, органами государственной власти субъекта РФ - в жилищном фонде субъекта РФ, органами местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде. Например, ст. 34 ФЗ от 8 мая 1994 г. № 3-ФЗ «О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной Думы Федерального Собрания РФ» предусматривает, что члену Совета Федерации или депутату Государственной Думы, не имеющим в Москве жилой площади, на период осуществления ими своих полномочий может предоставляться служебное жилое помещение. Согласно ст. 15 ФЗ от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» военнослужащим - гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей

<sup>70</sup> СЗ РФ. 09.05.1994. № 2. Ст. 74.

предоставляются не позднее трехмесячного срока со дня прибытия на новое место военной службы служебные жилые помещения<sup>71</sup>.

2. **Общежития** предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Следует учитывать, что ряд общежитий утратили свой статус специализированных жилых помещений, поскольку в силу ст. 7 ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям и учреждениям, использовались в качестве общежитий, но переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются положения ЖК РФ о договоре социального найма.

3. Маневренный фонд предназначен для проживания:

- нанимателей по договору социального найма в связи с капитальным ремонтом (реконструкцией) дома;
- граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, приобретенные за счет кредита банка (целевого займа) и заложенные в обеспечение его возврата, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными.

4. Жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан предназначаются для проживания граждан, являющихся получателями социальных услуг и признанных нуждающимися в социальном обслуживании.

Так, согласно Федеральному закону от 28 декабря 2013г. № 442-ФЗ "Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации" " социальное обслуживание предусматривается для граждан пожилого возраста и инвалидов, частично или полностью утративших способность к самообслуживанию и нуждающихся по состоянию здоровья в постоянном уходе и наблюдении.

5. Жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами. Признание лица вынужденным переселенцем или беженцем производится на основании Законов РФ от 19 февраля 1993 г. № 4530 «О вынужденных переселенцах»; от 19 февраля 1993 г. № 4528-1 «О беженцах»<sup>73</sup>.

6. Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попече-

<sup>71</sup> СЗ РФ. 01.06.1998. К° 22. Ст.2331.

<sup>72</sup> СЗ РФ. 30.12. 2013. № 52 (часть 1). Ст. 7007.

<sup>73</sup> Ведомости СНД и ВС РФ. 25.03.1993. № 12. Ст. 425, Ст. 427.

**ния родителей** предоставляются на условиях и в порядке, предусмотренном ФЗ от 21 декабря 1996г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»<sup>74</sup>, а также соответствующими Законами субъектов РФ (Закон Самарской области от 28 декабря 2012г. N 135-ГД "Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории Самарской области" ). Указанные лица обеспечиваются жилыми помещениями при условии отсутствия у них прав на жилое помещение или если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

Наниматели жилых помещений специализированного фонда независимо от назначения предоставляемых им помещений должны отвечать одному общему признаку: необеспеченность жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте (ст. 99 ЖК РФ).

Наймодателем по договору найма специализированного жилого помещения выступает публичное образование (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо.

**Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан** предназначены для проживания лиц, которые в соответствии с законодательством названы в числе нуждающихся в специальной социальной защите. К ним могут быть отнесены лица без определенного места жительства и занятий, оказавшиеся в экстремальных условиях, нуждающиеся в социальной поддержке; несовершеннолетние, оставшиеся без попечения и надзора родителей и др. Такие помещения также включены в состав специализированного жилищного фонда, но предоставляются они по договору безвозмездного пользования.

Специализированные жилые помещения также, как и рассмотренные ранее жилые помещения из фонда социального использования, предоставляются на основании административного акта и заключенного в соответствии с ним договора найма. Вместе с тем, значимым является и предшествующее этой процедуре решение государственных органов или органов местного самоуправления об отнесении жилого помещения к числу специализированных. При отсутствии последнего акт о предоставлении и соответствующий договор найма могут быть признаны недействительными.

СЗ РФ. 23.12.1996. № 52. Ст. 5880.  
Волжская коммуна 29.12.2012. J6 486.



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. Согласно ст. 19 ЖК РФ в фонд коммерческого использования могут включаться любые по форме собственности жилые помещения, в том числе, государственные и муниципальные. Договору коммерческого найма в отличие от иных видов найма не предшествуют многочисленные социально-административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет), необходимо лишь достижение соглашения по всем существенным условиям договора<sup>76</sup>. Наймодателями по договору коммерческого найма могут быть любые субъекты гражданского права (собственники жилых помещений или управомоченные ими лица), а нанимателями могут быть только граждане, поскольку жилые помещения предоставляются исключительно для цели проживания, при этом для иностранцев и лиц без гражданства не установлено никаких ограничений.

### **3.2. Содержание и форма договора найма жилого помещения**

Содержание договора найма жилого помещения, как и любого другого договора составляют те условия, о которых стороны достигли соглашения при его заключении. Предметом договора найма жилого помещения (объектом по терминологии ст. 673 ГК РФ) является жилое помещение, отвечающее установленным в законе требованиям.

По договору социального найма предоставляются по общему правилу отдельные квартиры, в границах данного населенного пункта, соответствующие по общей площади норме предоставления (минимальный размер, установленный органами местного самоуправления в зависимости от достигнутого в муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями), с учетом пола, возраста, состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств.

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. Наемным домом

<sup>76</sup>См.: Гражданский кодекс РФ. Аренда. Наем жилого помещения: Постатейный комментарий к главам 34 и 35 / под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2014.

признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания. 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.

Предмет договора найма специализированного жилого помещения определяется назначением предоставляемых жилых помещений. Согласно п. 4 Постановления Правительства РФ от 26 января 2006г. № 42 «Об утверждении правил отнесения жилых помещений к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» все жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан и благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта. Под служебные жилые помещения выделяются отдельные дома и квартиры. К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения в которых укомплектованы мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами. Жилое помещение в общежитии предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на одного человека. Маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, квартир и иных жилых помещений. Жилое помещение маневренного фонда предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на одного человека. К домам системы социального обслуживания относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием. Фонд для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, может состоять из многоквартирных домов, квартир и иных жилых помещений. Жилое помещение этого фонда предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека. Жилые помещения для детей-сирот должны соответствовать норме предоставления, которая составляет 33 квадратных метра общей площади жилого помещения на одного ребенка-сироту или ребенка, оставшегося без попечения родителей (норматив определяется Законом субъекта РФ).

" СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 697.

Предметом договора коммерческого найма является изолированное и пригодное для постоянного проживания жилое помещение (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Указанные положения не согласуются со ст. 15, 16 ЖК РФ: полагаем, не имеет смысла отдельно подчеркивать пригодность и изолированность жилого помещения, поскольку обозначенные характеристики относятся к числу определяющих помещение в качестве жилого. Несмотря на то, что комната не отнесена к виду жилых помещений, выступающих предметом договора коммерческого найма, учитывая положения ЖК РФ, нет препятствий для заключения договора коммерческого найма по поводу комнаты. В отличие от иных видов найма в ГК РФ отсутствуют требования к размеру и уровню благоустроенности жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма. В науке гражданского права встречается позиция, согласно которой предметом договора коммерческого найма может выступить неизолированное жилое помещение<sup>78</sup>. С таким мнением нельзя согласиться, поскольку, как было отмечено, изолированность является квалифицирующим признаком для жилого помещения. Без него помещение не может быть отнесено к числу жилых, а, следовательно, выступить объектом любых жилищных прав, в том числе вытекающих из договора коммерческого найма.

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. Указанная особенность явилась основанием для возникновения мнения, что жилое помещение и общее имущество многоквартирного дома соотносятся как главная вещь и принадлежность. Данную позицию нельзя признать обоснованной. Жилое помещение и общее имущество - это части одного целого многоквартирного дома, а ст. 135 ГК РФ понимает под главной вещью и принадлежностью не соединенные в единое целое, а связанные общим функциональным назначением вещи .

Как правило, наемные отношения носят срочный характер. Из всех обозначенных видов только договор социального найма заключается без установления срока его действия.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее чем один год, но не более чем десять лет.

Бакирова Е.Ю. Юридические факты в современном жилищном праве. - М: Прометей МПГУ, 2006.-С. 133.

См.: Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - М., 2008. - С. 98; Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. - 2003.-№ 2. - С. 22.

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 установленным в законе условиям.

Срок договора найма специализированного жилого помещения обусловлен видом предоставляемого в рамках специализированного жилищного фонда помещения. Так, договор найма служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии заключается на период обучения, трудовых отношений, прохождения службы, нахождения на государственной или на выборной должности. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период проведения ремонта (реконструкции) дома, до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения, либо до момента предоставления жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Договор найма жилого помещения в фонде для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, действует в течение срока существования соответствующего статуса у данных лиц. Договор с гражданами, нуждающимися в социальном обслуживании, действует до момента отпадения обстоятельств, послуживших условиями его заключения. Срок действия договора найма специализированного жилого помещения, предоставляемого детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, обозначен в ст. 8 Федерального закона "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" и равен 5 годам. В случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, договор найма специализированного жилого помещения может быть заключен на новый срок не более чем один раз. Важно отметить, что по истечении срока действия договора найма специализированного жилого помещения, предоставляемого детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, орган местного самоуправления заключает с нанимателем договор социального найма в отношении данного жилого помещения.

Срок в договоре коммерческого найма определяется соглашением сторон. 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 ПС 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.

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

Размер платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается органами местного самоуправления исходя из занимаемой гражданами общей площади жилого помещения, качества и благоустройства жилого помещения, а также месторасположения дома.

Согласно ст. 156.1 ЖК РФ размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования устанавливается органом местного самоуправления, или по согласованию с ним наймодателем. 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.

В отличие от иных видов найма размер и порядок внесения платы за жилое помещение по договору коммерческого найма жилого помещения устанавливается сторонами. Изменение размера платы за жилое помещение существенно затрагивает интересы сторон договора коммерческого найма и, прежде всего,

нанимателя, поэтому, если иное не предусмотрено законом или договором, такое изменение допускается только по соглашению сторон, что является важной гарантией соблюдения прав последнего. 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.

В литературе в качестве существенного условия договора коммерческого найма называют также круг лиц, проживающих постоянно в жилом помещении с нанимателем. Действительно, формулировка ст.677 ГК РФ и важность указанного момента для определения условий проживания граждан дает основание сделать соответствующий вывод.

Условия договоров найма, заключаемых в государственном и муниципальном фонде, как правило, обозначены в Типовых договорах, утвержденных постановлениями Правительства РФ. Применительно же к договору коммерческого найма во избежание спорных ситуаций сторонам следует согласовывать не только существенные, но и иные условия найма, в частности, о сроках передачи жилого помещения, сроках внесения платежей, страховании жилого помещения и другие.

Для договора найма жилого помещения вне зависимости от его вида законом предусмотрена простая письменная форма договора, 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, и договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **3.3. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения**

Договор найма является взаимным: правами и обязанностями наделяются обе стороны. Права и обязанности сторон по договору социального найма подробно формулирует ЖК РФ (ст. 65-88 ЖК РФ). К числу основных обязанностей наймодателя относятся: передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение; принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте об-

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

шего 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; проводить текущий ремонт; своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги; не нарушать права и интересы соседей и другие.

Наниматель по договору социального найма наделен достаточно обширным кругом прав, ряд из которых носит распорядительный характер. Он осуществляет пользование жилым помещением; может вселять в жилое помещение членов своей семьи, временных жильцов и поднанимателей; обменивать жилое помещение; сохранять права на жилое помещение при временном отсутствии и др.

Стороны договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования имеют права и обязанности аналогичные тем, что предусмотрены по договору социального найма. Основное отличие 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 помещения или его части в поднаем либо по договору безвозмездного пользования и обмен такого жилого помещения не допускаются.

Наниматели по договору найма специализированного жилого помещения не имеют права на обмен, права на заключение договора поднайма. Такие ограничения способствуют решению задачи надлежащего использования специализированного жилищного фонда. Для определения иных прав и обязанностей нанимателя и наймодателя законодателем использованы отсылочные к договору социального найма нормы (ст. 100 ЖК РФ).

Права и обязанности сторон договора коммерческого найма, связанные непосредственно с использованием жилым помещением, также практически совпадают с правами и обязанностями нанимателя и наймодателя по договору социального найма жилого помещения, за исключением некоторых прав распорядительного характера, в частности, права на обмен, права на замену жилого помещения.

Рассмотрим подробнее основные права нанимателя. Правом на вселение членов своей семьи наниматель обладает независимо от вида заключенного им договора найма жилого помещения. 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.69 ЖК РФ применительно к договору социального найма названо несколько категорий членов семьи нанимателя:

- 1) проживающие совместно с нанимателем его супруг, а также дети и родители данного нанимателя;
- 2) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, если вселены нанимателем в качестве членов семьи и ведут с ним общее хозяйство;
- 3) в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке.

Названные критерии раскрыты в п. 25 Постановления Пленума Верховного суда от 02 июля 2009г. № 14, 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 ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2013г. № 400-ФЗ "О страховых пенсиях в Российской Федерации"<sup>81</sup>, содержащей перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении. Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п. 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

<sup>81</sup> СЗ РФ. 30.12.2013 № 52 (часть 1). Ст. 6965.



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, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое <sup>82</sup> жилое помещение и не утрачено ли ими такое право .

Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма, они имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. 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 , в теории предпринимались попытки определить семью в качестве самостоятельного субъекта прав <sup>4</sup>.

Бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении, сохраняют такие же права, но несут самостоятельную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. За бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения в этом случае сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, поэтому для осуществления нанимателем всех правомочий по договору социального найма, включая вселение своего супруга, своих совершеннолетних детей и родителей, других граждан в качестве членов своей семьи требуется получение письменного согласия бывшего члена семьи нанимателя (часть 1 статьи 70 ЖК РФ).

Поскольку установлена самостоятельная ответственность бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма, он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого

<sup>82</sup> Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

<sup>83</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; Батаева Я.З. Семья и ее члены как субъекты жилищных правоотношений: Автореф. Дис. ...канд. юрид. наук. - Краснодар, 2004 и др.

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.

помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке. Как свидетельствует судебная практика, суд, рассматривая названные споры, вправе определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства .

Члены семьи нанимателя вселяются на основании административного акта о предоставлении жилого помещения, либо впоследствии в установленном в законе порядке. В последнем случае необходимо внести изменения в договор найма в части указания в данном договоре 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, 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 жи-

лое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в таком согласии не может быть признан судом неправомерным.

При помощи отсылочных норм аналогичный статус определен в ЖК РФ и для членов семьи нанимателя жилого помещения жилищного фонда социального использования и специализированного жилого помещения. Исключение составляют члены семьи нанимателя служебного жилого помещения. К ним, в отличие от остальных, применяется ст. 31 ЖК РФ о правовом положении членов семьи собственника жилого помещения, которые наделены равными с правообладателем возможностями лишь по пользованию жилым помещением.

ГК РФ в договоре коммерческого найма наряду с нанимателем ввел понятие «граждане, постоянно проживающие вместе (совместно) с нанимателем» (ст. 677 ГК РФ). В отличие от договора социального найма, где члены семьи являются сонанимателями, в договоре коммерческого найма применена и последовательно развита правовая конструкция «ответственного титулодержателя». 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, на становясь при этом обязанными перед наймодателем. В договоре коммерческого найма круг постоянно проживающих с нанимателем лиц определяется исключительно по усмотрению нанимателя и самих этих лиц.

Постоянно проживающие с нанимателем граждане могут по договору, заключаемому с нанимателем, взять на себя обязанность совместно с нанимателем нести солидарную ответственность перед наймодателем. Важно отметить, что такой договор должны заключить все постоянно проживающие граждане, иначе он не может быть заключен в принципе. Нельзя вступить в договор о солидарной ответственности, например, только одному из постоянно проживающих граждан. Главная особенность договора об установлении солидарной ответственности постоянно проживающих граждан состоит в том, что порождаемые им последствия выходят за рамки содержания заключенного договора: данный договор не только устанавливает солидарную ответственность указанных граждан, но и образует множественность лиц на стороне нанимателя в уже существующем договоре коммерческого найма, поскольку постоянно проживающие граждане становятся сонанимателями и приобретают все права и обязанности нанимателя. В связи с этим вызывает возражение позиция ряда ученых, толкующих содержание договора о солидарной ответственности исключительно и полагающих, что постоянно проживающие граждане в данном слу-

чае не приобретают принадлежащие нанимателю права в полном объеме . В договоре об установлении солидарной ответственности наймодатель участия не принимает (он лишь уведомляется о его заключении), поэтому данную договорную конструкцию нельзя признать удачной. Бесспорно, установление солидарной ответственности отвечает интересам наймодателя, однако, это не может служить основанием для лишения его права решать вопросы об установлении ответственности перед собой, и об изменении субъектного состава договора, стороной которого он является.

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, необходимо соблюдение нормы общей площади на одного человека. Исключения составляют несовершеннолетние дети, для вселения которых не требуется такого согласия и соблюдения нормативов. Обозначенный подход законодателя вызывает ряд возражений. Во-первых, на момент заключения договора законодатель не придает правового значения размеру передаваемого жилого помещения и соответственно количеству вселяющихся в него лиц. Главное, чтобы стороны (наниматель и наймодатель) согласовали это условие. Почему же впоследствии, несмотря на наличие согласия со стороны наймодателя и всех остальных участников отношений по пользованию жилым помещением, он считает необходимым соблюдение требования о нормативах. Во-вторых, из предлагаемой формулировки не ясно, о какой именно норме общей площади идет речь? Практически все нормативы в жилищном законодательстве выражены в общей площади. Если обратиться к порядку вселения, установленному по договору социального найма жилого помещения, то в расчет при вселении в жилое помещение членов семьи принимается учетная норма (ст.70 ЖК РФ). Полагаем, в данной ситуации следует использовать этот норматив, в противном случае при использовании нормы предоставления вселение в значительной степени будет затруднено. Сказанное свидетельствует о необходимости корректировки гражданского законодательства в этой части.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору коммерческого найма жилого помещения с согласия наймодателя (по договору социального найма необходимо также согласие членов семьи) вправе

См.: Брагинский М.И. Указ. соч. - С. 695.; Селиванова Е.С. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и граждан, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении по договору коммерческого найма // Юридический мир. - 2008. - № 3. - С. 36-40.

сдать все или часть жилого помещения в поднаем за плату, не нарушая при этом установленных законом нормативов площади помещения. Договор поднайма заключается только между гражданами: нанимателем по договору найма, который в договоре поднайма становится наймодателем, и поднанимателем, который в данном договоре выступает как наниматель. Предмет договора поднайма - часть или все жилое помещение, используемое нанимателем по договору найма. Договор поднайма является срочным. Срок устанавливается соглашением сторон. Зависимый характер договора поднайма позволяет сформулировать общее правило о его досрочном прекращении: он прекращается всегда при прекращении договора найма жилого помещения независимо от вида договора найма (социальный или коммерческий) и от оснований прекращения договора найма. В случае совершения поднанимателями нарушений, перечисленных в пунктах 2 и 4 ст. 687 ГК РФ, ст. 79 ЖК РФ (использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей, разрушение и порча жилого помещения) наступают указанные в них последствия, связанные с прекращением договора поднайма. В любом случае прекращение договора поднайма влечет обязанность поднанимателя освободить жилое помещение, а при отказе - он подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В отличие от поднанимателей временные жильцы вселяются нанимателем в жилое помещение с письменного уведомления наймодателя на срок не более 6 месяцев и проживают безвозмездно. ГК РФ и ЖК РФ не устанавливают требования о необходимости соблюдения нормы общей площади на одного человека при вселении временных жильцов, а лишь закрепляют право наймодателя запретить проживание временных жильцов в случае несоблюдения указанного требования. Это означает, что вселение временных жильцов без соблюдения требования о норме площади целиком зависит от усмотрения наймодателя. Такое правовое решение нельзя признать удачным в связи с тем, что использование изначально конструкции «уведомление» не предполагает введения наряду с ней каких-либо запретов со стороны уведомленного лица.

Временные жильцы выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Закон (статья 680 ГК РФ; ст. 80 ЖК РФ) называет два основания выселения временных жильцов: истечение согласованного срока проживания, а при отсутствии такого срока - требование нанимателя о выселении. Этот перечень не является исчерпывающим. Временные жильцы подлежат выселению и при прекращении договора найма жилого помещения. Несмотря

на то, что данное основание прямо не указано в законе, его наличие не вызывает сомнений, поскольку права временных жильцов зависят от прав нанимателя.

Безвозмездный характер пользования жилым помещением сближает временного жильца с ссудополучателем. В литературе отсутствует единая позиция по этому вопросу. По мнению В.Ф. Маслова, обозначенный договор относится к договору ссуды<sup>87</sup>. С точки зрения Ю.К. Толстого, «отношения между нанимателем и временными жильцами вообще не поддаются строгому юридическому нормированию»<sup>88</sup>. Поддерживаем позицию, согласно которой полностью уравнивать временных жильцов и ссудополучателей нельзя, поскольку они пользуются жилыми помещениями по различным основаниям, каждое из которых имеет ряд обособляющих характеристик. В первом случае - это договор безвозмездного пользования, а во втором — соглашение между гражданами о вселении временного жильца<sup>89</sup>.

Ни поднаниматели, ни временные жильцы не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением, ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Согласно ст. 71 ЖК РФ права и обязанности временно отсутствующих нанимателя и членов его семьи по договору социального найма не изменяются. Права временно отсутствующих должны быть соблюдены при совершении всех юридически значимых действий. Обозначенная норма в силу прямого указания закона (ст. 91.7 ЖК РФ) применима и к договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Полагаем, нет препятствий использования соответствующих правил и для иных видов найма с учетом их особенностей.

ЖК РФ отказался от установления какого-либо срока временного отсутствия или выяснения его причин. Следует заметить, что Жилищный кодекс РСФСР в первоначальной редакции содержал норму о сохранении прав на жилое помещение за временно отсутствующими нанимателем и членами его семьи только в течение 6 месяцев. Данное положение распространялось и на осужденных к лишению свободы лиц. Постановлением КС РФ от 23 июня 1995г.

<sup>87</sup> См.: Маслов В.Ф. Право на жилище. - Харьков: Издательство Харьковского университета, 1986.-С. 56.

<sup>88</sup> Толстой Ю.К. Советское жилищное законодательство. - Ленинград: Издательство ЛГУ, 1974.-С. 115.

<sup>89</sup> См.: Богданов Е.В. Право на жилище. - МН.: Университетское, 1990. - С. 64-65. Вопрос о соотношении понятий «договор» и «соглашение» является спорным в научной литературе. По мнению ряда авторов «соглашение по отношению ко всякого рода договоренностям - более широкая категория, чем договор. Но как акт реализации права она менее значима по сравнению с договором» (См., например: Бакирова Е.Ю. Юридические факты в современном жилищном праве. — М.: Прометей МНУ, 2006. - С. 113).

№ 8-П эти нормы были признаны не соответствующими Конституции РФ. Единственным основанием для признания гражданина, пользующегося жилым помещением в государственном и муниципальном жилищном фонде, утратившим право на жилое помещение является его выезд в другое место жительства. Согласно п.32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» судам, разрешая такие споры, на- лежит выяснять по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный или доб- ровольный характер и другие обстоятельства.

**Обмен жилыми помещениями** вправе произвести только наниматель по договору социального найма. Обмен представляет собой гражданско-правовую сделку, в результате которой права нанимателей в отношении одного жилого помещения прекращаются с одновременным возникновением прав на другое жилое помещение в фонде социального использования. По общему правилу обмен совершается с письменного согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Принудительный обмен (при отсутствии согласия кого либо из членов семьи) осуществляется в судебном порядке с учетом заслуживающих внимания доводов и законных интересов лиц.

Законодатель предусматривает для нанимателей по договорам социального и коммерческого найма возможность изменения договора посредством замены нани- мателя на другого дееспособного члена семьи (гражданина, постоянно проживаю- щего с нанимателем) с согласия остальных членов семьи и наймодателя. Замена становится необходимой в случае смерти или выбытия нанимателя. Потребность в замене нанимателя может возникнуть и в рамках договора найма жилого помеще- ния жилищного фонда социального использования, к сожалению, положения ст. 82 ЖК РФ, закрепляющие такую возможность для проживающих по договору соци- ального найма граждан, не применяются к новому виду найма в жилищном фонде социального использования. Каков же тогда механизм защиты прав членов семьи нанимателя, наделенных равными с нанимателем правами в отношении жилого помещения и остающихся в нем проживать в пределах установленного договором срока? Думаем, что традиционные правила о замене нанимателя не противоречат природе складывающихся в рамках нового договора отношений и вполне могут быть использованы законодателем.

## **РАЗДЕЛ 4. Расторжение договора найма жилого помещения.**

### **Выселение из жилого помещения**

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. Отдельными учеными высказано мнение, что понятия «прекращение» и «расторжение» договора следует различать иным образом. Так, прекращение договора может иметь место, когда не выражена воля какой-либо стороны договора на прекращение жилищных правоотношений, в иных случаях речь следует вести о расторжении договора .

Кроме того, в теории присутствует позиция, согласно которой расторжение договора всегда связано с нарушением нанимателем своих обязанностей, тогда как все другие случаи его прекращения не зависят от каких-либо нарушений . Такое утверждение вряд ли можно поддержать, поскольку и жилищное (ст. 83 ЖК РФ) и гражданское законодательство (ст. 687 ГК РФ) предусматривает возможность расторжения договора найма при отсутствии нарушений.

Применительно к срочным договорам найма основанием прекращения договоров выступает истечение срока, на который они заключены. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается также при переходе права собственности (права хозяйственного ведения, права оперативного управления) на служебное жилое помещение и помещение в общежитии другому лицу, за исключением случаев, когда новый собственник или юридическое лицо, которому передано жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем помещения.

Правила о прекращении и расторжении договора во многом обусловлены видом найма, вместе с тем есть и объединяющие договоры положения. Расторжение договоров социального найма, найма специализированного жилого помещения и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования детально регламентируется жилищным законодательством. С учетом того, что договор социального найма жилого помещения заключается без указания срока и имеет целью обеспечение граждан жилыми помещениями для по-

<sup>91</sup> См.: Филимонов С.Л. Указ. соч. -С.301.

<sup>92</sup> См.: Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. М.: Издательство МГУ, 1963.-С. 8.



стоянного пользования, нормы о его расторжении характеризуются высоким уровнем гарантий жилищных прав граждан (ст.ст. 83-91 ЖК РФ). 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. К договору социального найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования применяются только те положения названной статьи, которые не имеют иного регулирования в жилищном законодательстве (п. 3 ст. 672 ГК РФ).

Как любой гражданско-правовой договор, договор найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон.

Наниматель по договору найма жилого помещения имеет право во внесудебном порядке односторонне расторгнуть договор с согласия членов семьи (граждан, постоянно проживающих с нанимателем). Исключение составляет договор найма специализированного жилого помещения, для расторжения которого в одностороннем порядке такого согласия не требуется. По этому поводу в науке жилищного права верно подчеркивается, что само по себе отсутствие нормы, аналогичной правилам, установленным для иных видов договора найма, прямо указывающих на необходимость получения согласия членов семьи в этом случае, уже достаточно четко обозначает мнение законодателя по данному вопросу — такое согласие не требуется<sup>3</sup>. И если применительно к служебным жилым помещениям выбранный законодателем подход не вызывает возражений, то относительно других специализированных жилых помещений отсутствие согласия со стороны членов семьи на расторжение договора противоречит установленным в ст. 100 ЖК РФ положениям о равенстве прав нанимателя, проживающего в жилом помещении специализированного жилищного фонда, и членов его семьи.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда (п. 3 ст. 83 ЖК РФ).

Одностороннее расторжение договора коммерческого найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не безразлично для наймодателя, так как он рассчитывал на получение платы от нанимателя. Учитывая данное обстоятельство, закон обязывает нанимателей по названным договорам в письменной форме за три месяца предупредить наймодателя об их

См.: Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный) / под ред. О.А. Городова. - М.: Проспект, 2005. -С.180.

расторжении. Этот срок позволит наймодателю принять решение о дальнейшем использовании жилого помещения (например, найти новых нанимателей).

Расторжение договора найма по инициативе наймодателя допускается только в судебном порядке за совершение нанимателем, членам его семьи либо другими гражданами, за действия которых он отвечает, неправомерных действий, а также в иных случаях, не связанных с нарушением проживающими своих обязанностей, в частности, при необходимости сноса дома, непригодности жилого помещения.

К числу неправомерных действий, влекущих расторжение договора, относятся: систематическое нарушение прав и законных интересов соседей; бесхозяйственное обращение с жилыми помещениями, приводящее к его разрушению и порче; использование жилого помещения не по назначению; не внесение нанимателем и проживающими совместно с ним лицами платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Для расторжения договора социального найма последнее нарушение должно иметь место в течение более шести месяцев без уважительных причин. Согласно п.38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу пункта 1 части 4 статьи 83 и статьи 90 ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд, а к уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Для договора найма специализированного жилого помещения установлено аналогичное правило, но без учета причин неоплаты, которым, с нашей точки зрения, необоснованно не придается никакого значения.

Для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования неполное и (или) несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги должно иметь место более чем шесть раз в

<sup>94</sup> Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

течение двенадцати месяцев либо образовавшаяся задолженность превышает три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев. По договору коммерческого найма для расторжения договора плата должна быть не внесена за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Все перечисленные составы правонарушений применительно к договору социального найма более детально раскрывает Верховный Суд РФ, однако нет сомнений в том, что данные разъяснения в полной мере относятся и к другим видам найма жилого помещения. Так, в соответствии с п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» под использованием жилого помещения не по назначению следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.). К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей ху-

лиганских действий и др.). Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).<sup>95</sup>

Как правило, наймода́тель вправе в судебном порядке расторгнуть договор только при условии, что неправомерные действия продолжаются, несмотря на сделанное им предупреждение о необходимости устранения нарушений.

Применительно к договору коммерческого найма даже при наличии названных нарушений (в том числе указанных в пунктах 2 и 4 ст. 687 ГК РФ) суд может отказать наймода́телю в удовлетворении иска, предоставив нанимателю срок (не более года) для устранения нарушений, и удовлетворить требование наймода́теля 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 по договору коммерческого найма и дает возможность суду учесть конкретные обстоятельства дела (например, степень вины нанимателя, его материальное положение и др.). Отсрочка необходима, например, в случае если договор расторгается в зимнее время, а у нанимателя имеются маленькие дети, а также в других сложных жизненных ситуациях. С другой стороны, в законе должен быть закреплён баланс интересов всех участников договора. Поэтому в ст. 687 ГК РФ следовало бы указать, что отсрочка возможна только при наличии уважительных причин, препятствующих выселению нанимателя. В противном случае, выселение нанимателя - «злостного» нарушителя своих обязанностей может затянуться на достаточно длительный срок.

Учитывая зарубежный опыт правового регулирования соответствующих отношений, М.Ю. Девицын предлагает российским судам взвешенно подходить к установлению сроков для устранения нанимателем нарушений при реализации обозначенных возможностей. Если судами будут предоставляться чрезмерно длительные сроки, хотя и в установленных пределах, то это может рассматриваться наймода́телями как нарушение их основных прав, гарантированных в России, в том числе ст. 1 Протокола № 1 к Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, что повлечёт обращение потерпевших лиц в Европейский Суд по правам человека. По мнению автора, вряд ли имеет смысл совершенствовать закон, когда решение проблемы лежит на путях правоприме-

<sup>95</sup> Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

нения . С нашей точки зрения, правоприменителю в законе должны быть даны более четкие ориентиры для принятия правильного решения.

Обращаясь к вопросу расторжения договора найма специализированного жилого помещения необходимо помнить, что отнесение жилого помещения к числу специализированных и исключение из соответствующего жилищного фонда осуществляется на основании решения управляющего фондом государственного органа или органа местного самоуправления. Следовательно, при решении спорных вопросов, прежде всего необходимо выяснить: имел ли место названный административный акт, в противном случае положения жилищного законодательства, регулирующие основания и последствия прекращения договора найма, не подлежат применению, об этом свидетельствует и складывающаяся судебная практика . Кроме того, давая анализ перечисленным вариантам расторжения, следует отметить, что в ст. 101 ЖК РФ, посвященный расторжению договора найма в специализированном жилищном фонде используется слишком широкая, несвойственная жилищному законодательству в целом, формулировка применительно к случаям расторжения договора по инициативе наймодателя: значимыми становятся любые, даже несущественные, нарушения договора, и хотя в Постановлении Правительства РФ от 26.12.2006 г. № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых по-

98

мещений» уточнено, что для расторжения договора должны иметь место существенные его нарушения (тождественные ранее перечисленным для иных видов договора найма), полагаем, такого рода детализация оснований должна быть отражена именно в положениях Жилищного кодекса РФ. Неудачным следует признать и наличие отсылочной нормы к ст. 83 ЖК РФ, регулирующей случаи прекращения договора социального найма, при возможности расторгнуть договор при любых нарушениях обращение к этой статье оказывается излишним. Но с другой стороны, ряд оснований расторжения договора социального найма, не закрепленных в ст. 83 ЖК РФ и не связанных с нарушением договора, могут иметь место и в специализированном фонде, в частности, снос, капитальный ремонт дома, в котором находятся специализированные жилые

"" См.: 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. - С. 21-23.

<sup>97</sup> Надзорное определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.06.2006. №35-В06-12.

<sup>98</sup> СЗ РФ. 6.02.2006. № 6. Ст. 697.

помещения и др. К сожалению, без внимания остались данные основания расторжения и для договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, 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 аналогичных положений, даже срочный характер иных видов договора найма не поможет избежать сложностей, возникших при решении обозначенных вопросов.

Дополнительными основаниями для расторжения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с учетом его специфики являются:

1) передача жилого помещения или его части по договору поднайма, договору безвозмездного пользования;

2) наличие у нанимателя и (или) у постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи других жилых помещений на территории того же муниципального образования, предоставленных им по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на указанных нанимателя и членов его семьи превышает норму предоставления.

В литературе в качестве самостоятельного основания расторжения предусмотрен случай неправомерного предоставления жилого помещения, например, при сообщении гражданином не соответствующих действительности сведений и документов, послуживших основанием для заключения договора". Представляется, что в такой ситуации речь должна идти о применении последствий недействительной сделки, а не о расторжении договора, тем более, что ЖК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований расторжения по инициативе наймодателя, не предусматривая в нем названного.

В качестве последствия расторжения договора законодатель 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

См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. ТТ.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2005. - С.417.

применима только к случаям расторжения договора по инициативе наймодателя. Основанием выселения является решение суда.

ЖК РФ по вопросу выселения принципиально отличается от правил, содержащихся в гражданском законодательстве. Законодатель применительно к договору социального найма предусматривает случаи выселения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (по причине сноса, непригодности, перевода жилого помещения, передачи жилого помещения в силу закона религиозной организации, несоответствия размеров жилого помещения нормативам после проведения капитального ремонта дома) и другого не обязательно благоустроенного жилого помещения (в связи с не оплатой за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 6 месяцев без уважительных причин).

Требования к другому благоустроенному жилому помещению закреплены в ст.89 ЖК РФ: оно должно находиться в границах данного населенного пункта, быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению и отвечать установленным требованиям. В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.

Другое не обязательно благоустроенное жилое помещение предоставляется по нормам общежития, оно должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания, располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

Судебная практика исходит из того, что в резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному статьей 90 ЖК РФ, должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи<sup>100</sup>.

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.

Общим последствием прекращения договора найма специализированного жилого помещения названо выселение без предоставления другого жилого по-

<sup>100</sup> Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

мещения. Для служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитии в законе установлены исключения из общего правила. Ряд категорий граждан не могут быть выселены из служебных жилых помещений и общежитий без предоставления других жилых помещений. Это в первую очередь лица, указанные в ч. 2 ст. 102 ЖК РФ, то есть работники, проживающие в служебных жилых помещениях и общежитиях, право собственности (право хозяйственного ведения, право оперативного управления) на которые передано другому публичному образованию либо юридическому лицу. Помимо этого к ним относятся граждане, перечисленные в ст. 103 ЖК РФ:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Ко всем этим гражданам закон предъявляет общее требование: они не относятся к числу собственников жилых помещений, нанимателей по договору социального найма и членам их семей и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях граждан.

Следует отметить, что в ныне действующем законодательстве значительно сокращен перечень категорий лиц, которые не могут быть выселены из служебного жилого помещения и общежития без предоставления другого жилья. Согласно ст. 13 ФЗ от 29 декабря 2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»<sup>101</sup> граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитии, предоставленных им до вве-



дения в действие ЖК РФ, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ. Эти лица обозначены в ст. 108, ст. 110 утратившего силу ЖК РСФСР, к ним, в частности относятся многодетные семьи, работники, уволенные в связи с ликвидацией организации или сокращением штата, одинокие граждане, проживающие с несовершеннолетними и др.

Всем перечисленным категориям граждан предоставляются другие не обязательно благоустроенные и не обязательно соответствующие норме предоставления жилые помещения по договору социального найма. Как видим, требования к предоставляемым жилым помещениям занижены, практически приравнены к тем, что закреплены для жилых помещений лиц, выселяемых в связи с неоплатой за жилое помещение и коммунальные услуги, а ведь в данном случае обеспечиваются социально незащищенные категории граждан. В свете сказанного согласны с выводом Г.Ф. Шешко, что такое выселение осуществляется без

<sup>102</sup>

снятия граждан с учета нуждающихся в жилых помещениях .

Одной из сложнейших проблем для правоприменительной практики стало отсутствие у собственника фонда жилых помещений, необходимых для обеспечения выселяемых лиц. Как следствие, граждане и при отсутствии оснований продолжают проживать в служебных жилых помещениях и помещениях в общежитии и в результате не могут воспользоваться всем объемом прав в отношении такого жилого помещения. Нередки случаи обращения нанимателей в суд с целью признания за квартирой или комнатой статуса помещения с общим правовым режимом. Перевести жилое помещение из одного фонда в другой или признать за ним статус жилого помещения с общим правовым режимом в судебном порядке весьма затруднительно. Действующих норм права, определяющих соответствующий порядок, не предусмотрено. Необходимо урегулировать поднятую проблему на уровне закона.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, также не могут быть выселены из специализированных жилых помещений без предоставления других благоустроенных жилых помещений.

При расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель и другие граждане, проживающие в

См. Шешко Г.Ф. Жилые помещения специализированного жилищного фонда. Предоставление, пользование, выселение // Жилищное право. - 2006. - № 1.

жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

Последствием расторжения договора коммерческого найма также является выселение без предоставления другого жилого помещения. Несмотря на то, что статья 688 ГК РФ не указывает на последствия выселения, они не вызывают сомнения, поскольку срочность договора изначально предполагает дальнейшее выселение из жилого помещения без предоставления другого.

## Библиографический список

### *Список нормативных и правоприменительных актов*

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 //Российская газета. 1993. 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ и часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 1996 № 5. Ст. 410; 2001 №49. Ст. 4552.
3. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ //СЗ РФ. 2005.№ 1 (часть 1). Ст. 15.
4. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ" // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. №32. Ст. 1227.
5. Закон Самарской области от 05.07.2005 № 139-ГД «О жилище» // Волжская коммуна. 2005.7 июля. № 124.
6. Закон Самарской области от 28.12.2012 № 135-ГД "Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории Самарской области" // Волжская коммуна. 11.01.2013. № 134.
7. Закон Самарской области от 11.07.2006 № 87-ГД «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан, проживающих на территории Самарской области» // Волжская коммуна. 2006. 15 июля. № 127.
8. Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 318 «О регулировании отношений по найму жилого помещения жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. 15.12.2014. №50. Ст. 7104.
9. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.
10. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.
11. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ» // СЗ РФ. 1995. № 30. Ст. 2939.
12. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 697.
13. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащем сносу или реконструкции» от 28.01.2006 № 47 //СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.
14. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадле-

жащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // СЗ РФ. 21.08.2006. № 34. Ст. 3680.

15. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // СЗ РФ. 30.05.2011. № 22. Ст. 3168.

16. Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.1995. № 3 «По делу о проверке конституционности частей 1 и 2 ст.54 ЖК РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой» // СЗ РФ. 01.05.1995. № 18. Ст. 1708.

17. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.06.1995. № 8-П «По делу о проверке конституционности ч.1 и п.8 ч.2 ст.60 ЖК РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р. Таркановой, Е.А. Оглоблина, А.Н. Вашука» // СЗ РФ. 03.07.1995. № 27. Ст.2622.

18. Постановление Конституционного Суда РФ от 02.02.1998 № 4-П «По делу о проверке конституционности пунктов 10,12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ» // СЗ РФ 09.02.1998. №6. Ст. 783.

19. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-п "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой" // СЗ РФ. 21.06.2010. № 25. Ст. 3240.

20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14"0 некоторых вопросов, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"// Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

#### *Список литературы*

##### *1. Основной*

1. Гражданское право: учебник / под ред. А.А. Алексева. - М.: Проспект, 2015.
2. Гражданское право: учебник: в 3т. / под ред. В.П. Мозолина. - М.: Проспект, 2015.
3. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. /под ред. Е.А. Суханова. - М.: Статут, 2014.
4. Корнеева И.А. Жилищное право РФ: учебник. - М.: Юрайт, 2012.
5. Крашенинников П.В. Жилищное право. - 8-е изд., доп. и перераб.- М.: Статут, 2012.
6. Титов А.А. Жилищное право: учебник для вузов. - М.: Юрайт, 2014.
7. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник, 2-е изд. перераб. и доп.- М.: Проспект, 2015.
8. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" / под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2012.
9. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу / под ред. М. Ю. Тихомирова - М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

##### *2. Дополнительный*

1. Богданов Е.В. Право на жилище. - Мн.: Университетское, 1990.
2. Богданов Е.В. Конституция и жилищное законодательство // Современное право. - 2014. -№ 3.

3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. 5-й завод.- М.: Статут, 2003.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Издание 2-е, завод 6-й (стереотипный). - М.: Статут, 2003.
5. Карпухин Д.В. Органы жилищного надзора в РФ // Жилищное право. - 2014. - № 3.
6. Карпухин Д.В. Проблемы толкования правового статуса общежитий в решениях Конституционного Суда РФ//Жилищное право.-2011. -№ 8.
7. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права. Пользование и собственность: Комментарии и разъяснения /под ред. И.Б. Мартковича. - М.: Юрист, 1997.
8. Комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред.О.А. Городова. - М.: Проспект, 2005.
9. Коробов В.И. Экономика многоквартирного дома. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012.
- Ю.КушинаС. Наемные дома//ЭЖ-Юрист.-2014. -№ 5.
- П.Лейба А.О. О некоторых вопросах предоставления жилья по договору социального найма // Жилищное право. - 2014. - № 7.
12. Литовкин В.Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. - 2006. - № 4.
13. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. - М.: Проспект, 2005.
- 14.Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. - 2004. - № 1.
15. Макаров С.Ю. Тенденции изменения правового статуса членов семьи собственника и нанимателя в свете обсуждения нового Жилищного кодекса России // Жилищное право. - 2004. - № 4.
16. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. - 2003. - № 2 .
17. Ойгензихт В.А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве. - Душанбе: Издательство Таджикского университета, 1984.
- 18.Перепелкина Н.В. Гражданско-правовые вопросы приватизации жилых помещений в Российской Федерации. - Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 2003.
- 19.Рамзаев П.В., Рамзаева Л.Ю. Жилищное право: учебник. - Саратов: изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2013.
20. Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. - 2005.-№3.
21. Свит Ю.П. Договор найма специализированного жилого помещения // Жилищное право. - 2005. - № 3.
22. Симонов В.Н., Гетман Е.С. Общее имущество в многоквартирном доме (новое законодательство) // Нотариус. - 2005. - № 3.
23. Сулова С.И. Договор безвозмездного пользования жилым помещением // Российская юстиция. - 2014. - № 5.
24. Сулова С.И. Жилищные права: понятие и система. - М.: Юриспруденция, 2011.
25. Сулова С.И. К вопросу об основных началах жилищного и гражданского законодательства // Журнал российского права. - 2011. - № 8.
26. Титов А.А. Конституционные и законодательные основы права граждан на жилище // Жилищное право. - 2001. - X» 3.

27. Тихомиров М.Ю. Жилищные права и их защита: практическое пособие - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014.
28. Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. - 2005. - № 8.
29. Филимонов С.Л. Шешко Г.Ф. Комментарий к новому Жилищному кодексу РФ. - М.: МЦФЭР, 2005.
30. Чашин А.Н. Проблемные моменты нового жилищного кодекса // Юрист. - 2005. - № 7.
31. Чечулина И. Коммерческий наем жилых помещений // Российская юстиция. - 1998. - № 7.
32. Шешко Г.Ф. Регулирование жилищных отношений: проблемные вопросы, дискуссионные положения // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина. - М: Статут, 2003.
33. Эрделевский А. О конкуренции Гражданского и Жилищного кодексов // Нотариус. - 2012. - № 9.

Учебное издание

**Рузанова** Валентина Дмитриевна,  
**Крюкова** Елена Сергеевна

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:  
ПОНЯТИЕ, СОДЕРЖАНИЕ, ВИДЫ**

*Учебное пособие*

Публикуется в авторской редакции  
Титульное редактирование *Т. П. Кузнецовой*  
Компьютерная верстка, макет *Н. П. Бариновой*

Подписано в печать 01.04.2016. Гарнитура Times New Roman. Формат 60x84/16.  
Бумага офсетная. Печать оперативная.  
Усл.-печ. л. 3,75; уч.-изд. л. 4,0. Тираж 100 экз. Заказ К» 2713.  
Издательство «Самарский университет» 443011, Самара, ул. Академика Павлова, 1  
Тел. 8 (846) 334-54-23.

Отпечатано с готового оригинала-макета на УОП СГАУ