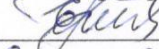


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АМГУ»)

Факультет юридический
Кафедра теории и истории государства и права
Направление подготовки 40.04.01 - Юриспруденция
Направленность (профиль) образовательной программы теория и история государства и права, история правовых учений

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

И.о. зав. кафедрой


Е.Ю. Титлина
« 20 » июня 2019 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему: Наемный дом, как правовой институт жилищного права: историко-правовое исследование

Исполнитель студент
группы 7210м


20.06.19
(подпись, дата)

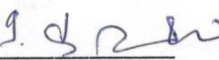
Т.А Горбачевская

Руководитель
доцент, канд.истор.наук


20.06.19
(подпись, дата)

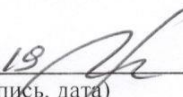
Н.В Кононкова

Руководитель научного
содержания программы
магистратуры

20.06.19 
(подпись, дата)

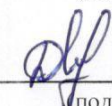
А.П Герасименко

Нормоконтроль

20.06.19 
(подпись, дата)

О.В Громова

Рецензент
канд.юрид.наук

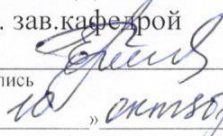

24.06.2019.
(подпись, дата)

Д. А Лисниченко

Благовещенск 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АМГУ»)

Факультет Юридический
Кафедра Теории и истории государства и права

УТВЕРЖДАЮ
И.о. зав.кафедрой

подпись _____ И.Ю. Титлина
« 10 » октября 2017 г.
И.О.Фамилия

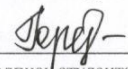
ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента группы 721 ом Горбачевской Татьяны Андреевны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Наемный дом, как правовой институт жилищного права: историко-правовое исследование
(утверждена приказом от 15.04.2019 № 847-уч)
 2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта) _____
 3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Юхнеева Е.Д. «Петербургские доходные дома. Очерки из истории и быта»; Федоровская Т.С, Маслей С.Э. «Наемный дом: особенности создания и правового режима»; Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964; Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 (с изменениями на 29.05.2019).
 4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): История наемных домов в России и за рубежом. Становление и развитие наемных домов в России в XIX – начале XX вв. Арендное жилье в советский период российской истории (вторая половина XX в.). Доходные дома в странах Европы. Правовое регулирование института «наемный дом» в современном жилищном праве России. Понятие наемного дома в российском жилищном законодательстве. Особенности создания и правового режима наемного дома. Проблемы правоприменительной практики создания и функционирования наемных домов в современной России.
 5. Перечень материалов приложения (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.
 6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.
 7. Дата выдачи задания 10.10.2017
- Руководитель выпускной квалификационной работы: Кононкова Нина Васильевна,
кандидат исторических наук, доцент

(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): 10.10.2017


(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация содержит 79 с., 76 источников.

ДОХОДНЫЙ ДОМ, БАРСКИЕ КВАРТИРЫ, КВАРТИРНАЯ (ДОМОВАЯ) КНИЖКА, ДОМАШНЕЕ УСЛОВИЕ, ЖИЛИЩНО-АРЕНДНЫЕ КО-ОПЕРАТИВНЫЕ ТОВАРИЩЕСТВА, АПАРТАМЕНТЫ, НАЕМНЫЙ ДОМ, ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА, ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Объект исследования - общественные отношения по поводу найма жилых помещений в наемных (доходных) домах в исторической ретроспективе и в современной России.

Предмет исследования - законодательство, регулировавшее правовой институт наемного (доходного) дома в России.

Целью работы - выявление особенностей правового института наемного (доходного) дома в России и в зарубежных странах в XIX – XX вв.

Задачи для решения поставленной цели:

- рассмотреть становление и развитие наемных домов в России в XIX – начале XX вв;
- исследовать институт арендного жилья в советский период российской истории (вторая половина XX в.)
- сравнить законодательство России и стран Европы в отношении доходных домов;
- раскрыть понятие наемного дома в российском жилищном законодательстве;
- изучить особенности создания и правового режима наемного дома;
- выявить проблемы правоприменительной практики создания и функционирования наемных домов в современной России.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 История наемных домов в России и за рубежом	9
1.1 Становление и развитие наемных домов в России в XIX – начале XX вв	9
1.2 Арендное жилье в советский период российской истории (вторая половина XX в)	25
1.3 Доходные дома в странах Европы	39
2 Правовое регулирование института «наемный дом» в современном жилищном праве России	49
2.1 Понятие наемного дома в российском жилищном законодательстве	49
2.2 Особенности создания и правового режима наемного дома	54
2.3 Проблемы правоприменительной практики создания и функционирования наемных домов в современной России	61
Заключение	68
Библиографический список	72

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РСФСР – Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики;

СНК СССР – Совет народных комиссаров Союза Советских Социалистических Республик;

ВЦИК – Всероссийский центральный исполнительный комитет;

НКВД – Народный комиссариат внутренних дел;

НКХ РСФСР – Народный комиссариат коммунального хозяйства Российской Советской Федеративной Социалистической Республики;

ЦК КПСС – Центральный комитет Коммунистической партии Советского Союза;

ФЗ – Федеральный закон;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.

ВВЕДЕНИЕ

Жилищные проблемы и вопросы в России являются наиболее острой темой для обсуждения. Покупка квартиры на сегодняшний день - это дорогое удовольствие, даже с имеющимися программами поддержки государства. Несмотря на то, что рынок недвижимости постоянно меняется, вопрос о доступности и комфортности жилья по-прежнему остается актуальным. Основной жилищной проблемой в России является малая обеспеченность социальным жильем нуждающихся. Эта и другие причины в экономике страны привели к тому, что государство начало постройку давно забытых наемных (доходных) домов.

Актуальность темы магистерской работы основывается в первую очередь на новизне и малой изученности темы. Институт наемного (доходного) дома появился в конце XVIII века и прекратил свое существования в начале XX. Просуществовав относительно недолгое время, он показал себя, как достаточно популярный и часто используемый вид жилья. Его возрождение произошло только спустя столетия. В 2014 году в жилищном законодательстве появляется новый раздел – наемный дом. Данное наименование более адаптировано для современного законодательства, но по-прежнему несет в себе смысл доходного дома XVIII века.

Объектом исследования являются общественные отношения по поводу найма жилых помещений в наемных (доходных) домах в исторической ретроспективе и в современной России.

Предмет исследования - законодательство, регулировавшее правовой институт наемного (доходного) дома в России.

Целью данной работы является выявление особенностей правового института наемного (доходного) дома в России и в зарубежных странах в XIX – XX вв. Для этого было рассмотрено и проанализировано развитие арендного жилья с конца XVIII века до сегодняшнего дня.

Задачи для решения поставленной цели:

– рассмотреть становление и развитие наемных домов в России в XIX – начале XX вв;

- исследовать институт арендного жилья в советский период российской истории (вторая половина XX в.)
- сравнить законодательство России и стран Европы в отношении доходных домов;
- раскрыть понятие наемного дома в российском жилищном законодательстве;
- изучить особенности создания и правового режима наемного дома;
- выявить проблемы правоприменительной практики создания и функционирования наемных домов в современной России.

В данной работе были использованы следующие методы: анализ нормативно-правовых актов, метод исторического исследования и сравнительный метод.

Степень изученности темы проявляется в имеющемся количестве научных работ на данную тему и взглядов авторов. На сегодняшний день в сфере исследований наемного (доходного) дома мало источников для его рассмотрения. Наиболее полную характеристику доходных домов в дореволюционное время дает – Екатерина Юхнёва. В своей книге «Петербургские доходные дома. Очерки из истории» она дает полное представление о данном институте. Но в тоже время юридических аспектов в данном издании, касающихся отношений аренды домов, крайне мало. Современные авторы, которых также не много, практически однозначны в своих мнениях о наемных (доходных) домах. Многие исследования (О.В. Кириченко, И.В. Аксенова) еще до внесенных изменений в законодательство, т.е. до 2014 года, говорят о необходимости введения такого института как доходный дом. А.Е. Камышанова, Е.В. Аббасова, Т.С. Федоровская, С.Э. Маслей и другие авторы говорят о современном состоянии законодательства в отношении наемного дома. Причем в большинстве из них описаны в основном проблемы данного института и их причины. Такие авторы как К.Ю. Королевский, Н.В. Могильникова, Е.М. Генералова в своих публикациях рассматривают практику применения доходных домов, на примере Санкт-Петербурга и Москвы, отмечая низкую результативность их применения.

Вывод можно сделать следующий: необходимость введение наемных (доходных) домов в России однозначно поддерживалось и поддерживается научными исследователями. Выявленные проблемы, которые тормозят развитие института наемного (доходного) дома практически во всех публикациях схожи. Недостаточно крупных разработок и исследований на данную тему.

1 ИСТОРИЯ НАЕМНЫХ ДОМОВ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

1.1 Становление и развитие наемных домов в России в XIX – начале XX вв.

В постоянно меняющемся мире мы часто не обращаем внимания на то, как меняется самое основное в ней – наше жилище. На наших глазах уходит в небытие старое жилье. Строятся новые и совершенствуются старые дома. Новое – это хорошо забытое старое. Сегодня многим известен такой институт, как аренда жилья. Люди вкладывают деньги для приобретения квартир с последующей сдачей их в наем. Но еще несколько веков назад институт аренды жилья был устроен совершенно иначе. Жилищные вопросы в дореволюционное время чаще всего решались с помощью аренды и субаренды. Именно на рубеже XVIII - XIX веков появился институт доходных домов. Сохранилось не так много источников, по которым можно достоверно узнать всю историю развития аренды домов, но опираясь на мемуары и даже литературные произведения можно восстановить картину аренды того времени.

Первые доходные дома начали строиться еще в XVIII веке, в строительстве которых преуспел Санкт-Петербург. Этот город традиционно считается каменным городом. Начало данному понятию положил Петр I запретив каменное строительство по всей России, кроме Петербурга, где дома возводились исключительно из кирпича, так называемых «образцовые дома». Тем не менее деревянные дома в городе составляли большую часть жилищного фонда. Исходя из данных приведенных в Городской переписи 1881 года¹, количество каменных домов стало превышать деревянные только в 1880-е годы: каменных домов было порядка 11 169, а деревянных – 10 232. Большая часть каменных домов располагалась в центральной части города. Тем не менее Петербург был на половину деревянным городом. Почему же все-таки город считался каменным? Вероятнее всего это было связано с тем, что каменные дома были многоквартирными, в том числе и доходные дома, и граждан больше проживало именно

¹ Петербург по переписи от 15 декабря 1881 г.: в 3 т. СПб.: Известия городской думы, 1881. № 21. Т. 1. Ч. 1. С. 1557.

там. В то время граждане предпочитали жить в домах деревянных, так как каменные дома оказались дорогими, как в содержании, так и в строительстве. Людей, которые владели данными домами считали не чистыми на руку, от этого пошла известная поговорка: «От трудов праведных, не наживешь палат каменных». Но все-таки каменные дома были символом престижа, поэтому, наверное, они и не теряли свою популярность. Наиболее крупные города, каким и являлся Санкт-Петербург, привлекали жителей более мелких населенных пунктов к выбору хорошо оплачиваемой работы, что стало еще одним фактором для повышения спроса на арендное жилье.

Распространение первых доходных домов произошло во время правления Елизаветы Петровны, которая позволила устраивать лавки в жилых домах. До начала XIX века доходные дома назывались – «спекулятивными».

Доходными домами назывались здания, специально построенные или перепланированные для сдачи в наем квартир. Точного понятия в юридической литературе доходного дома нет, но в различные рода энциклопедиях есть лаконичное понятие данного объекта. «Доходный дом – тип архитектурного сооружения, многоквартирный жилой дом, построенный для сдачи квартир в наем»². Понятие доходного дома предполагает, что сдача его будет иметь длительный срок. Это достаточно важно, так как отделяет данное понятие от различного рода арендных отношений других типов, например, гостиниц.

В конце XVIII и начале XIX века доходные дома возводились вдоль улиц по периметру всего участка. Боковые стены дома были без окон, для того чтобы соседний дом можно было построить вплотную, что позволяло сплошной стеной застроить улицу. Данные стены строились из огнеупорного кирпича с целью предотвращения передачи пожара на другое здание. Стены с окнами, в основном они располагались в парадных комнатах, выходили на улицу, а окна личных помещений во двор. По периметру дом окружали различного рода хозяйственные постройки – сараи, конюшни. Со второй половины XIX века данные постройки сменились на жилые флигеля. Планировка самого участка была

² Большая советская энциклопедия / А.М. Прохоров. М., 1969. С. 58.

различной. Если ширина его была до 20 метров, то флигель помещался только один и все здание располагалось буквой «Г»; при большей длине участка к боковому флигелю пристраивался дополнительный, из-за этого дом был похож на букву «С»; если же ширина участка была более 20 метров, то весь ансамбль зданий смыкался. Такую постройку называли «периметральной» и она была более всего распространена. В связи с высокой вариативностью постройки здания возникали проблемы с плотностью застройки. В связи с этим в середине XIX века правительство ввело ограничения. Так согласно Строительному уставу 1857 года³ двор должен был иметь площадь не менее 30 кв. сажень (135 кв.м.), а расстояние между флигелями варьировалось от 2 сажень (2,6 м) до 6 сажень (12,8 м) в зависимости от наличия окон и размеров участка. Самые маленькие дворы при таких нормах стали именоваться «дворами-колодцами».

Во второй половине XIX века возникают нововведения в строительстве доходных домов. На протяжении предыдущих лет необходимости разделить общее пространство на комнаты не возникало, человек не ощущал потребности в уединении. Со временем пространство стало разграничиваться на комнаты, но они были по-прежнему открытыми. Постепенно в планировку здания вошли обособленные и закрывающиеся покои. Сначала появились супружеские спальни и кабинеты, а затем и другие комнаты. Размер квартиры, а точнее количество комнат в ней зависело от желания арендатора. К середине XIX века комнаты в квартире делились по своему функциональному назначению. Начитают формироваться новые типы квартир – секционные. Кухни поэтажно стали располагаться одна над другой, а не в любом месте квартиры. По мере того как появились водопровод и канализация, строгость в разграничении помещений и их секционность стали обязательной составляющей. В начале XX века стали строиться дома для малообеспеченных семей. Из-за происходивших перемен в социальной сфере, дома строятся в комплексе с магазинами, столовыми, детскими комнатами. Для экономии места в домах появляется встроенная мебель, но таких домов было не много, популярность они наберут спустя пол века и будут

³ Устав Строительный: Свод Законов Российской империи: в 12 т. СПб., 1906. Т. 1. С. 441.

всем известными «хрущевками».

Доходными домами были здания, которые целенаправленно строились для сдачи в наем квартир, но оставались и дома, которые были построены еще до нововведений. Именно тогда, во второй половине XIX века, они стали перестраиваться для сдачи внаем. К концу XIX века особняков и индивидуальных домов становится все меньше и возможность их содержать имеют не многие. Такие дома специально переделывались в дома с отдельными квартирами.

Не стоит так же забывать о сохранившихся деревянных домах, которые чаще всего встречались на окраине города. Планировка в них сохранилась традиционной. По этажности они были не большие - одно- или двухэтажные, которые в свою очередь делились на три типа. Первый тип – трехкамерное жилище, состоящий из двух изб, соединённых между собой сенями. Второй тип – пятистенок, где одна стена (капитальная) делила помещение на две половины, одна из которой была хозяйской. Третий тип – шестистенок или крестовик, имевший две стены (капитальные) разделяющие общее пространство.

Уже в конце XVIII века утвердились основные типы доходного дома – галерейные и секционные. В 1912 году московский архитектор Эрнст-Рихард Нирнзее предложил новую систему планировки доходного дома – строить более дешевые квартиры гостиничным типом. Первое здание было спроектировано и построено в Москве и состояло из 10 этажей. Содержало небольшие комнаты, имеющие все необходимые условия для проживания: небольшую прихожую, кухню, санузел, спальную комнату. На верхнем этаже дома размещалась общая столовая, а в подвале камерный-театр.

Говоря о размерах жилища, мы подразумеваем его площадь, но горожане XIX века обозначали размер дома этажностью и количеством квартир в нём. Чтобы определить размер дома говорили только о количестве комнат никогда о их площади. В конце XIX века в объявлениях о сдаче квартиры в наём, площадь комнат, квартир или самого дома никогда не упоминалось. Чаще всего размеры помещения описывались количеством окон. Что же касается размера самих комнат, то можно сказать что было несколько причин от чего он зависел. Во-

первых, от назначения комнаты так, например, парадные всегда были больше, чем личные комнаты. Во-вторых, комнаты различались по размерам в зависимости от типа дома. Во второй половине XIX века площадь всех комнат уменьшалась, что повлекло за собой изменения их конфигурации: они приобретали более вытянутую форму.

В XVIII веке и первой половине XIX века были распространены полутрехэтажные дома в которых находилась одна или две квартиры. Половина дома являлась надстройкой над основным, первым этажом. Такие дома часто называли мезонином, в просторечии они являлись обычными горницами или святелками. Данные помещения представляли собой неотапливаемый чистые помещения, где обычно жили выросшие дети. Мезонимой также являлся одноэтажный дом с цокольным этажом.

В последней трети XIX века в связи с произошедшими реформами и освобождением крестьян резко увеличилось городское население. Преобладать стали дома следующего типа: двухэтажные дома, имевшие от 6 до 20 квартир, одноэтажные домики с 1-5 квартирами. Совсем малую долю составляли трехэтажные дома, где было от 21 до 50 квартир. К концу XIX века увеличивается рост четырехэтажных домов, а уже в начале XX века появляются пяти- и семиэтажные дома в центре Петербурга. Хотя многоэтажные дома всё ещё оставались чуждыми людям и принимались враждебно.

Плотность заселения квартир в Петербурге была намного выше в сравнении с другими городами. Это естественно отразилось на квартирах для низших слоев граждан. Особенность состояла в том, что чем меньше был дом и соответственно в нём было меньше квартир, тем больше проживало в нём граждан. Так в многоквартирных домах в одной квартире проживали по четыре или пять человек, а в небольших домах их число возрастало до восьми.

Рассматривая строения самих домов можно выделить три основных типа доходных домов: барские, средние и маленькие. Барскими квартирами в основном являлись многокомнатные квартиры, которые сдавались аристократам, крупным чиновникам, промышленникам. В Петербурге к концу XIX века бар-

ская квартира стала заменой особнякам. В барских квартирах, чаще всего располагающихся на вторых этажах, всегда имелся швейцар и лифт. На дверях квартир крепились медные таблички с указанием фамилии жильца, его должности или профессии. Первой комнатой за входной дверью был тамбур – это пространство между двумя дверями для ограничения холодного воздуха. Из тамбура вторая дверь вела в переднюю, которая была еще меньше, но служила тем же целям. Следующая комната – вестибюль, была предназначена для верхней одежды. Далее комнаты делились на три зоны: парадные комнаты (гостиная, зал, столовая), которые были самыми большими и богато украшенными, внутренние личные жилые и хозяйственные комнаты (спальни, кабинеты, детские, кухня), которые были тесными и низкими.

В XIX веке появляется новое понятие сословия - интеллигенция. Ещё не вошедшие в широкий обиход оно включало в себя следующие слои населения: чиновники, то есть работники государственных учреждений, разночинцы (инженеры), служащие банков, преподаватели, врачи, адвокаты, люди свободных профессий - актёры, художники, писатели. Обычные средние квартиры отличались тем, что часто сменялись жильцами. Связано это было с тем, что в летнее время жильцы снимали дачи на 7-9 месяцев и содержать квартиру в это же время им было невыгодно. К зиме жильцы возвращались в город и снимали уже другую квартиру. Дачи снимались на долгое время, так как оплачивались не ежемесячно, как квартиры, а посезонно. Что касается квартир в городе, то их снимали недалеко от работы. Любопытным остаётся факт того, что, меняя квартиру жильцы чаще всего снимали ее, либо у того же домовладельца, либо в том же квартале. Петербуржцы были привязаны к месту больше, чем к квартире.

Средняя квартира имела небольшую переднюю, зал, столовую, детскую и кухню. От «барских» квартир они отличались меньшей вычурностью и меньшими размерами. Только к концу XIX века квартиры стали лучше благоустраивать. Из-за произошедшего квартирного кризиса чиновникам, которые снимали средние квартиры, приходилось арендовать квартиру больше, и чтобы покрыть

издержки часть комнат сдавали в аренду. Поднаём воспринимался негативно, так как считался недостойным дворянства.

Трех-пятикомнатные квартиры снимались также купцами. У них были некоторые отличия устройства жилья, объяснявшиеся их патриархальностью и традиционностью. В отличие от интеллигенции они старались не съезжать с арендованных квартир без веских причин. Так же купеческие квартиры сильно отставали в благоустройстве. В отличие от интеллигенции они не сдавали комнаты в наем, чтобы не пускать чужих в семью.

Такая категория населения как ремесленники жили в собственных домах - избах. Были среди них и те, кто арендовал квартиры смешанного использования - жильё и мастерская вместе. Такие квартиры в основном располагались в подвалах, что законодательно не было разрешено, но фактически было массово распространено.

Маленькие, 1-2-х комнатные квартиры снимались одинокими представителями среднего класса или семьями бедняков. Что касается одиноко проживающих граждан, то это были не только холостые люди. Привыкшие к определенному быту они чаще жили в меблированных комнатах или снимали комнаты в семейных квартирах.

Большинство бедных семей жило в маленьких квартирках флигелей, мансардах, чердаках. На чердаках и мансардах плотность заселения была меньше чем в подвалах. Семьи бедняков страдали от перенаселения маленьких квартир. У жильцов часто не было кухонь, прихожих, водопровода, ватерклозета. Они жили в антисанитарных условиях, где постоянно были вспышки различных заболеваний.

Единицей аренды выступали не только квартиры и комнаты, но и каморки, угол, койка и даже треть койки. Обычно в такой ситуации схема аренды выглядела следующим образом: домовладелец сдавал в аренду квартиру, арендатор этой квартиры сдавал в ней отдельные углы, жильцы углов добавляя еще одну кровать и сдавали ее. Кочный жилец разделял свое место поочередно с еще несколькими людьми. Вся эта схема называлась "нанимать от жильцов".

Особый вид жилья, который встречался довольно редко это каморка. Она представляла собой небольшое помещение без окон, площадь которого составляла 1,5 x 2 метра⁴. Этот деревянный ящик, лишенный света и достаточного обмена воздуха, обычно располагался за печкой. Угол обычно выделялся ситцевыми занавесками.

Как было ранее упомянуто, арендуемые помещения часто пересдавались по нескольку раз. Это касалось не только маленьких квартир, это практиковалось и у дворян. Образовывается новый институт аренды жилья - поднаем. Если договором не запрещалось наниматель мог сдавать в аренду квартиру, комнату или часть комнаты. Согласие собственника при этом не было обязательно. Но больше прав чем уже было в первом договоре жилец своим нанимателям не мог предоставить. Договорных отношений между домовладельцем и поднанимателем не было. Наниматель мог уступить все свои права и обязанности другому лицу по договору найма с согласия домовладельца. Такой вид договора назывался – перенаем.

Сегодня снимая жилье, мы не задумываемся о таких вещах, как есть ли в квартире кухня или ванная комнат. Квартира уже подразумевает все это. Для россиян XIX века в понятие жилья входило многое: койка, угол, комната, квартира, дом, особняк. Самая распространенная из них была квартира. При рассмотрении благоустройства и построения доходных домов можно понять, что полная жизнедеятельность в одной квартире была не возможна. В индивидуальном пользовании у жильца была только собственно сама комната или квартира, часть сарая для дров, погреба, стойла. Все остальное являлось коллективным: чердак, прачечная, отхожие места, колодец, мусорные ямы.

Не менее важным в благоустройстве дома было наличие домовой прислуги, которая обслуживала доходный дом. Работники не являвшиеся домовой прислугой (полотеры, трубочисты, маляры) не получали жалования, а оплачивались за разовую работу. Благоустройство дома определялось отношением количества домовой прислуги к количеству жильцов. Частыми представителями

⁴ Юхнеева Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. М., 2012. С. 164.

домовой прислуги являлись дворники. Среди них была жесткая иерархия. Сначала шли младшие дворники. В их обязанности входили – уборка улиц перед домом, дворов, а также разнос жильцам дров. Кроме обычного жалования дворники могли получать плату от жильцов за услуги, не входящие в их обязанности (перестановка мебели, доставка багажа). Младшие дворники могли стать дежурными. В их обязанности входило дежурство у ворот, слежение за порядком, они же запирали ворота на ночь и дожидались жильцов. Отслужив дворником много лет, а также обладая необходимыми навыками, можно было стать старшим дворником. К таким людям у домовладельцев было особое доверие. Старшие дворники не выполняли физической работы, а только руководили ей. Из дворников можно было перейти на должность швейцара. Их выбирали не только по личным качествам, но и по внешнему виду. Основной функцией швейцара являлось соблюдение частоты и порядка на лестнице, так же они топили камины или печи, чистили медные ручки дверей, объясняли гостям в какую квартиру как пройти. Если в доме был лифт, то швейцар выполнял функции и лифтера, а с появлением телефона швейцары приглашали к нему жильцов. В последней трети XIX века в крупных городах стали повальтаться водопроводы, что послужило причиной появлению такой домовой прислуги, как водопроводчик. Это были городские, грамотные, разбирающиеся в санитарно-техническом оборудовании работники.

В Санкт-Петербурге было несколько видов собственности на жилье. Во-первых, это личная собственность граждан. Во-вторых, жилье, которое арендовалось. Этот вид собственности был самым распространенным в конце XIX века. Из арендованного жилья большую часть составляли квартиры доходных домов, меблированные комнаты, гостиницы, а также дачи. В-третьих, кооперативное жильё, которое появилось на рубеже XIX и XX веков. В-четвертых, ведомственное и заводское жильё.

В аренду сдавались не только комнаты, квартиры или углы доходного дома, но и доходный дом целиком. Основными причинами этого было то, что домовладельцы не хотели или не имели возможности заниматься вопросами,

связанными с обслуживанием дома и самими арендными отношениями. Существовал такой вид решения проблемы, когда хозяин дома нанимал специального человека – управляющего, но тем не менее ответственность оставалась на домовладельце. В результате этого многие собственники доходных домов предпочитали сдавать дом в аренду не по частям, а целиком. При этом оставалась возможность получать с этого дома прибыль. Также существовал факт и того, что владелец имевший долги, либо был финансово не состоятелен сдавал дом целиком.

Регламентировал отношения по сдаче в аренду доходного дома письменный договор, который не имел формально определенной формы и законодательно нигде не закреплялся. Это были обычные договоры аренды имущества, заверенные нотариусом. В них указывались обязанности и права сторон, срок аренды и цена. Причем обязанности и права сторон старались прописать достаточно точно это было необходимо для того, чтобы при эксплуатации четко разграничить полномочия арендатора и домовладельца. Срок аренды был, как и для всех арендных отношений, 12 лет.

Договор на аренду квартиры отличался тем, что мог быть заключен в трех разных видах: договор найма, квартирная (домовая) книжка, домашнее условие. Договор найма часто заверялся нотариусом, но на практике встречался крайне редко. Такие договоры чаще всего заключали состоятельные жильцы при аренде больших квартир. Плюсом такого договора служила возможность жильца вносить в договор свои требования. Домашнее условие отличалось тем, что домовладелец сам прописывал права и обязанности, как свои, так и жильца. Он мог устанавливать сумму за аренду, срок ее уплаты. Квартирные книжки имели небольшой размер, мягкий переплет и содержали около 20 страниц. В начале книжки помещался договор найма, который содержал права и обязанности жильца. На остальных страницах следовала таблица с указанием жильцов, даты и суммы вносимой в качестве арендной платы. Данных книжек было две – у жильца и домовладельца. На практике же, чаще всего она была одна у жильца квартиры. Среди населения данная книга не воспринималась как договор арен-

ды, а больше как некая отчётность в их платежах. Поэтому жильцы более охотно подписывали данные книжки, но на самом деле из имеющихся видов договоров данный вид был самым жестким для квартиросъемщиков. Как уже было сказано все права и обязанности прописывались только домовладельцем и были направлены на защиту его собственности и интересов. Существовала и устная форма договора, в основном, она заключалась при субарендных правоотношениях. Арендные договоры заключались не часто. Они были необходимы в случае спорных моментов, хотя и это не могло исключить полную правовую защищённость граждан. При судебных разбирательствах даже нотариально удостоверенный договор не мог решить спора. Поэтому граждане, осознавая свою неспособность защитить свои интересы чаще прибегали к более простым формам договора.

Все отношения, связанные с наймом, определялись Законом "О найме и отдаче в содержание частных имуществ" содержащиеся в Своде Законов Российской Империи⁵. "Наём имущества, есть договор, в силу которого сторона предоставляет другой пользование своим имуществом на известный срок, установленный срок, условное вознаграждение и для определенной цели". Также оговаривается и определенный предмет договора - эта квартира, дом, любое помещение. В законе запрещалось изменять профиль сдаваемого помещения, то есть переводить жилую комнату в нежилую и наоборот. Срок договора также определялся в законе и составлял не более 12 лет. На практике же можно было снимать помещение с ежемесячной оплатой, не оговаривая конкретный срок. Что касается формы договора найма он заключался, как в устной, так и в письменной форме. Сложилось так, что при аренде дорогих квартир плата превышала которых превышала 50 рублей договор составлялся у нотариуса, то есть в письменной форме. Более дешевые квартиры имели простую письменную форму, которая не требовала оформление у нотариуса, а представляла собой квартирную книжку. Комната, угол или койка не требовали заключения письменного договора и обычно условия оговаривались устно. В статье 1691 Закона гово-

⁵ Свод законов Российской империи. О найме и отдаче в содержание частных имуществ: в 15 т. СПб., 1832. Т. 10. Ч. 1. С. 359.

рится: "при найме или отдаче в содержание частных имуществ определить предмет найма или срок и цену оною". Как можно увидеть, в договоре обязательно были только срок и цена договора. Также в договоре допускались иные условия, которые не противоречили закону, такие как права и обязанности хозяина и жильца, правила пользования имуществом, ответственность сторон и другие.

Средствами обеспечения договора найма были задаток неустойка и залог. Задатком являлась определенная денежная сумма, отданная нанимателем домовладельцу заранее. Задаток возвращался, если договор не заключался без вины обеих сторон. Задаток гарантировал не только заключение договора в будущем, но и исполнение квартиросъемщиком условий договора. Залог оформлялся письменно и заверялся у нотариуса с участие не менее двух свидетелей, к нему прилагался подробный перечень вещей. Неустойкой обозначался штраф за злостное неисполнение договора.

Отношения по найму квартир гражданское законодательство и судебная практика того времени называли по-разному: наем, аренда, отдача в содержание, отдача в арендное содержание, снятие имущества. Стороны также обозначались по-разному: хозяин, домохозяин, владелец, собственник, наймодатель, наймодавец, отдающие в наём, а с другой стороны – квартирант, жилец, съемщик, наемщик, наниматель, арендатор.

Собственниками доходных домов являлись как физические лица, так и юридические. Конечно, большую часть собственников составляли частные лица - домовладельцы. Оставшаяся часть домов принадлежала юридическим лицам: казне, церкви, благотворительным обществам, промышленным товариществом, а также городским и сословным учреждениям. В законе было указано кто не мог быть домовладельцем. Это были люди осужденные либо заключенные. С середины XVIII века людей, которые владели домами вместе со своими семьями называли - городскими обывателями. Остальное население не обладавшие собственным жильем звались жильцами. Чаще всего домовладельцами являлись дворяне, далее шли купцы и в конце мещане. Из-за постоянно растущих цен на

жильё к домовладельцам складывалось негативное отношение среди граждан.

Домовладельцы обладали определённым правом - выбирать органы городского управления. В связи с возникновением этого права к концу XIX века появилось такое понятие как фиктивное домовладение. Представители знатных фамилий, имевшие богатые квартиры с пятнадцатью или двадцатью комнатами вдруг покупали на окраине города деревянные маленькие домики, но не для того чтобы проживать в них, а, чтобы стать домовладельцами и иметь право выбирать и избираться. Но уже в 1903 году избирательное право распространилось и на квартиросъемщиков. Конечно оно было предоставлено не всем, а только тем, кто был наиболее состоятелен.

Одной из обязанностей домовладельца являлась плата в пользу города оценочного сбора, который появился в 1802 году. Данный налог взимался следующим образом: в основу бралась сумма от страховки имущества от огня, кредитов и залогов и производилась оценка всего недвижимого имущества. Далее домовладельцу предоставлялась оценочная стоимость каждого его имущества, которая складывалась в одну общую сумму и уже из неё вычислялся налог. Обычно указанный платеж вносился в течение сентября и после этого домовладельца вносили в окладную книгу.

Домовладельцы также несли обязанность за санитарное состояние дома: сообщали о эпидемических заболеваниях, которые возникали среди жильцов, следили за состоянием выгребных и помойных ям. К их обязанностям была отнесена противопожарная безопасность, куда входило: наличие инвентаря на случай пожара, прочистка дымохода, освобождение проходов и пожарного проезда. Владелец дома отвечал и за мощение, освещение и чистоту улицы и своего двора. Они даже были обязаны поднимать затонувшее судно со дна рек или каналов, так как их дома находились на набережной рядом с местом затопления. Чистота квартир не входила в обязанности владельца дома. Наймодатель обязывался поддерживать предмет найма в пригодном состоянии, производить необходимый ремонт или починку, в течении всего срока действия договора. В эту обязанность входила чистка печей, побелка, остекление и другой мелкий

ремонт. Обязанность хозяина заключалась и в содержании вывески на наружной стороне входной двери в квартиру, где обозначался номер комнаты и фамилии всех проживающих.

Самой обременительной обязанностью у домовладельцев в XVIII веке считалось постоянная повинность. Данный вид повинности означал, что домовладелец был обязан предоставить помещение, а также необходимое количество дров и свечей определенной категории гражданам. К ним относились многочисленные военные, чиновники и придворные служители. Особенностью отношений между домовладельцем и указанными гражданами в том, что в них отсутствовали денежные возмещения. Благодаря этому в середине XVIII века начали образовываться слободы известные сегодня как улицы-роты. К правам домовладельца относилось повышение платы за жилье, которая была возможна только один раз в год.

В законодательстве того времени было указано, что квартиры в которых отдавались в наем меблированные комнаты должны сдаваться с разрешения обер-полицмейстера. Желающим содержать такие комнаты, должны были заявить об этом, а после получить свидетельство на право содержать эту квартиру и сдавать ее внаем.

Первые объявления о сдаче в наем квартиры развешивались на окнах или воротах домов и назывались «билетиками» или «ярлыками». Определённо установленной формы написания «билетиков» не было. Хотя существовали некоторые правила о том, что объявления о сдаче в наем комнаты должны писаться на зелёной бумаге, о сдаче квартиры - на розовой, о сдаче углов – на белой. Объявления чаще всего писали мещане отсюда шла и полная безграмотность текстов. «Билетики» были столь непонятны, что жильцам приходилось долго искать дом, спрашивать дворников, швейцаров или самих хозяев подробности. В последней трети XIX века объявления о сдаче квартир начали публиковаться в газетах. Единичны были случаи написания объявлений самими нанимателями квартир.

Снимая жилье, наниматель приобретал, как права, так и обязанности.

Арендатор пользовался нанимаемым помещением только по назначению. Он также не мог изменять расположение комнат в квартире и обобщать их в одно общее пространство. В обязанности жильца входила ответственность перед домовладельцем за сохранность арендуемого имущества, не только со своей стороны, но и со стороны своей семьи или слуг. Если же вред был причинен, то наниматель выселялся из квартиры. Одним из прав жильца являлся возврат средств за улучшение дома или строительство пристройки, исключением из него было то, что, если улучшение не было нужно или являлось средством роскоши, или пристройка выполнена из материалов домовладельца.

Оплата за аренду жилья не была закреплена в законе. Она регулировалась нормами обычного права. Плата за жилье всегда вносилась вперед. Причинами, которые могли послужить отсрочкой для уплаты были: тяжелая болезнь или арифметическая ошибка при подсчете необходимой суммы. Если жилец съезжал с квартиры раньше положенного срока, наймодавец мог затребовать сумму за недожитое время. Исключением не был даже перевод военного на новое место службы. Хотя были и уважительные причины, чтобы расторгнуть договор раньше положенного срока: разлив рек, военные действия, истребление вещей или припасов.

Договор, по общему основанию, прекращался после истечения срока его заключения. Если же наниматель проживал более положенного срока, домовладелец мог требовать уплаты за это время. Закон не исключал расторжения договора по взаимному согласию сторон. Одной из причин окончания действия договора было полное или частичное уничтожение сдаваемого помещения, причем по какой причине и кто был виновником не было важно. При несоблюдении пункта договора одной из сторон, другая не могла прекратить договор по этому поводу. Прекратить договор мог наниматель если арендуемое помещение не соответствовало цели использования, либо если пользование им было невозможно или вредно. При чем такие недостатки должны были обнаружиться только во время использования помещения, то есть после заключения договора. Еще одной причиной для досрочного прекращения договора было зазорное со-

седство. Когда домовладелец сдает соседнее помещение публичным женщинам.

В законодательстве того времени причины для досрочного расторжения договора не были прописаны. Задолженность по выплатам или вообще не внесение арендной платы не считались достаточным основанием для расторжения договора. Домохозяева в таких случаях сначала предупреждали жильца, а после выселяли раньше положенного срока и брали в залог их имущество до момента выплаты долга.

С середины XIX века, когда возрастает популярность на доходные дома, начинают публиковаться разного рода справочные издания, которые содержали различные советы, а также основные права и обязанности домовладельца и квартиранта. Так же в данных изданиях перечислялись и цитировались законодательные акты и распоряжения городских властей, относящиеся к арендным отношениям, к примеру, образцы договора найма и квартирных расчетных книжек. Так же во многих источниках упоминается о, различного рода, рекламных изданиях, которые характеризовали сдаваемые в наем квартиры: место расположения квартиры, количество комнат, цена квартиры, дополнительные удобства (дрова, ванна, лифт, телефон), предоставляемые услуги дворника, швейцара, а также перечислялась имеющаяся мебель и посуда. Из такого рода источников можно сказать, что было наиболее важно для характеристики квартиры, а что было нормой.

Чтобы помочь в управлении и сдаче в наем доходного дома издавались так называемые "книжки домовладельца". Данные печатные издания стали появляться в XIX веке. В них давались краткие сведения владельцам об их правах и обязанностях, приводились различного рода советы, перечислялись законодательные акты и распоряжения городских властей, необходимых для домовладельца.

Конфликты между домовладельцем и жильцом решались в судебном порядке. На практике случаи подачи исков были единичны. Это связано с тем, что наймодавец обратившись в суд с целью получить от нанимателя наемную плату получал исполнительный лист на взыскание и за время всех судебных

процедур у нанимателя было достаточно времени, чтобы скрыт свое имущество от взыскания. С 1896 года выходят различные публикации жилищных исков, которые помогали людям самостоятельно, без помощи юриста составить иск. Домовладельцам предлагалось вводить в договоры новые пункты, которые бы гарантировали исполнение жильцами своих обязанностей. Интересно было то, что квартирантам в этих же публикациях объяснялось как можно не выполнять все эти требования и прожить в снимаемом помещении бесплатно 3-4 месяца. Но даже с имеющейся информативностью граждан, конфликтные ситуации продолжали расти. Оставались не урегулированными вопросы содержания комнат, отопления, необходимом ремонте и т.п. По всем этим вопросам руководствовались обычным правом, т.е. определенные правила поведения, не выраженные в законе, но должны соблюдаться.

Делая вывод из всего выше сказанного можно сказать, что институт доходного дома имел большое значение для жителей крупных городов Росси. Его развитие протекало достаточно быстро. Доходные дома строились на любой вкус и цвет. Практически, они были предусмотрены для любого сословия. Что же касается законодательного урегулирования института доходного дома, то оно только начинало свое формирование и по большей части никак не закрепляло этот институт. По этой причине возникало множество споров и разногласий между жильцом и хозяином. Пробелы в праве могли быть устранены в дальнейшем, если бы не случившаяся революция.

1.2 Арендное жилье в советский период российской истории (вторая половина XX в.)

Институт аренды жилья по праву считается одним из самых сложных, при этом достаточно развитым и богатым правоприменительной и судебной практикой. Ученые часто обращаются к опыту правового поведения в дореволюционной и советской России в целях усовершенствования современных правовых основ. Для этого проводится необходимый анализ и глубокое осмысление советского жилищного законодательства, его становление, развитие и изменение. Это позволяет сделать определенные выводы, учесть ошибки для

формирования современного законодательства.

Из сказанного ранее можно сказать, что до 1917 года норм, которые бы регулировали наем жилого помещения не существовало. Данные отношения были включены в общие правила о найме имущества. В законодательстве не было разграничений нанимался ли дом, земельный участок или движимое имущество, все это регулировала одна глава. Из этого можно сделать вывод, что данные правоотношения регулировались нормами частного права.

Проанализировав научную литературу можно увидеть, что некоторые ученые говорят о том, что жилищное право в своем развитии в советский период пережило пять этапов с 1917 по 1985 гг.

Первый этап (1917-1921 г.) характеризуется зарождением правового регулирования жилищной сферы. В этот период интересы государства преобладают над интересами личности. В условиях гражданской войны проходит политика военного коммунизма, что обусловило формирование в руках государства всех средств и сил и привело к национализации жилищного фонда.

После первой мировой войны произошел распад российской экономики и жилищные проблемы стали наиболее острой темой для обсуждений. Люди были не довольны затянувшейся войной и плачевным состоянием экономики. Все это послужило причиной для требований о перераспределении жилья. Уничтожение частной собственности, которое поддерживалось большевиками, привело к уничтожению и арендных отношений.

В начале революции в первые ее дни Лениным издаются «Тезисы закона о конфискации домов со сдаваемыми в наем квартирами»⁶, в п. 2 которого было указано, что «дома, систематически сдаваемые внаем, конфискуются в собственность народа». Данный акт также стал основой для дальнейших изменений в советском законодательстве. В октябре 1917 года СНК принял Декрет "О передаче жилищ в ведение городов"⁷. По данному акту местному самоуправлению предоставлялось право вселять в пустующие пригодные для жилья поме-

⁶ Декреты Советской власти. М., 1957. Т. 1. С. 627.

⁷ Декрет СНК от 30 октября 1917 г. «О передаче жилищ в ведение городов» // Вестник местного самоуправления НКВД. 1918. № 1. С. 13.

щения граждан, которые больше всего нуждались в жилье. После принятия декрета ВЦИК «О земле»⁸ и Декрета «О запрещении сделок с недвижимостью»⁹ произошла отмена частной собственности на недвижимость и весь жилищный фонд перешёл в руки государства. Декретом ВЦИК «Об отмене частной собственности на недвижимое имущество в городах»¹⁰ отменяется право частной собственности на городские земли и строения, стоимость или доходность которых превышала установленный местными властями предел. Жилье перестает быть товаром на рынке аренды. В результате всех этих действий в середине 1918 года домовладельцы доходных домов фактически не участвовали в управлении домами. Это было обусловлено и тем, что квартирная плата, которая вносилась жильцами не покрывала необходимых затрат. Низкая доходность в содержании доходных домов привела к тому, что данный институт перестал существовать.

В апреле 1920 года образуются коммунальные отделы исполнительных комитетов для проведения новой жилищной политики на местах. Для того чтобы решить жилищные проблемы власть переселяла рабочих и политически активных граждан в национализированные дома, которые ранее принадлежали состоятельным слоям населения. Декретом СНК от 25 мая 1920 года «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения»¹¹ предусматривалось так называемое уплотнение граждан, которые должны были в двухнедельный срок подыскать себе сожителей. В этот период также предоставляется масса бесплатных услуг: пользование водопроводом, канализацией, газом, жильем и другое.

В 1920 - начале 1921 года расходы, которые требовались для содержания муниципальных домов передавались местным Советам, а дома переводились на сметное финансирование. Но важно было получение не денег, а материалов в

⁸ Декрет ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли» // СУ РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.

⁹ Декрет СНК РСФСР от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» // Газета Временного Рабочего и Крестьянского Правительства. 1917. № 36. С. 15.

¹⁰ Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене частной собственности на недвижимое имущество в городах» // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. 1918. № 68. С. 29.

¹¹ Декрет СНК РСФСР от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» // СУ РСФСР. 1920. № 52. Ст. 227.

натуре. Тем не менее все изменения в законодательстве и нововведения стали для местных Советов достаточно тяжелым бременем. Было невозможно сохранить управление всем жилищным фондом, перешедшим в его распоряжение. Поэтому следующие действия властей были ориентированы на передачу домов коллективам жильцов дома на правах аренды.

23 мая 1921 года СНК РСФСР издало Постановление «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ»¹². Согласно ему, все вопросы по сохранности жилища передавались на домовые управления. В данные управления входили жильцы, которые в нем проживали. 18 июля 1921 года подписывается Декрет¹³ уже об обязательном участии жильцов в ремонте дома. Это могло проявляться путем сдачи денежных средств, личного трудового участия или предоставления необходимых материалов.

Разграничивались способы управления домами в зависимости от вида собственности. В муниципальных домах обязанности возлагались на заведующих дома, избираемых общим собранием жильцов, сроком на 1 год. Его основной функцией было хозяйственное управление домом. Заведующий получал содержание по смете жилищного отдела, а также ежемесячные премиальные вознаграждение за счет тех же жильцов. В его обязанности также входили мероприятия связанные с сохранностью здания, санитарным состоянием дома, различного рода отчетностью.

Круг лиц, которые могли также взять в свое содержание дом не ограничивался только жильцами это могли быть организации, учреждения, отдельные лица, которые были заинтересованы в проведении ремонта и улучшении дома. Дома, где постройка была еще не закончена либо они были разрушены передавались заводууправлениям, профсоюзам, кооперативам, для того чтобы восстановить эти дома и в последующем сделать из них общежития. Данные договоры аренды заключались сроком на 12 лет, срок мог варьироваться в зависимо-

¹² Декрет СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» // СУ РСФСР. 1921. № 49. Ст. 253.

¹³ Декрет СНК РСФСР от 18 июля 1921 г. «О привлечении населения к ремонту водопровода, канализации, газового и центрального отопления в муниципализированных домах» // Известия ВЦИК. 1921. № 166. С. 45.

сти от сложности ремонтных работ. Дома, которые уже были заняты учреждениями оформляли договор до 5 лет. Если же в доме проживали граждане, то чаще всего они передавались коллективу жильцов на срок от 3 до 12 лет также с учетом потребности в ремонте.

Аренда жилья была подробнее рассмотрена в Инструкции НКВД «О применении Постановления СНК от 8 августа и 28 декабря 1921 года о пересмотре списков муниципальных домов и сдаче домов в аренду»¹⁴. Пунктом 10 данной инструкции определялись обязанности арендатора жилого дома, куда входили текущий и капитальный ремонт. Коллективам жильцов, отдельным лицам, организациям и учреждениям предоставлялось право на сдачу в поднаем жилых помещений в рамках, установленных законодательством. Цель сдачи в наем муниципальных домов по Инструкции заключается не столько в получении прибыли, сколько в привлечении к содержанию жилищного фонда иных лиц.

Делая вывод из первого этапа развития жилищной политики можно сказать, что после Октябрьской революции начинается процесс формирования советского жилищного права. Было много причин для данного явления, но первостепенное значение имели политические причины, которые влияли на экономику, социальную структуру и формирование политических и правовых взглядов. Вся жилищная политика после революции была направлена прежде всего на улучшение положения рабочего класса. Для этого требовалась опора на пролетариат. Жилищная политика ориентировалась на привлечение граждан на сторону государства. Формируются новые органы по управлению жилищным фондом, появляется система контроля за жилищной сферой. Все улучшения и нововведения в жилищной сфере производились стихийно за счет национализации и различного рода перераспределений жилищного фонда. Отмена частной собственности, изменение правового регулирования и государственного строя, все это обозначило следующий этап развития института аренды жилья. Из гражданского оборота была полностью исключена аренда, как вид сделки по передаче имущества во временное пользование. Законодательство того времени

¹⁴ Постановление СНК РСФСР от 28 декабря 1921 г. «О пересмотре списка муниципализированных домов и сдаче домов в аренду» // Бюллетень НКВД РСФСР. 1922. № 3. С. 15.

исключало понятия недвижимого и движимого имущества. Стоит также сказать, что определенных целей в жилищной политики того времени не было.

Анализ истории показал, что в первые годы советской власти можно увидеть два решения жилищных проблем: перераспределение жилья и пользование жильем на основании договора аренды. С 1921 года начинается новая жилищная политика, которая частично восстанавливает частную собственность, что позволяет вернуться институту аренды жилья.

Второй этап (1921-1929) приходится на период НЭПа. 1922 год стал особенно важным. В мае ВЦИК был принят Декрет «Об основных частных имущественных правах, признаваемых в РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР»¹⁵ данное постановление допускало в конкретных рамках право граждан и организаций на аренду. Вслед за ним в ноябре этого же года принимается Гражданский кодекс РСФСР¹⁶ третья глава которого была названа «Имущественный наем». Происходит переход от революционного правосознания к позитивному праву, формируются отдельные правовые институты: застройка, залог имущества, имущественный наем, аренда. Договор найма жилого помещения впервые стал регулироваться в Гражданском кодексе, но ему все еще не была предоставлена самостоятельная форма, а только в рамках договора имущественного найма. Тем не менее законодательство в части найма жилого помещения в государственном и общественном жилищном фонде развивалось вполне самостоятельно и обособленно и все больше отходило от положений, указанных в кодексе.

Статьей 152 ГК РСФСР предусмотрено, что «по договору имущественного найма одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования». Нанимателем по данному договору могли выступать и физические и юридические лица. Капитальный и текущий по общему правилу было обязанностью наймодателя, но при аренде национализированных и муниципальных

¹⁵ Декрет ВЦИК от 22 мая 1922 г. «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР» // СУ РСФСР. 1922. № 36. Ст. 423.

¹⁶ Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. (ред. от 20.03.1933) «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР» // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

строений данная обязанность лежит на нанимателе. Договор найма сроком превышающем 1 год должны заключаться в письменной форме. Статья 154 устанавливала предельный срок найма - 12 лет. Но после окончания срока можно было восстановить данные отношения по средствам заключения нового договора найма. Договор считается возобновленным на определённый срок, если продолжают существовать отношения между сторонами и есть одобрение со стороны наймодателя (негласное). Особенностью ГК РСФСР является статья 171-а, в которой указано основание расторжения договора аренды с лицом, с которым был прекращен трудовой договор. Помещение, которое было арендовано являлось специальным для лиц, обслуживающих дом (в настоящее время такие помещения называются - служебными).

Теперь владельцы квартир могли сдавать часть комнат в аренду, а также устанавливалась ставка квартплаты, по которой домовладелец вносил плату в домоуправление. Его доход состоял из разницы между арендной платой и указанной ставкой.

Для решения вопросов с содержанием многоквартирных домов, принимаются меры для создания различного рода товариществ. Небольшие (маломерные) дома, которые было не целесообразно использовать различного вида товариществам, отдавались в аренду гражданам. Постановлением ЦИК и СНК СССР от 19 августа 1924 года¹⁷ предусматривались товарищества трех видов: жилищно-арендные кооперативные товарищества, рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества, общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества. Жилищно-арендные кооперативные товарищества являются юридическим лицом, членство в котором предоставлялось гражданам, которые постоянно проживали в доме, а также, не мало важно, имели избирательные права. При этом их число должно было быть не менее половины числа проживающих в доме лиц. Для них устанавливался максимальный размер вступительных и паевых взносов. Но даже с учетом данного изменения в законодательстве проблем не убавилось. Финансовое положение

¹⁷ Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19 августа 1924 г. «О жилищной кооперации» // Свод законов СССР. 1924. № 5. Ст. 60.

данных товариществ было не благополучным. Средств было недостаточно для содержания вверенных им домов. Одной из причин этого стало то, что в стране действовала система налогообложения домовладений, которая не учитывала индивидуальную доходность каждого дома. В результате чего налог мог забирать большую часть сборов, а средств на хозяйственные расходы практически не оставалось.

28 апреля 1925 Декретом СНК РСФСР «О прописки граждан в городских поселениях»¹⁸, говорится о том, что любое лицо, которое поселяется временно на срок более 3 дней в квартиру или комнату, должно заявить об этом домовому управлению, арендатору или владельцу сдаваемого помещения.

Второй этап в развитии определенно начал попытку возрождения арендных отношений. Но строгие рамки законодательства и политического режима, вновь прерывают развитие этого института.

На третьем этапе (1929-1953) усиливается административно-правовой метод регулирования. Доминирует институт обеспечения жильем от государства.

В 1930 году принимается Постановление ЦИК и СНК СССР «О мероприятиях по укреплению социалистического переустройства сельского хозяйства в районах сплошной коллективизации и по борьбе с кулачеством»¹⁹, которое вновь запретило любые формы аренды.

Вторая половина XX века характеризовалась тем, что жилищное законодательство представляло собой множество нормативных актов различного уровня, различного времени принятия, которые часто противоречили друг другу. Актом, который урегулировал и упорядочил их стало Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 года «О сохранении жилищного фонда и жилищного хозяйства в городах»²⁰. В нем также указывалось на то, что жилищно-арендную кооперацию это «вредные пережитки того периода народного хозяй-

¹⁸ Декрет СНК РСФСР от 28 апреля 1925 г. «О прописке граждан в городских поселениях» // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. 1925. № 102. Ст. 54.

¹⁹ Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 01 февраля 1930 г. «О мероприятиях по укреплению социалистического переустройства сельского хозяйства в районах сплошной коллективизации и по борьбе с кулачеством» // Свод законов СССР. 1930. № 9. Ст. 105.

²⁰ Постановление ЦИК СССР № 112, СНК СССР № 1843 от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // Свод законов СССР. 1937. № 69. Ст. 314.

ства». В основных доводах Постановления также говорится, что жилищно-арендные кооперативные товарищества «в подавляющем большинстве на деле не управляют домами, не заботятся об их ремонте, не поддерживают их в культурном состоянии». Первое положение данного Постановления сразу говорит об упразднении жилищно-арендной кооперации. Все их функции переходят в распоряжение Местных Советов. По данному Постановлению Местным Советам предоставлялось право передачи жилых домов в пользование по долгосрочному договору аренды сроком от 5 до 10 лет. Обязательным условием являлась площадь жилых помещений, которая не должна была превышать 60 кв.м. В связи с принятием данного постановления также был разработан типовой договор на сдачу в аренду жилого дома.

Подробно институт аренды рассматривался в Инструкции НККХ РСФСР 1939 года «О порядке заключения долгосрочных договоров аренды домов, ранее закрепленных за государственными учреждениями, предприятиями и общественными организациями»²¹. Договоры аренды заключаются между жилищными управлениями и государственными учреждениями, предприятиями и общественными организациями. Их срок составляет 5 лет, с возможностью продлить этот срок еще на 5 лет. В договоре указывается обязанность арендатора ежегодно не позднее 1 ноября представлять смету со сроками проведения ремонта.

В приведенном в Инструкции примере типового договора аренды содержатся следующие положения: арендатор обязан содержать в исправности арендуемое имущество, а также своевременно проводить ремонт дома. К его обязанностям также относится выплата арендной платы за пользование домом. Пользование арендуемым имуществом производится только по его назначению, изменить указанное назначение можно только с письменного согласия жилищного управления. На арендаторе лежит обязанность по оплате коммунальных услуг, а также страхование арендуемого имущества. По типовому договору за-

²¹ Инструкция НККХ РСФСР № 133 от 15 марта 1939 г. «О порядке заключения долгосрочных договоров аренды домов, ранее закрепленных за государственными учреждениями, предприятиями и общественными организациями» // Бюллетень НККХ РСФСР. 1939. № 4. С. 23.

прещена субаренда. Если в указанный срок не был произведён ремонт или не уплачена арендная плата, то с жильца взимается неустойка. Расторжение договора происходит как по согласованию сторон, так и в судебном порядке.

Во время четвертого этапа (1953-1977) жилищная политика движется в сторону приватизации.

С середины 1950 гг. начала производится новая жилищная политика. В октябре 1955 года снижается стоимость строительства нового жилья с целью постройки как можно большего числа отдельных квартир.

Принимаются важнейшие правовые акты Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 года «О развитии жилищного строительства СССР»²² и от 1 июня 1962 года «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве»²³, которые включали в себя несколько выводов: прежде всего коммунальная квартира стала временной мерой для экономии; если заселять семьи в одну квартиру это не повысит их благосостояние; коммунальные квартиры становятся экономически невыгодным типом жилья. Начинается строительство экономичных, благоустроенных квартир для одной семьи, так называемые «хрущевки». Заселение в них проходило в порядке очереди.

До начала 60-х годов XX века различные жилищные исследования были связаны в основном с регулированием отношений в сфере найма жилых помещений. Во время подготовки изменяющегося законодательства были поставлены вопросы о том выделить ли договор найма жилого помещения в качестве самостоятельного института, либо оставить его как разновидность договора имущественного найма. Это стало значимым вопросом для сферы арендных правоотношений. Выделение договора найма жилого помещения было закреплено в Основах гражданского законодательства Союза ССР и Союзных Республик 1961 года²⁴ Главой 11 и в Гражданском кодексе РСФСР 1964²⁵ года (далее –

²² Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР № 931 от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» // Постановления Совета Министров РСФСР. 1957. № 9. С. 102.

²³ Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР № 561 от 01 июня 1962 г. «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве» // СП СССР. 1962. № 12. С. 93.

²⁴ Закон СССР от 08 декабря 1961 г. «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» // Ведомости ВС СССР. 1961. № 50. С. 525.

²⁵ Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

ГК РСФСР) Главой 28. Тем не менее в статье 295 ГК РСФСР 1964 года шла ссылка на применение норм главы 27 «Имущественный наем». Это положение показывает, что зависимость найма жилого помещения от имущественного найма, которая законодательно была исключена, фактически оставалась.

Особенность и отличие Гражданский кодекс РСФСР 1964 года от предыдущего Гражданского кодекса стало то, что исчезли некоторые объекты найма: коммунальные предприятия, земельные участки. Статьями 275-294 ГК РСФСР раскрывается институт имущественного найма, а также наем жилого помещения выделяя, как отдельный правовой институт, который основывался на принципе невозможности прав граждан быть предметом найма.

Говоря об особенностях измененного Гражданского кодекса, в первую очередь стоит отметить, что статьей 296 ГК предусматривалось предоставление по ордеру жилых помещений в домах местных Советов депутатов трудящихся, государственных, кооперативных и общественных организаций. С предоставлением ордера заключался письменный договор найма на 5 лет, если же помещение являлось служебным, то срок договора определялся временем работы нанимателя. Срок обычного договора аренды в ГК не указывается, все решалось по соглашению сторон.

Статьями 301 и 302 определяется круг лиц, которые могут совместно проживать с нанимателем, а также лиц которых наниматель может вселять в нанимаемое помещение. С нанимателем могут проживать члены его семьи – супруг, дети и родители нанимателя. Указанные лица несут права и обязанности, которые содержатся в договоре найма. Совершеннолетние члены семьи также несут солидарную ответственность по обязательствам указанных в договоре. По статье 302 наниматель имеет право вселять в нанимаемое помещение, кроме членов семьи, «других родственников и нетрудоспособных иждивенцев», с письменного согласия членов семьи и наймодателя.

Размер платы с найма помещения определялся соглашением сторон, но не выше установленного законодательством СССР предела.

Статья 306 предусматривает право нанимателя сохранять за собой право

пользования помещением в случаях его временного отсутствия, при условиях: если гражданин и члены его семьи отсутствовали в течении 6 месяцев; в случае прохождения военной службы; в случаях специфики работы (например, работа на судне) или прохождения обучения; в случае лечения; при заключении под стражу.

В ГК РСФСР также предусматривался институт поднайма жилого помещения с письменного согласия членов семьи и самого наймодателя.

Еще одним новым институтом найма жилого помещения становится обмен жилого помещения. Согласно статье 325 «наниматель жилого помещения имеет право обменять занимаемое им помещение на помещение, занимаемое другим нанимателем, со взаимной передачей прав и обязанностей по договорам найма». Обязательным условием при таком обмене является согласие наймодателя. Законодателем также предусмотрены случаи, когда обмен жилыми помещениями не допустим: если у нанимателя есть иск на изменение или расторжение договора найма; спекулятивный или фиктивный характер производимого обмена; если жилое помещение является аварийным или служебным.

Расторжение договора происходит с согласия сторон, либо в судебном порядке.

В случае выселения нанимателя из дома местного Совета депутатов трудящихся или из дома государственной, кооперативной или общественной организации, на наймодателе лежала ответственность – предоставить другое жилое помещение. Причем другое жилое помещение должно было быть в черте необходимого населенного пункта, быть благоустроенным и с размерами не менее тех, которые были у нанимателя изначально. К случаям, когда предоставляется жилье при выселении относятся: снос дома, в случае угрозы обвала дома. Предоставление жилья в случае выселения возможно не всегда. Исключения составляют условия если: наниматели намеренно портят жилое помещение или «нарушают правила социального общежития»; расторжение трудового договора, если по нему предоставлялось жилое помещение; в случае признания ордена недействительным; выселение в случае самоуправного проживания.

Помимо Гражданского кодекса РСФСР, 4 октября 1965 года выходят постановление Советов министров СССР №731²⁶ п. 16 и п. 44 Постановления Советов министров СССР от 27 марта 1974 года №212²⁷. Данные акты утвердили положение о производственном объединении (комбинате) и предусматривали сдачу в наем временно не используемых зданий, сооружений и помещений.

На пятом этапе (1977-1985) отрасль жилищного права и законодательства начинают свое формирование. В 1977 году статьей 44 Конституции СССР²⁸ закрепляется право граждан на жилище. После принятия в 1983 году Жилищного кодекса РСФСР²⁹ глава 28 ГК РСФСР 1964 года утратила свое действие. Жилищный Кодекс РСФСР содержал около 70 статей, посвященных договору найма жилого помещения. Новый Жилищный кодекс перенял много статей из Гражданского кодекса связанных с наймом жилого помещения. Статье 10 определено право граждан на получение жилья по договору найма или аренды. Жилые помещения должны находится в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Заключение договора найма происходит на основании ордера.

В 1989 году Россия возвращается к институту аренды жилья благодаря Указу Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР»³⁰. Уже в преамбуле Указа аренда определялась, как «срочное и возмездное хозяйственное пользование». Особенностью Указа становится возможность арендатор самостоятельно определять направление своей хозяйственной деятельности, а также распоряжаться произведенной продукцией. Предметом аренды являлись земля, государственное имущество, имущество различного рода предприятий, а также здания и сооружения. Указом определялся также определенны круг арендодателей в который входили государственные органы и

²⁶ Постановление Совмина СССР от 04 октября 1965 г. № 731 «Об утверждении Положения о социалистическом государственном производственном предприятии» // Свод законов СССР. 1990. № 57. Ст. 339.

²⁷ Постановление Совмина СССР от 27 марта 1974 г. № 212 «Об утверждении Положения о производственном объединении (комбинате)» // Свод законов СССР. 1990. № 57. С. 306.

²⁸ Декларацией ВС СССР от 07 октября 1977 г. № 6365-IX «Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик» // Ведомости ВС СССР. 1977. № 41. Ст. 617.

²⁹ Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

³⁰ Указ Президиума ВС СССР от 07 апреля 1989 г. № 10277-XI «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости ВС СССР. 1989. № 15. Ст. 105.

общественные организации. 23 ноября 1989 года Верховный Совет СССР принимает «Основы законодательства Союза СССР и союзных республик об аренде»³¹, который дополнял ранее принятый указ. Данный документ расширил круг арендаторов, к которым теперь относились юридические лица, граждане СССР, а также международные организации, иностранные юридические лица и граждане.

4 июля 1991 года был принят Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР»³² по которому каждый гражданин имел право на приобретение собственности, бесплатно в порядке приватизации жилого помещения в жилищном фонде социального использования не более 1 раза. В 1992 году, данный вид приватизации становится единственным способом передачи жилья в собственность.

Принятый в 1992 году Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики»³³ содержал в себе ряд положений, связанных с наймом жилого помещения, а именно в статье 13 "Предоставление жилого помещения по договору найма". Закон в дальнейшем стал источником для разработки положений современных Гражданского и Жилищного кодексов. Федеральным Законом от 21.07.2014 года № 217³⁴ были внесены изменения в Жилищный кодекс. Появляется новый раздел связанные с арендой жилья- «наемный дом».

Изучив советское законодательство в сфере аренды жилья можно сделать вывод о том, что за достаточно резкими изменениями данного института после октябрьской революции, следовали меры для его восстановления. Жесткий контроль государства в данной сфере был большую часть XX века. Но несмотря на то, что государство отменяло институт аренды жилья, оно все-таки осознавало, что жилищный фонд и жилищную политику, в целом, невозможно

³¹ Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. № 810-1 // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. № 25. Ст. 481.

³² Постановление ВС РСФСР от 04 июля 1991 г. № 1542-1 «О введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 960.

³³ Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 3. Ст. 99.

³⁴ Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 30. Ст. 4218.

поддержать основываясь лишь на государственной приватизации. Поддержка со стороны граждан и предприятий играло важную роль в укреплении аренды жилья.

1.3 Доходные дома в странах Европы

Первые доходные дома появились в III веке до н.э в Древнем Риме, их называли инсулами. В них могли жить как богатые, так и бедные римляне. Первый этаж инсула занимали магазины, а этаж выше – квартиры для сдачи в аренду. Одну комнату чаще всего снимало несколько людей или семей из-за дороговизны арендной платы. Как можно увидеть, инсула по своему назначению, а также строению, полностью соответствовал доходному дому XIX века. Сегодня, доходный дом для стран Европы – это жилое здание с несколькими квартирами для сдачи их в аренду.

Рынок арендных отношений, как в России, так и за рубежом имеет много особенностей. Конечно, в них есть отличительные моменты. Если говорить в общем, рынок аренды жилья более развит в европейских странах, в сравнении с рынком России. В России данный вид жилья еще развивается, в то время как в Европе он уже полностью состоялся. На 2016 год в Берлине доля арендного жилья составляет 89%, в Женеве – 95%, в Амстердаме – 86%, в Вене – 76%, в Париже – 54%, в Стокгольме и Хельсинки – по 46%, в Лондоне – 42%, Швейцария – 71% и Германия - 58%³⁵. Лидером в сфере доходных домов в Европе считается Германия. Она считается традиционной формой устройства института доходных домов. В России на 2017 год доля многоквартирного арендного жилья от жилищного фонда составляет 10%³⁶. К странам, где доля арендного жилья высока, относят Австрию, Германию, Данию, Францию, Швецию. В некоторых из них количество арендного жилья намного превышает количество собственников.

Роль арендных отношений подтверждается опытом зарубежных стран.

³⁵ Арендное жилье в Европе и Беларуси: сравнение опыта [Электронный ресурс] // Zagrandom.By: ежедн. интернет-изд. URL: <http://zagrandom.by/ru/articles/arendnoe-zhile-v-evrope-i-belarusi-sravnenie-opyta> (дата обращения 19.02.2019).

³⁶ Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства 2000 – 2017 гг. [Электронный ресурс] // Дом.Рф: ежедн. интернет-изд. URL: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/АНМЛ_17-let_2017.12.11. (дата обращения 19.02.2019).

Институт аренды жилых помещений решает жилищные проблемы разных категорий граждан, дает возможность для мобильности среди населения, что позволяет различного рода специалистам передвигаться по стране.

Система законодательства европейских стран, регулирующих арендные отношения весьма разнообразна. Она имеет достаточно сложную структуру и подразделяется на несколько уровней: федеральный (национальный), региональный и местный. В эту систему входят: специальное арендное законодательство, гражданские, жилищные и земельные кодексы, законы, регулирующие деятельность некоммерческих организаций. Данные акты регулируют достаточно широкий спектр отношений. К ним относят права и обязанности сторон, способы решения спорных моментов, формы защиты сторон правоотношений, особенности некоммерческого найма, срок, цена, расторжение и заключение договора аренды.

В Европе существует множество форм сдаваемых квартир. Меблированные комнаты, комнаты без мебели, для студентов и пенсионеров и т.д. все это многообразие зависит от спроса населения, его уровень дохода и необходимые бытовые нужды. Существуют также квартиры-студии, которые представляют собой одну общую комнату, в которой находятся кухня, спальня, гостиная, столовая. У нее низкая арендная плата, что предпочтительно для молодых людей.

Также доходные дома в Европе разделены по степени комфортности. Класс «люкс» - дома не старше 10 лет, в престижных районах с высокой арендной платой. Класс «В» - дома от 10 до 25 лет в хорошем состоянии, для среднего класса («белые воротнички»). Класс «С» - дома от 30 до 40 лет, арендная плата ниже средней сложившейся на рынке. Класс «С» - социальные дома, субсидированные государством.

Для Европы характерно выделение в фонде арендного жилья рыночной (коммерческая) и некоммерческая аренды. Одним из видов некоммерческого арендного жилья является социальное жилье. Во многих странах два этих понятия отождествляются.

В странах Европы строительство доходных домов ориентируется прежде

всего на местных жителей, поэтому они редко встречаются в туристических районах города. Но для этого общепринятого правила есть и исключения. Так, например, в Испании нет как таковых доходных домов, их функции выполняют так называемые апартаменты. Отличительная особенность их в том, что инвесторы заключают контракт на управление апартаментами, куда входят обязанности по поиску жильцов и содержанию имущества. Франция, наоборот, смешала в себе традиционные доходные дома и апартаменты. Дома здесь разделяются на долгосрочную аренду, туристические отели на краткосрочный период, комплексы для пенсионеров, общежития для студентов. При всем этом многообразии и различии в функциях, данные виды жилья являются доходными домами.

На сегодняшний момент в Германии строительство жилья микроформата становится все более популярным. Микроапартаментами называют квартиры небольшой площади, но данный недостаток компенсируется наличием в самом здании помещений для общего пользования - комнаты для хранения вещей, прачечными, зонами отдыха. В Финляндии на похожие небольшие однокомнатные квартиры со встроенной техникой, без мебели также увеличивается спрос. Почему данный вид жилья становится востребованным? Это жилье предназначается для одиноких граждан: студентов, молодых специалистов, сезонных работников, людей без семей, начинают примыкать к ним и пенсионеры. Перечисленные категории людей являются самым многочисленным социальным слоем. Обычно такое жилье сдается на срок от трех до шести месяцев. Это является неким плюсом в исключении проблем при желании досрочного выселения.

Кроме коммерческих доходных домов выделяют и социальный тип жилья. Это доходные дома, находящиеся в собственности у частных инвесторов, но государство компенсирует разницу между рыночной стоимостью дома и стоимостью социальной. Для Европы, то что жилье является социальным не значит, что оно расположено в плохом районе или построено из некачественного материала. Они находятся в приличных районах города и имеют, хотя и не

самое лучшее обустройство, но условия проживания в них достойные. Социальное жилье как правило по стоимости ниже рыночной. В Германии, Австрии и Бельгии социальное жилье могут получить только граждане, имеющие доход ниже установленного в законодательстве. В каждой стране есть свои ограничения среди населения для получения социального жилья.

Зарубежные страны, в небольшой своей части, имеют также муниципальные арендные дома, т.е. дома, которые находятся в собственности государства. Квартиры в них сдаются по социальным, строго установленным ценам. Муниципальное жилье не распространено в Европе и преобладает только в Германии. Управление домом осуществляет муниципалитет, с привлечением управляющей компании. Муниципальный многоквартирный дом может быть и с приватизированными квартирами. Он также будет являться федеральной собственностью, но часть квартир в нем будет принадлежать проживающим в нем собственникам, а другая часть сдаваться в наем.

Ведомственный жилищный фонд представляет собой многоквартирный дом, являющийся собственностью предприятия, ведомства или организации. Квартиры сдаются в наем работникам этого учреждения. Доля такого жилья не велика в нее входят в основном казармы и общежития.

Доходными домами владеют различного рода лица. Например, в Великобритании распространены строительные общества, в Германии – это физические лица. Управление домами можно осуществлять самостоятельно, либо через специализированные управляющие компании.

Чаще всего доходным домом владеет один собственник, но он также может принадлежать нескольким физическим или юридическим лицам. Потенциальный собственник может купить либо весь дом, либо отдельные квартиры. Разница состоит в том, что степень ответственности у собственника доходного дома выше. Коммерческое арендное жилье в основном строится частными организациями и физическими лицами. Их целью является – получение прибыли от сдачи квартир в аренду.

Прежде всего доходные дома в Европе — это достаточно хороший биз-

нес. Приобретение доходного дома, считается неплохим вложением средств в недвижимость, которая может принести в дальнейшем доход. Для строительства арендного жилья с последующим выкупом в собственность, государство привлекает частных инвесторов. Этот институт все больше набирает обороты среди зарубежных стран. В основном, такими инвесторами являются некоммерческие жилищные ассоциации и частные застройщики. Такая модель поведения в государстве называется государственно-частным партнёрством. Для государства это наиболее выгодная модель, так как оно тратит только часть своих средств. В ряде стран устанавливается специальный минимальный предел некоммерческого жилья, который может быть в любом новом строительном проекте.

Инвесторами коммерческого арендного жилья являются: частные коммерческие организации и физические лица. Инвесторами некоммерческого арендного жилья - это жилищные ассоциации, жилищные кооперативы, благотворительные организации, государственные инвесторы. Источниками финансирования строительства могут быть: собственные средства инвестора, кредиты, государственные субсидии, средства жителей, а иногда все это сразу.

Оправданность вложений инвестиций в строительство доходных домов для европейских стран объясняется следующими причинами: стабильность в экономике, большой спрос на аренду, большой выбор среди предложенных на рынке доходных домов, достаточная развитость законодательной базы, стабильность доходов арендаторов.

Для европейского гражданина иметь жилье в собственности является признаком достатка. И наоборот, тот, кто снимает жилье представляется менее выгодно. Но за престижем собственника стоит большая ответственность. Домовладельцу необходимо содержать все имущество в хорошем состоянии. В отличие от собственника, который привязан к своему имуществу, съемщик имеет свободу в передвижениях, некую мобильность. Его не обременяет забота о сохранности имущества, он может легко переезжать из одного места в другое, в зависимости от его потребностей и возможностей. Основной причиной отказа

европейских граждан от покупки жилья в пользу его съема – это отсутствие средств на саму покупку или даже на внесение залога на кредит по ней.

Отношение между сторонами при аренде в европейских странах строго урегулировано. Если проанализировать европейское законодательство, можно заметить, что в разных странах законы различаются степенью защищенности сторон договора аренды. В одних странах, законодательство ориентированно на интересы арендатора, а в других на арендодателя. В Испании, Франции, Швеции и других странах законодательство в большей мере защищает интересы арендатора. Великобритания, Украина и Латвия не отдают предпочтение какой-либо стороне. Важно то, что практически ни в одной из стран права арендодателя не являются приоритетными. Это подтверждается еще и тем, что неплательщика арендной платы можно выселить через суд, который длится месяцами, а иногда годами. Если в данном споре присутствуют и дети, то ситуация может вообще не решиться. Россия относится к тем странам, где приоритет отдается интересам жильца, что является основной причиной для снижения интереса собственников жилья предоставлять в аренду помещения официально. Местом, где законодательство ориентированно на арендодателя, являются страны Азии.

В каждой отдельной стране, права и обязанности сторон отрегулированы по-разному. На Кипре и в Финляндии все коммунальные услуги оплачивает арендатор, а в Испании эти платежи оплачивает арендодатель, но только в случае краткосрочной аренды. Если для сравнения брать отношения в России, то при долгосрочной аренде платежи вносятся арендодателем. Чаще всего обязанность по своевременности внесения арендной платы, коммунальных услуг, налогов, работы персонала лежит на арендаторе. Собственники доходных домов оплачивают услуги управляющих компаний, а также подоходный налог от аренды. В странах Европы также есть особенность того, что арендодатель может посещать сдаваемое жилье не чаще чем 1 раз в год, с учетом договоренности с арендатором. Нарушение данного правила считается вторжением в частную собственность.

Есть также и некоторые особенности, как, например, в Финляндии существует запрет на существенное изменение внешнего вида жилья без разрешения собственника. Исключением является срочный ремонт. В Испании также запрещены перепланировки помещения. Разрешён только косметический ремонт. Изменение фасада дома возможно только с разрешения комунидада (сообщество собственников жилья в многоквартирном доме). Текущий ремонт в Германии проводится арендатором. Арендодатель, обычно, проводит капитальный ремонт. Арендатор, помимо косметического ремонта, обязан содержать недвижимое имущество в том состоянии в каком оно было при заселении. Он несет ответственность за причинённый ущерб недвижимости. Арендодатель обязан предоставить жилое помещение в пригодном для проживания состоянии.

В Германии выселить жильца можно при условии, если владелец квартиры захочет жить в ней сам или поселит своих родственников. В данной ситуации указываются определенные сроки: при аренде до 5 лет выселение происходит не ранее 3 месяцев, при сроках от 5 до 8 лет – 6 месяцев, более 8 лет – 9 месяцев. Арендодатель также может выселить арендатора, с удержанием суммы залога через суд, если он не вносил плату в течении 2-3 месяцев.

Для защиты интересов арендатора в странах Европы выработана такая мера, как регулирование первоначальной цены арендной платы. Это выражается в установлении либо максимального уровня, либо соответствия среднерыночным ценам. К таким мерам также относятся ограничение периодичности повышения цен, в том числе установление определенных причин для повышения цен (индекс базовой арендной ставки, индекс потребительских цен, индекс стоимости жилья, инфляция), установление минимального и максимального сроков договора, право арендатора на продление договора, его досрочное расторжение, ограничение прав арендодателя в досрочном прекращении договора.

Для защиты интересов арендодателя предусмотрены следующие меры: возможность требования у жильца обеспечения договора аренды (гарантийный депозит); требование задатка перед заключением договора; защита от обесценивания путем повышения арендной платы; право на досрочное расторжение

договора.

В странах Европы сроки аренды жилья варьируются от нескольких месяцев до нескольких десятилетий. Срок сдачи квартиры в наем в Германии от 3 до 30 лет. Срок в договоре аренды не урегулирован только в Финляндии. Бессрочный договор можно заключить только в Германии, Нидерландах, Швеции и Швейцарии. Остальные страны ограничили срок заключения договора аренды.

Для арендаторов существует строгое требование – необходимо внести задаток за два или три месяца, а также предоставить необходимый перечень документов.

Увеличение арендной платы самовольно во многих странах Европы запрещено. В Германии за три года можно повысить плату не более чем на 20 %. В других странах плата зависит от индекса. Обеспечить граждан жильем можно не только за счет социального жилья. Во Франции, например, правительство контролирует стоимость всех квартир, сдающихся в аренду. Причем повышение может быть не чаще чем 1 раз в год. В Финляндии и Чехии стоимость некоторых квартир значительно ограничивается. В других странах компенсация арендной платы осуществляется за счет субсидий.

Установление в законодательстве стран Европы первоначальной цены договора, есть не во всех странах, а только в Нидерландах и Швеции. Изменить цену в договоре можно везде, но с небольшими оговорками.

Разница в размерах дохода от аренды в России и в Европе практически не отличается. Большую роль в доходности сдаваемого жилья играет его местоположение. В Европе наибольшую прибыль имеют маленькие квартиры в центре города. В Германии наблюдается тенденция в том, что чем лучше условия в доме, его местоположение тем ниже его доходность. Объясняется это тем, что стоимость такого дома в сравнении с другими выше. Одним из минусов российских арендных отношений является низкая доходность при достаточно высоком уровне затрат и налоговых вычетов, что в свою очередь влияет не только на доходность, но и на развитие арендных отношений вообще.

Налог на аренду в Российской Федерации составляет 13 %. Но большин-

ство арендодателей не платят его и весь их «бизнес» проходит в тени. За рубежом ситуация складывается иным образом. Налоговая ставка в таких странах намного выше чем в России. К примеру, в Швеции это ставка варьируется от 51 до 61 %, во Франции 45- до 59%, в Великобритании 40-50%, США 35-39%, Германия 44 – 57%³⁷. Почему же тогда институт аренды в Европе все еще на высшем уровне? Это объясняется тем, что данную ставку можно уменьшить за счет государственных льгот.

Государству не обязательно самому участвовать в строительстве социального жилья, но оно должно возмещать владельцу дома разницу между его социальной ценой и ценой, сложившейся на рынке. Государство оказывает поддержку только тем организациям, которые не нацелены на получение прибыли. Поддержка некоммерческим организациям может быть оказана при строительстве или эксплуатации некоммерческого жилья путем предоставлять земельного участка для его строительства, выплата субсидий или налоговые льготы.

В странах Европы государство оказывает значительную поддержку для развития арендного жилья. Это выражается в следующем: субсидии для малообеспеченных граждан для оплаты арендного жилья или предоставление этого жилья; субсидирование арендодателей некоммерческого жилья; льготы на земельные участки для строительства дома; привлечение частных инвесторов.

В Германии получить субсидии от государства возможно лишь в том случае, если инвестор готов предоставить часть жилья для определенной категории нуждающихся граждан. Жилье, которое было построено на льготы государства является некоммерческим и может быть после определенного времени переведено в рыночное. В Австрии субсидии могут быть в форме долгосрочных государственных займов с низкой процентной ставкой. Также некоторые некоммерческие застройщики освобождаются от налогов. Для того чтобы получить субсидии и начать строительство та или иная компания должна пройти конкурс.

³⁷ Налоги в мире [Электронный ресурс] // Worldtaxes.Ru: ежедн. интернет-изд. URL: <http://worldtaxes.ru/nalogi-v-mire/> (дата обращения 19.02.2019).

В Великобритании между государством (муниципалитет) и инвестором заключается договор, в котором четко прописывается доля некоммерческого жилья. Взамен муниципалитет предоставляет застройщику разрешение на строительство дома, а в последующем обязуется выкупить его по договоренной цене.

Подводя итоги можно выделить несколько достоинств доходных домов в Европе: низкие арендные взносы в сравнении с ипотечным кредитованием; договор аренды заключается на длительный срок; владельцем дома является одно лицо, физическое или юридическое, материально заинтересованное в качестве предоставляемых услуг; высокая мобильность среди населения, что означает стабильную ротацию жильцов; отсутствие необходимости у арендаторов участвовать в управлении домом. Для стран Европы доходные дома — это выход из различного рода проблем для многих граждан. Иметь арендное жилье для европейцев намного выгоднее, чем иметь его в собственности. В России наоборот. Наша жилищная политика в большей степени ориентирована на покупку жилья, но по сложившейся ситуации в стране сложно увидеть, что данная политика приносит положительный результат. Рассматривая опыт зарубежных стран, можно сказать, что России стоит перенять некоторые принципы аренды жилья. Но не стоит полностью копировать данный институт, так как России свойственна своя экономика и политика, а также образ поведения и представление о жилье.

2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНСТИТУТА «НАЕМНЫЙ ДОМ» В СОВРЕМЕННОМ ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ РОССИИ

2.1 Понятие наемного дома в российском жилищном законодательстве

В Советский период государство обеспечивало граждан жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, в настоящее время граждане должны обеспечивать себя жильём сами. Иначе говоря, новая политика государства ориентирована на то, что решение жилищной проблемы возможно за счет собственных средств граждан, а не путем предоставления жилья из государственного и муниципального жилищного фонда. Однако спустя время стало понятно, что жилищные проблемы не становятся меньше, нужно было искать новые пути их решения с применением государственной и частной помощи.

Закон от 24 декабря 1992 года № 4218 -1³⁸, разграничил понятия договор найма жилого помещения и договор аренды. Первый из указанных договоров предоставлял гражданам помещение в домах государственного и муниципального жилищного фонда в пределах определенной нормы. На основаниях второго договора граждане заключали договор с собственниками жилых помещений. Также договор найма рассматривался как один из видов средств для предоставления жилья нуждающимся гражданам, в то время как арендный договор являлся рыночным способом обеспечения жильем.

С 1993 года законодательная власть все больше ориентируется на необходимость в обеспечении граждан жильем. В государственный целевой программе «Жилище» принятому в постановление Совета министров правительства РФ от 20 июня 1993 года № 595³⁹ очень четко прописана проблема необходимости в жилье. Именно начиная с 1993 года государство предпринимает меры для решение возникших проблем в жилищной сфере по средствам принятия

³⁸ Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 3. С. 99.

³⁹ Постановление Правительства РФ от 20 июня 1993 г. (ред. от 26.07.2004) № 595 «О Государственной целевой программе «Жилище» // Собрании актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 28. – Ст. 2593.

и реализации федеральных целевых программ. В настоящее время действует программа "Жилище" на 2015-2020 гг.

Конституция, принятая в 1993 году в статье 40 части 3⁴⁰, чётко указывает на то что малоимущим и гражданам, нуждающимся в жилье, жилое помещение предоставляется бесплатно либо за доступную плату из государственного и общественного жилищного фонда.

В 1995 году принимается часть 2 Гражданского Кодекса⁴¹ (далее ГК РФ) вводя ранее неизвестное понятие - договор социального найма. В статье 672 ГК РФ указано, что жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Данная норма отсылает к жилищному законодательству. Но на тот момент в Жилищном кодексе не было норм, регулирующих фонд социального использования и договор социального найма.

История развития и создания наемного дома началась ещё 2001 году. В федеральный закон «Об основах Федеральной жилищной политики» хотели включить понятие доходного дома. Под ним бы рассматривался многоквартирный дом, собственник которого предоставлял бы по договору аренды жилые и нежилые помещения. В 2009 году в жилищное законодательство предполагалось включить раздел о жилищном фонде некоммерческого использования. Жилые помещения предоставлялись бы по таким договорам для малоимущих граждан, нуждающихся в жилье. Отличительной особенностью данного фонда предполагалось не задействование бюджетных расходов. Срок заключения такого договора составил бы 5 лет. 17 ноября 2008 года Правительством была утверждена концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года⁴² которая предусматривала следующие решения жилищной проблемы: доступность и качество жилья, предоставляемо-

⁴⁰ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

⁴¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁴² Распоряжение Правительства РФ от 17 октября 2008 г. (ред. от 28.09.2018) № 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 47. Ст. 5489.

го населению; повышение эффективности жилищно-коммунального хозяйства; расселение граждан по системе учитывающей особенности той или иной местности. Ещё одной задачей данной концепции является улучшение доступности жилья для определённых слоев граждан. Сюда и вошёл институт найма жилья.

Из этого можно сделать вывод, что рассматриваемый нами институт является одним из основных способов обеспечения жильем граждан. Но все попытки включить его в законодательство не увенчались успехом.

Понятие наемного дома в российском законодательстве появилось относительно недавно, в связи со вступлением в деятельность Федерального закона от 21 июля 2014 года № 217. Договор найма, как уже видно, не стал неожиданностью в сфере жилищных отношений. На федеральном, а также региональном уровне давно разрабатывались пути обеспечения граждан жильем. Оценив весь сложившийся опыт, государство пришло к выводу, что лишь незначительная часть граждан способная решить вопрос с жильём собственными средствами.

Наемный дом в различных источниках именуется как арендный дом или, как это сложилось исторически, доходный дом. Но рассматривая данный институт в современном законодательстве правильнее будет называть его наемным домом, так как он достаточно отличий и от арендных отношений, и от доходных домов дореволюционного времени.

Наёмный дом - это многоквартирный дом, все помещения в котором принадлежат одному собственнику и предназначены для сдачи в наём. Наемный дом в соответствии с жилищным законодательством соответствует некоторым критериям. В первую очередь наемный дом — это здание. Точного определения в законодательстве понятия здания или сооружения нет, но исходя из характеристик данных понятий можно сделать вывод, что они отождествляются. Наемный дом, являющийся зданием, должен соответствовать минимальным требованиям, предъявляемым к зданию - это механическая и пожарная безопасность, безопасность для здоровья человека, доступность данного сооружения для инвалидов. Вторым признаком наемного дома, является то, что на все жилые и нежилые помещения в доме один собственник. Так же должна быть

определена цель использования данных жилых помещений, а именно предоставление их гражданам во владение и пользование для проживания.

Наемные дома является по своей сути одним из видов предпринимательской деятельности. Рассматривая в дальнейшем данный правовой институт, можно сказать, что в некотором роде он относится в большей мере к социальному предпринимательству. Термин социальное предпринимательство предполагает под собой не благотворительную деятельность, а деятельность приносящую прибыль, либо частичную прибыль. Деятельность социального предпринимательства не должна быть направлена только на решение социальных проблем, это может быть лишь одним из направлений деятельности организации.

Социальное предпринимательство имеет ряд своих особенностей. Во-первых, необходимость обращение к социальному предпринимательству возникает только тогда, когда государство, бизнес и некоммерческие сферы в одиночку не способны решить возникшие потребности граждан. Во-вторых, социальное предпринимательство полностью не заменит существующую систему в государстве, оно является только вспомогательным элементом.

На сегодняшний момент в законодательстве Российской Федерации существует четыре договора найма жилого помещения: договор социального найма жилого помещения, коммерческого найма, договор найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде, договор некоммерческого найма или договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Рассматривая данные институты важно выделить их особенности, отличающие их друг от друга.

Договор социального найма отличается тем, что жилье в нем выделяется из государственного и муниципального жилищных фондов исключительно для малоимущих граждан. В данном договоре нет ограничивающего срока и есть право на обмен предоставленного жилья и его поднаем. В дальнейшем рассмотрении, эти пункты станут отличительными от договора найма жилого помещения социального использования.

Одним из видов гражданско-правовых договоров, который занимает ос-

новное место в жилищном законодательстве является договор найма жилых помещений или договор коммерческого найма. Данные вид договора регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации Главой 35.

Договор найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде относит в свой состав: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан, жилые помещения поселения вынужденных переселенцев, а также лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан и для детей-сирот.

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования отнесён к новому виду найма. Он имеет ряд особенностей и специфических черт: субъектами по такому договору может быть лицо нуждающееся в жилом помещении и имеющие определенный уровень доходов; наймодателем может быть, как публично образование, так и частный собственник; к данным жилым помещением указываются требования; срочность договора.

По мнению некоторых теоретиков, наименование нововведения было не совсем удачным и подобранно весьма некорректно. Данное понятие, является родовым по отношению ко всем видам договора найма и может быть легко перепутано с договором социального найма. Использование данного понятия может повлечь за собой ошибочное понимание той или иной формы договора найма. В некоторых публикациях новый вид договора именуют как договор некоммерческого найма жилого помещения. Считается, что это название наиболее правильно. Хотя согласиться с этим тоже весьма трудно, т. к. данный договор всё-таки имеет коммерческое начало. В отличии от договора социального найма по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования сдача в наем должна приносить прибыль.

Необходимость введения института наемного дома следует из Конституции, где права граждан на жилье реализуются либо путем приобретения, либо предоставления жилья. В Жилищном кодексе предусмотрена возможность получения малоимущими гражданами из государственного и муниципального

фонда жилых помещений по договорам социального найма. Согласно статье 49 ЖК РФ малоимущими являются граждане, признанные таковыми органами местного самоуправления в установленном порядке, с учетом их дохода и стоимость имущества, подлежащего налогообложению. Для данных лиц был предусмотрен договор социального найма, остальные должны решать жилищные вопросы собственными средствами. Но если гражданин не признан малоимущим и нуждается в жилом помещении? Именно для них предусмотрено строительство наемных домов жилые помещения в которых предоставляются по договору найма.

Гражданин вместе с членами своей семьи признанный нуждающимся в жилом помещении, но не являющийся малоимущим, должен иметь доход и имущество, подлежащее налогообложению, в общей сумме не превышающий определённого обозначения, установлено в каждом субъекте Российской Федерации. Данный доход не должен позволять гражданину и его семье приобрести в собственность жильё за счёт получаемых им средств, а также с учетом кредитов или займов. Из этого можно сделать вывод, что основной идеей концепции наемного жилья является включение в ЖК РФ больше категорий людей, которые могут получить жильё из фонда социального использования, по договору некоммерческого найма.

2.2 Особенности создания и правового режима наемного дома

Развивая рынок доступного жилья необходимо также помнить и о развитие элементов наемного жилья, которые были ранее упомянуты, это - наем жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования и наем жилых помещений в жилищном фонде социального использования. Жилые помещения в наемном доме используются только по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или по договору найма жилых помещений.

В Гражданском кодексе даётся общее понятие договора найма жилого помещения независимо от вида жилищного фонда. Статья 671 ГК РФ предусматривает, что по договору собственник жилого помещения (наймодатель)

обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату. Исходя из того же ГК РФ, договор найма имеет письменную форму, а его существенными условиями является предмет, цена и срок.

Наем на коммерческих условиях в Жилищном кодексе⁴³ Российской Федерации (далее ЖК РФ) практически не регулируется. Согласно статье 91.16 ЖК РФ его оформление происходит по договору найма жилых помещений. Большинство же норм в ЖК РФ посвящено наемному дому социального использования, который оформляется договором найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Договор коммерческого найма подробно рассмотрен в Главе 35 ГК РФ – «наем жилого помещения». По данному договору одна из сторон (наймодатель), которая является собственником сдаваемого помещения обязуется предоставить жилое помещение другой стороне (нанимателю) во временное владение и пользование за плату. Законодатель также оговаривает письменную форму договора, если срок заключения договора более 1 года, то такой договор подлежит государственной регистрации. Отличительной особенностью договора коммерческого найма от договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования является то, что при переходе права собственности договор коммерческого найма не влечет расторжения или изменения договора. Еще одним отличием является цена и срок договора. В договоре коммерческого найма плата за наем определяется согласим сторон, а срок ограничен 5 годами. Также в договоре коммерческого найма возможен поднаем нанимаемого жилого помещения с согласия наймодателя.

Наемный дом имеет ряд особенностей, выделенных в жилищном законодательстве: право собственности на дом и жилые помещения в нём принадлежат одному лицу; не менее 50% всех жилых помещений или общей площади таких жилых помещений в данном доме должны быть предоставлены по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

⁴³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.06.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

обязательно выделенная цель использования наемного дома, которая должна сохраняться при передаче или отчуждении имущества в пользу другого лица.

Статьей 91.1 ЖК РФ определено, что по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, наймодатель обязуется передать нанимателю во владение и пользование жилое помещение для проживания в нем на условиях, предусмотренных законодательством. Определив основные положения договора можно выделить две стороны – наймодатель и наниматель. Наймодателем по данному договору может быть орган государственной власти либо орган местного самоуправления и организация являющийся собственником жилого помещения частного жилищного фонда. Как было отмечено ранее наймодателем всех жилых помещений в доме является только одно лицо.

Второй стороной, нанимателем, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования выступают граждане, которые были признаны нуждающимися в жилом помещении, но не являются малоимущими. Обязательным условием также является гражданство Российской Федерации. Доходы таких граждан и членов их семей не позволяют приобрести жильё за счёт собственных средств, а также с учетом взятого ими кредита. Под данное описание подходят многие категории граждан, это и молодые семьи, которые не имеют возможности приобрести собственность, люди у которых нет возможности получить ипотеку, гражданам, которые приехали в другой город не на постоянное место жительства, т.е. различного рода специалисты.

Предметом договора является жилое помещение в наемном доме социального использования (это может быть квартира, но не часть ее), или жилой дом.

Договор некоммерческого найма не является бессрочным его срок ограничен от 1 года до 10 лет. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть возобновлен. Также срок действия договора может быть продлён, если наниматель не решил свои жилищные проблемы. Если же он перестал соответствовать предъявляемым требованиям, то

договор может быть продлён только при условии, если других жильцов на очередь в эту квартиру нет. В этом случае договор заключается на 1 год.

Плата за наем жилого помещения, ограничена установленными, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, пределами. Плата зависит от благоустройства, места расположения и площади жилья. Плата также зависит и от того кому принадлежит дом - органам государственной власти, органам местного самоуправления или частному наймодателю. Такие ограничения платы за наем жилого помещения обеспечивают стабильность нанимателя с другой стороны ограничивают возможность собственника как можно быстрее вернуть вложенные средства.

Для заключения договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования гражданину необходимо встать на учет в органах местного самоуправления в качестве нуждающегося в жилом помещении. Жилые помещения по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются в порядке очереди исходя из постановки на учёт. Вне очереди получить жилье могут граждане, живущие в непригодных для проживания или не подлежащих ремонту или реконструкции помещениях, а также граждане с тяжелыми формами хронических заболеваний.

Подводя итоги можно сказать, что передача жилого помещения во временное владение и пользование происходит на следующих условиях. Во-первых, гражданин не должен быть признан малоимущим или в качестве такового состоять на учете. Во-вторых, для получения жилья необходимо подать заявление и другие документы в органы местного самоуправления, где происходит постановка на учет. В-третьих, после постановки на учёт в качестве нуждающегося в жилом помещении, гражданин подаёт заявление наймодателю о предоставлении жилья на некоммерческой основе.

После заключения договора он подлежит обязательной государственной регистрации. С момента заключения договора на нанимателе лежит обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. По общему правилу обязанность по содержанию и текущему ремонту предоставляемого

жилого помещения лежит на наймодателе, но в договоре может быть предусмотрено иное. Согласно статье 91.20 Жилищного Кодекса управление наемным домом может осуществляться либо самим наймодателем, либо специально нанятой управляющей организацией. При управлении домом наймодателем именно он несёт ответственность за предоставляемые услуги, которые проводятся для содержания наемного дома. Если наемный дом находится в собственности Российской Федерации, либо субъекта Российской Федерации или муниципального образования управление наемным домом устанавливаются соответствующими органами.

Расторжение договора может произойти в любое время по согласию сторон. Наниматель может по своему усмотрению расторгнуть договор при условии, если есть согласие членов семьи проживающих вместе с ним и наймодатель был предупрежден о расторжении договора за 3 месяца. Если договор расторгается по инициативе наймодателя, то в этом случае необходим судебный порядок разбирательства.

Основанием для расторжения договора наймодателем в судебном порядке может быть, если внесение платы за наем или коммунальные услуги производились не вовремя или не в полном объёме более 6 раз в течение 12 месяцев, и при наличии задолженности превышающей в 3 раза среднемесячный размер платы за предшествующие 12 месяцев, а также при передаче жилого помещения в поднаем, либо в безвозмездное пользование. Основанием также служит обстоятельство, если у нанимателя и членов его семьи уже есть жилое помещение по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в любом специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих им на праве собственности.

Основанием для прекращения действия договора является также разрушение самого жилого помещения, или со смертью нанимателя, если он проживал один или при выезде гражданина и членов его семьи из жилого помещения.

При расторжении договора найма жилого помещения жилищного фонда

социального использования, все граждане, проживающие в данном жилом помещении, в том числе и наниматель, выселяются по решению суда.

Наемный дом имеет определенный статус, который накладывает на него некоторые ограничения. Помещений в наемном доме не отчуждаются за исключением случая, если все помещение отчуждается одному лицу из условия сохранения цели их использования. Цель использования помещения в наемном доме может быть изменена либо прекращено только при условии, что в данном доме не проживают граждане по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а также возмещены все поддержки, оказываемые при строительстве и эксплуатации дома. Предоставленное жильё нанимателю не может быть отдано в поднаём, передано по договору безвозмездного пользования, либо обменяно. В дальнейшем приватизировать данное жильё тоже невозможно.

С 2015 года были введены изменения для стимулирования строительства наемных домов. Поддержка со стороны государства может быть выражена по средствам предоставления государственного или муниципального имущества, бюджетных средств.

Из части 5 статьи 91.19 Жилищного Кодекса Российской Федерации следуют условия для представления поддержки. Во-первых, это возвратность. Если дом социального использования поменял свою цель или вообще прекратил свое использование до истечения срока действия договора, то государственная или муниципальная поддержка должна быть возмещена в полном объёме. Во-вторых, возмездность. За получаемую поддержку в договоре может быть указан размер процентов или платежей за пользование предоставленной поддержкой.

Разрабатывая Федеральный закон № 217, законодатель предусматривал несколько видов государственной поддержки: частичное финансирование строительства из бюджета, помощь при уплате процентов строительного кредита, бесплатное предоставление земельных участков, освобождение от налога на землю и специальный режим налогообложения. Из всех перечисленных аспектов используется на федеральном уровне только один - предоставление в упро-

щённом порядке земли в аренду для строительства и эксплуатации наемных домов.

Согласно Федеральному Закону от 24 июля 2008 года № 161⁴⁴ государство предоставляет поддержку в виде земельных участков для жилищного строительства. При освоении территории могут предоставляться льготы при заключении договоров аренды земельного участка, а также понижение ставки арендной платы. Для этого заключается договор сроком от 20 до 49 лет.

Для предоставления такой помощи от государства как земельный участок по договору об освоении территории необходимо пройти аукцион. Заключив указанный договор, застройщики получают государственные или муниципальные земельные участки для строительства и эксплуатации наемных домов. Арендная плата за данные земли не может превышать размер земельного налога на этот земельный участок. Таким образом упрощается возможность для застройщиков получить земельный участок, а снижение стоимости аренды может ускорить строительство и снизить стоимость проживания.

Поддержка застройщиков зависит от формы собственности, если это государственный наемный дом, то строительство наемного дома происходит с использованием бюджетных средств, если это частная форма собственности, то оказывается государственная или муниципальная поддержка. Для получения поддержки в строительстве наемного дома социального использования, а также в его эксплуатации необходимо заключение договора между стороной, которая получает поддержку и стороной ее оказывающую. Перед заключением договора будущий наймодаделец согласовывает с лицом, оказывающим ему поддержку пункты, включающие в себя учет заявлений граждан, сроки информирования граждан о наличии и количестве предоставляемых жилых помещений.

Есть несколько способов стимулирования строительства наемных домов: долгосрочная ипотека и налоговые льготы. В России эти два механизма не принимаются в массовом характере, а если они и есть, то имеют место быть, лишь в отдельных проектах. В нашей стране практически не выработано ни одного

⁴⁴ Федеральный закон от 24 июля 2008 г. (ред. от 31.12.2017) № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30. Ст. 3617.

элемента который бы реально способствовал строительству наемных домов.

2.3 Проблемы правоприменительной практики создания и функционирования наемных домов в современной России

По мере того, как развивается государство развивается и социально экономические условия в сфере жилья, возникают дома различного уровня удобства и комфортности, которые по-прежнему не решают жилищных проблем. Развитие рыночной экономики повышает уровень трудовой миграции населения, в результате чего требуется увеличение доступности жилья в различные субъекты РФ.

Появление в законодательстве РФ договора найма было обусловлено жилищными проблемами. Решение этих проблем существовало и ранее, но назвать полными их было нельзя. Так, например, сфера применения договора социального найма была достаточно узкой и решить жилищную проблему для граждан не относящийся к малоимущим было не возможным. Но даже на сегодняшний день в России одним из наиболее не развитых институтов жилищной сферы является рынок наемных домов.

Необходимо рассмотреть все стороны наемного дома, который в своей недолгой практике показал, как положительные, так и отрицательные стороны.

Начнем с более формальных сторон рассматриваемого института. Во-первых, положительной стороной в сфере строительства наемных домов является государственная регистрация прав на дом. Заявление и документы, которые предоставляются на государственную регистрацию на дом и все помещения в нём подаются одновременно. Это норма позволяет сократить время и денежные затраты на данную процедуру. Во-вторых, норма, установленная в жилищном законодательстве об обязательных 50% социальных помещений в наемном доме, т.е. сдачу в наем дома на коммерческой и некоммерческой основе, является определенной мерой стимулирования застройщиков. В-третьих, плюсы в договоре найма в наемном доме социального использования - это его надежность, относительная долгосрочность, защита нанимателя от свободного изменения в цене договора, возможность регистрации по месту найма жилья.

Говоря о достоинствах не стоит забывать и самый значимый аргумент, что круг лиц, имеющих право на жилые помещения увеличился. Для многих граждан наемное жилье - это способ улучшить жилищные условия, а также пониженная плата в сравнении с рыночной. Для бизнеса это стабильность, в отличие от продажи квартир, аренда имеет меньший доход, но имеет стабильную основу.

В связи с постоянно меняющимися экономическими и социальными потребностями, стоит выделить и то, что положительной чертой наемного дома является возможность граждан, не привязываться к одному месту жительства. Им будет проще поменять место работы или переехать в другой город.

И всё же даже имея положительные стороны институт наемного жилья не будет развиваться столь быстро. Существует масса весомых минусов в созданном институте.

Возможность приобрести в собственность жильё в настоящее время за счет только лишь собственных средств имеет малое число граждан. Нуждающихся в социальном жилье становится всё больше и их число постоянно растёт. Рассматривая содержание жилищного законодательства можно сказать, что четких критериев отнесения граждан к нуждающимся - нет. Поэтому конкретизация в актах органов местной власти должна акцентироваться на следующих вопросах: какое жилье (площадь, степень комфортности, цена) не может приобрести гражданин; за какой период времени он не может накопить на приобретение собственности; какой низкий порог должен быть чтобы он не смог взять кредит на жилье. Отсутствие каких-либо четких критериев определения нуждаемости может повлечь за собой злоупотребление и коррупцию.

Если делать вывод из указанных сроков заключение договора, а он является четко установленным, то можно сказать, что решение жилищной проблемы носит временный характер и призван удовлетворять потребности граждан лишь на определенный период времени. К минусам относят неопределенность при содержании и текущем ремонте жилого помещения и высокая стоимость найма.

Причиной того, что сами граждане не будут снимать данные квартиры, является малая информированность о такого рода арендных отношениях. Не стоит забывать, что арендные отношения стали давно «теневым рынком» и у граждан сформировалась низкая заинтересованность в официальном оформлении документации. В целом граждане России недоверчиво относятся к временному жилью. Поэтому отрицательным элементом в наемных домах является то, что съемное жилье невозможно выкупить. Это может представлять некоторые неудобства для граждан, которые в течение долгого времени снимали жилье, имеют привязанность к нему и уже считают своим.

К проблемам, связанным с низким ростом развития рынка жилья можно отнести низкую скорость строения жилья, финансируемого от государства; рост очереди нуждающихся в жилье; низкая платежеспособность населения; рост цен на жилье. Ни граждане, ни государство, ни бизнес в одиночку не способны решить потребности в жилье граждан за счёт лишь собственных средств. Строительство наемных домов за счёт средств государства и муниципалитетов уже показывает, что будет носить редкий характер по причине хронического дефицита бюджета субъекта.

Существуют факторы, благодаря которым развитие фонда домов социального типа невозможно: длительный срок окупаемости для инвесторов, высокая стоимость земельных участков, отсутствие четких механизмов содействия государства частным инвесторам.

В современной экономике страны, многие организации больше заинтересованы в быстрой окупаемости и получении прибыли в короткие сроки. Примером этого может служить массовое строительство торгово-развлекательных центров, а не крупных предприятий (фабрик, заводов). С этой же точки зрения смотрят и на наёмные дома. Период окупаемости у них намного ниже. Для застройщика проще будет построить дом и распродать в нём все квартиры, чем сдавать их в наем и при этом сумма, получаемая с аренды ежемесячно будет фиксирована государством. Вопрос остается в том, как привлечь к развитию наемного жилья больше инвесторов так как даже с имеющейся поддержкой со

стороны государства окупаемость такого жилья для застройщика составит более 10 лет. Возврат потраченных застройщиком средств происходит дольше в сравнении с ее продажей, низкая прибыль от сдачи такого жилья в результате приведет к низкой благоустроенности квартир, конфликту интересов между жильцами коммерческого и некоммерческого найма, жильцы с небольшим доходом могут повлечь негативные явления.

Весьма сомнительны и ипотеки на строительство наемного дома. Из указанных норм в законодательстве следует, что при несоблюдении заемщиком своих обязанностей по договору организация кредитор сталкиваются с массой трудностей, что в дальнейшем может привести к реализации предмета залога. Это повлечет за собой увеличение ставки по кредиту и отказу от предоставления такого рода кредитов на строительство наемных домов. Для кредитных организаций наемные дома являются труднореализуемым активом, который не представляет для них интереса в качестве залога.

Решение жилищных проблем может быть осуществлено двумя способами - это приобретение жилья в собственность, либо его аренда. Государство оказывает поддержку двум этим методом, но в большей степени ориентирована на покупку жилья. Для развития именно наемных домов важно то, что они должны представлять конкуренцию для покупки квартиры. Строить в условиях современной экономики должны дома не элитного класса, а рассчитанные на средне-статистического россиянина. Для наемных домов особую конкуренцию составляет и гостиничные типы домов поэтому у них должен быть ряд преимуществ - это длительность данного договора и снижение затрат на его пользование.

Следует сказать о том, что правовое регулирование наемных домов еще только устанавливается и будет сопровождаться принятием законов и подзаконных актов, а также нормативных актов местного самоуправления. Органы местного самоуправления должны установить максимальный предел арендной платы за наем жилья. При этом должны учитываться месторасположение, благоустройство и размер жилого помещения. Цена также должна включать воз-

мещение расходов на строительство, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом, капитальный ремонт и иные расходы.

Для того что бы механизм наемных домов развивался стабильно, необходимо не только его правовое обеспечение, но и масштабность строительства и эксплуатация домов. Для такого решения на сегодняшний день у государства нет средств для его строительства, а инвесторы не проявляют активности в такого рода проектах.

Анализируя Жилищный кодекс в настоящей редакции можно сказать, что наёмные дома планируется строить за счёт частных инвесторов, которые в настоящее время не заинтересованы в их строительстве по причине больших расходов и плохой окупаемости. Для роста наемного жилья необходимо создать государственно-частное партнерство включающая в себя коммерческий, некоммерческий и социальный наем. На сегодняшний день многие крупные компании могут вложить свои инвестиции в строительство социального жилья. Целесообразность и необходимость вкладывание инвестиций в наемное жильё до конца не изучена. Необходима проработка моментов связанных с действиями инвесторов и государства. Необходима также разработка государством дополнительных гарантий для привлечения средств со стороны инвесторов.

Изменение в налоговой сфере для наемных домов также может стать хорошим двигателем для их строительства. Налоговые сборы являются одной из причин того, что в настоящее время рынок аренды находится в тени. Возможно его изменение также повлечет и положительный результат в жилищной сфере.

Показателем реализации законодательства наемного дома можно судить по сложившейся практики в России. Для реализации строительства наемных домов в России, субъектам необходимо принять несколько нормативно правовых актов. К ним относятся законы субъекта об уровне дохода граждан и членов их семей, для того чтобы признать граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Также субъект должен принять нормативный акт устанавливающий порядок учета нуждающихся граждан, наемных домов,

поданных заявлений, а также нормативный акт устанавливающий максимальный размер платы за наем акт устанавливающий начальную цену предмета аукциона на заключении договора об освоении территории в целях строительства наемного дома социального использования. В мае 2017 года только в 28 регионах (33%) приняты все вышеуказанные нормативные акты для строительства наемных домов. Стоимость платы за наем жилого помещения социального пользования установлена только в 14 субъектах РФ и составляет от 45 до 641 руб. за 1 кв. м. в месяц.⁴⁵

На практике в России строительство наемных домов на сегодняшний день не столь популярно. Как уже было сказано, для данного типа домов нет благоприятных условий, но несмотря на это примеры строительства наемного дома есть.

В городе Кемерово в рамках улучшения жилищных условий гражданам предоставляются жилые помещения по договорам найма. В 2018 году завершилось строительство дома на 45 квартир. Согласно Закону Кемеровской области от 10.11.15 номер 96-ОЗ " О некоторых вопросах в сфере регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования"⁴⁶, размер платы равен 138 руб. за один квадратный метр. Проведя некоторые подсчеты можно увидеть, что за наем однокомнатной квартиры площадью приблизительно 24 квадратных метра плата составит 3312 руб. в месяц. Наем двухкомнатной квартиры с площадью около 54 квадратных метров равен 7452 руб.

Вторым примером строительства можно привести дом на 32 квартиры в Кировском районе Санкт-Петербурга. Средняя площадь однокомнатных квартир в данном доме составляет около 45 квадратных метров, двухкомнатной около 60 квадратных метров. Стоимость таких квартир варьируется от 7000 руб. до

⁴⁵ Полиди Т. Д. Подготовка методологической базы для реализации проектов по строительству наемных домов в российских городах. М., 2016. С. 46.

⁴⁶ Закон Кемеровской области от 10 октября 2015 г. № 96-ОЗ «О некоторых вопросах в сфере регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Газета «Кузбасс». 2015. № 173. С. 15.

13000 руб. в месяц.⁴⁷

Примеров в строительстве наемных домов в России, как можно заметить, не так много. В связи с тем, что данный институт появился относительно недавно, во многих городах наемный дом только в планах. Согласно постановлению от 26.12.13 № 587-а администрации Костромской области⁴⁸ планируется строительство наемных домов социального использования и наемных домов коммерческого использования. Причинами того, что в настоящее время данный вид деятельности не развивается в Постановлении названы: "высокий уровень рентабельности в сфере строительства жилья". Благодаря приведенным данным можно увидеть, что при обычном строительстве срок окупаемости составляет 1,5 - 3 года, а в случае с наемным домом он составит более 15 лет. Второй проблемой названа "высокая стоимость кредитных ресурсов, привлекаемых для строительства жилья". Ставка кредитования составляет около 18% годовых. Третьей причиной названо отсутствие практики управление многоквартирными домами, где квартиры сдаются в наем.

Что же касается Амурской области то в рамках Постановление Правительства от 25 сентября 2013 года № 446⁴⁹ обеспечение жилым помещением специального жилищного фонда по договорам найма специальных жилых помещений будет только к 2026 году.

⁴⁷ Распоряжение Жилищного Комитета от 10.02.2017 № 115-р «Об установлении цели использования многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Охотничий переулок, дом 9, литера А» [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁸ Постановление администрации Костромской области от 26 декабря 2013 г. (с изм. от 01.04.2019) № 587-а «Об утверждении государственной программы Костромской области «Стимулирование строительства жилья и обеспечение доступным и комфортным жильем граждан в Костромской области» // СП – нормативные документы. 2013. № 53. С. 56.

⁴⁹ Постановление Правительства Амурской области от 25 сентября 2013 г. (с изм. от 11.04.2019) № 446 «Об утверждении государственной программы Амурской области «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области» // Амурская правда. 2013. № 199. С. 11.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог в данной работе, можно сказать, что основная ее цель была раскрыта. Были выявлены особенности правового института наемного (доходного) дома в России и в зарубежных странах в XIX – XX вв.

В ходе работы были решены поставленные задачи: рассмотрено становление и развитие наемных домов в России в XIX – начале XX вв.; исследован институт арендного жилья в советский период российской истории (вторая половина XX в.); проведен сравнительный анализ законодательства России и стран Европы в отношении доходных домов; раскрыто понятие наемного дома в российском жилищном законодательстве; изучены особенности создания и правового режима наемного дома; выявлены проблемы правоприменительной практики создания и функционирования наемных домов в современной России. На всех этапах своего развития наемный (доходный) дом имел свои особенные черты, которые были подробно рассмотрены в работе.

В конце XVIII века появляется такой институт аренды жилья как доходный дом. В настоящее время он более известен как наемный дом. Развитие доходных домов происходило во основном в крупных городах - в Санкт-Петербурге и Москве. По своему строению доходные дома были разнообразны. Сначала перестраивались имеющиеся особняки, чуть позже строились новые многоквартирные дома, предусмотренные только для сдачи в аренду. Деление доходных домов происходило в зависимости от социального уровня населения. Выделялись барские квартиры, арендуемые аристократами и чиновниками, средней квартиры для интеллигенции, маленькие квартиры для оставшейся категории граждан. Совсем бедные слои населения снимали часть комнаты, угол и даже место на койке. В то время институт аренды жилья только начинал своё развитие. Договор аренды жилого помещения в законодательстве того времени не был выделен отдельно. Он был регламентирован основными правилами о найме имущества. Слабая развитость данного института проявлялось и в том, что конкретных прав или обязанностей сторон не было прописано. Отсюда воз-

никали различного рода спорные моменты, которые зачастую не находили решения даже в суде.

Институт доходного дома развивался бы и дальше, но после революции 1917 года он прекратил свое существование. Дальнейшее его появление вплоть до конца XX века было хаотичным, что не позволяло ему развиваться и совершенствоваться. Советский период условно делится на 5 этапов, с 1917 года по 1985 год. В начале 1917 года, после Октябрьской революции была отменена частная собственность, что означало отмену института и аренды жилья. Данное положение изменилось в 1921 года, когда Местные Советы поняли, что самостоятельно государство не способно содержать весь жилищный фонд. С целью решения жилищных проблем жилые дома стали сдаваться в наем объединениям граждан, организациям для содержания сдаваемого дома. В период НЭПа принимается Гражданский кодекс РСФСР с главой "Имущественный наем". Позже были отменены жилищно-арендные кооперативные товарищества, что значительно усугубило положение аренды. В 1964 году Гражданским кодексом РСФСР он был выделен в отдельную главу. К концу XX века были внесены изменения в Конституцию, Жилищный Кодекс 1983 года и другое жилищное законодательство.

Само понятие наемного дома появилась только в 2014 году, что характеризует его, как относительно новый объекты жилищного права. Практики применения строительства наемного дома в России очень мало. Возможной причиной этого стала низкая поддержка со стороны государства. Проведя сравнение с европейскими странами можно сказать, что за рубежом государство участвует в строительстве наемных домов, только посредством выделения различного рода субсидий и льгот. Данная политика позволяет привлечь большое число инвесторов для строительства доходных домов. Эта практика была бы эффективна и у нас в России при должном ее развитии. В силу экономического и политического положения стран, а также того, что менталитет восприятия жилища в целом в России и Европе различны, перенимать опыт зарубежных стран необходимо только в некоторых аспектах.

Наемный дом в России – это многоквартирный дом, все помещения в котором предназначены для сдачи в наем. Изучив данный институт можно выделить ряд его характерных особенностей. Во-первых, наемный дом, как собственность может принадлежать только одному лицу. Именно собственник должен следовать цели наемного дома, а именно предоставление жилых помещений гражданам во временное владение и пользование для проживания. Цель должна сохраняться при передаче или отчуждении имущества. Во-вторых, в наемном доме действуют только два вида договора – договор коммерческого найма и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Данные договоры при всем своем схожем назначении имеют отличительные черты. Срок договора коммерческого найма ограничен пятью годами, а договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования составляет от одного года до десяти лет. Плата за наем по коммерческому договору определяется сторонами, а в некоммерческом - плата устанавливается субъектом РФ. Третья особенность заключается в категории лиц, которые могут заключить второй вид договора. К ним относятся нуждающиеся в жилье граждане, которые не должны быть признанными малоимущими. Четвертая особенность наемного дома состоит в том, что пятьдесят процентов жилых помещений в нем должны предоставляться по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Еще одной особенностью является необходимая процедура для получения жилья в данном доме. Для этого нуждающимся в жилье гражданам нужно подать заявление со всеми необходимыми документами.

В ходе работы были выявлены некоторые проблемы развития института наемного дома в России. К ним, в частности, относятся низкая заинтересованность со стороны частных инвесторов. Это происходит по двум причинам: отсутствие поддержки со стороны государства и низкая окупаемость дома. Вторая причина в невозможности строительства наемных домов только за счет средств государства. Третья причина в необработанности вопроса на уровне субъектов РФ, т.е. пробелы которые остались в принятом федеральном законодательстве

должны дорабатываться на уровне органов местного самоуправления, что в настоящее время осуществилось не везде.

Современное состояние института наемного дома в жилищном законодательстве в достаточной мере не показало себя на практике. Но уже сейчас можно увидеть некоторые неточности и пробелы. Дальнейшее развитие и обеспечение со стороны как государства, так и частных инвесторов данного института способно решить массу жилищных проблем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.06.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

4 Федеральный закон от 24 июля 2008 г. (ред. от 31.12.2017) № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 30. – Ст. 3617.

5 Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 30. – Ст. 4218.

6 Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – С. 99.

7 Постановление Правительства РФ от 20 июня 1993 г. (ред. от 26.07.2004) № 595 «О Государственной целевой программе «Жилище» // Собрании актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 28. – Ст. 2593.

8 Распоряжение Правительства РФ от 17 октября 2008 г. (ред. от 28.09.2018) № 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 47. – Ст. 5489.

9 Закон Кемеровской области от 10 октября 2015 г. № 96-ОЗ «О некоторых вопросах в сфере регулирования отношений по найму жилых помещений

жилищного фонда социального использования» // Газета «Кузбасс». – 2015. – № 173. – С. 15-16.

10 Постановление Правительства Амурской области от 25 сентября 2013 г. (с изм. от 11.04.2019) № 446 «Об утверждении государственной программы Амурской области «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области» // Амурская правда. – 2013. – № 199. – С. 11-12.

11 Постановление администрации Костромской области от 26 декабря 2013 г. (с изм. от 01.04.2019) № 587-а «Об утверждении государственной программы Костромской области «Стимулирование строительства жилья и обеспечение доступным и комфортным жильем граждан в Костромской области» // СП – нормативные документы. – 2013. – № 53. – С. 56-58.

II Специальная литература

12 Аббасова, Е. В. Строительство доходных домов как способ решения жилищной проблемы / Е. В. Аббасова // Проблемы современной экономики. Государственное регулирование экономических процессов. – СПб., 2017. – С. 65-68.

13 Аксенова, И. В. Доходные дома вчера и сегодня / И. В. Аксенова // Промышленное и гражданское строительство. – 2014. – № 10. – С. 15-19.

14 Барсуков, Р. М. Правовое регулирование и перспективы развития отношений в сфере строительства и использования наемных домов / Р. М. Барсуков // Российская наука и образование сегодня: проблемы и перспективы. – 2015. – № 1. – С. 49-51.

15 Вакула, А. И. Доходные дома / А. И. Вакула // Государство и право в условиях гражданского общества: сб. статей: междунауч. научн.-практич. конф. – Уфа.: Аэстерна, 2016. – С. 55-57.

16 Верещак, С. Б. История развития жилищного права в России советского периода (1917 – 1985 гг.) / С. Б. Верещак // Вестник Чувашского университета. – 2006. – № 3. – С. 22-24.

17 Гапеенок, Д. Е. Наемные дома – новелла жилищного законодательства / Д. Е. Гапеенок // Вестник МГОУ. Серия: Юриспруденция. – 2015. – № 3. – С. 76-82.

18 Голикова, А. В. Зарубежный опыт финансирования строительства доходных домов – возможность внедрения на российский рынок жилой недвижимости / А. В. Голикова // Зарубежный опыт. – 2012. – № 4. – С. 46-49.

19 Горбунова, Е. О. Наемные дома социального использования: понятие, признаки / Е. О. Горбунова // Вестник научных конференций. – 2017. – № 12. – С. 59-60.

20 Демидович, Д. М. Арендные и субарендные отношения в петербургских доходных домах конца XIX – начала XX в. / Д. М. Демидович // Экономическая история. – 2014. – № 4. – С. 26-33.

21 Ефимова, О. В. Доходный дом как объект гражданских правоотношений / О. В. Ефимова // Правовые вопросы недвижимости. – 2016. – № 2. – С. 15-18.

22 Зайнуллина, Т. Г. Перспективы возрождения доходных домов в России / Т. Г. Зайнуллина., М. Н. Безуалова // Строительство. – 2011. – № 3. – С. 110-112.

23 Камышатова, А. Е. Договор найма жилого помещения: новеллы российского законодательства. / А. Е. Камышатова // Вестник Таганрогского института управления и экономики. – 2015. – № 1. – С. 43-47.

24 Кириченко, О. В. Доходные дома: история и современность / О. В. Кириченко // Современное право. – 2010. – № 26. – С. 143-147.

25 Кожевников, Л. А. Становление и Развитие арендных отношений / Л. А. Кожевников // Сборник научных трудов. Развитие общественных наук российскими студентами. – Краснодар, 2017. – С. 125-129.

26 Королевский, К. Ю. Проблемные аспекты аренды жилья в России / К. Ю. Королевский // Экономика строительства. – 2014. – № 50. – С. 29-34.

27 Коршунов, М. М. Эволюция социального жилья в СССР от «сталинок» до «хрущевок» / М. М. Коршунов // Гуманитарные научные исследования. – 2014. – № 4. – С. 21-25.

28 Крюкова, Е. С. Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений / Е. С. Крюкова // Вестник СамГУ. – 2014. – № 11/1. – С. 186-191.

29 Лидерс, Е. В. Доходные дома: мировой опыт, практика и позициони-

рование в России / Е. В. Лидерс // Экономические науки. – 2015 . – № 1. – С. 27-31.

30 Лидерс, Е. В. Перспективы развития комплекса доходных домов в постсоветской России / Е. В. Лидерс // Ведомости Московской городской думы. – 2014. – № 22. – С. 157-159.

31 Малинина, К. В. Строительство арендного жилья. История развития и современные тенденции / К. В. Малинина, Н. А. Малинина, Е. В. Тульева // Научно-технический и производственный журнал. – 2013. – № 9. – С. 27-29.

32 Маматулина, А. М. Типы доходных жилых домов / А. М. Маматулина // Сборник материалов II Международной научно-практической конференции. – М., 2013. – С. 249-253.

33 Могильникова, Н. В. Доходные дома вчера – арендное жилье сегодня / Н. В. Могильникова, Е. М. Генералова // Архитектура и дизайн. Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. – 2016. – № 4. – С. 101-105.

34 Мусин, В. А. Государственное стимулирование развития рынка арендного жилья / В. А. Мусин, Е. А. Лузганова // Наука и просвещение. – 2016. – № 21. – С. 109-111.

35 Мусин, В. А. Доходные дома как инструмент повышения доступности жилья в России / В. А. Мусин. – М.: Академия, 2017. – 125 с.

36 Петренко, Т. Н. Перспективы в строительстве доходных домов в России / Т. Н. Петренко, И. К. Горбец // Гуманитарные научные исследования. – 2014. – № 24. – № 9. – С. 55-58.

37 Петрина, О. А. Развитие некоммерческого арендного жилья в России / О. А. Петрина, Е. Г. Хмельченко // Вестник Университета. – 2013. – № 20. – С. 91-95.

38 Петрухина, Е. А. О доходных домах в Российской Федерации: исторический опыт и современное ведение / Е. А. Петрухина, М. А. Петрухин // Известие ВУЗов. – 2015. – № 4 (26). – С. 21-28.

39 Рогожина, Н. Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда / Н. Н. Рогожина // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 8

(143). – С. 72-82.

40 Рузанова, В. Д. Жилищное законодательство: исторический очерк / В. Д. Рузанова // Ученые записки казанского университета. Серия гуманитарные науки. – 2016. – № 31. – С. 425-435.

41 Селютина, Л. Г. Наемное жилье – новая жилищная политика города / Л. Г. Селютина // Экономические науки. – 2017. – № 4 (58). – С. 26-29.

42 Сосипатрова, Н. Е. Концепция арендного жилья в современной России / Н. Е. Сосипатрова // Право и практика. – 2017. – № 2 (17). – С. 48-51.

43 Сулова, С. И. Конструкция договора «некоммерческого найма» жилого помещения в России: попытка внедрения социального предпринимательства в жилищной сфере / С. И. Сулова // Сборник статей участников IV Ежегодной международной научно-практической конференции. – М., 2015. – С. 440-445.

44 Усольцева, Н. А. Наемные дома: отдельные проблемы реализации нового правового института / Н. А. Усольцева // Вестник СурГУ. – 2015. – № 2 (8). – С. 85-91.

45 Федоровская, Т. С. Наемный дом: особенности создания и правового режима / Т. С. Федоровская, С. Э. Маслей // Вестник Омского университета. – 2015. – № 3 (44). – С. 97-106.

46 Цаплиенко, С. А. Юридические новации при вводе в эксплуатацию доходного дома / С. А. Цаплиенко, Р. Г. Квачадзе // Управление собственностью. – 2005. – № 1. – С. 39-45.

47 Широков, А. В. Судьба наемных домов в сегодняшней России / А. В. Широков, А. С. Вербицкий // Коммунальщик. – 2016. – № 4. – С. 24-30.

48 Юхнеева, Е. Д. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта / Е. Д. Юхнеева. – М.: Центрполиграф, 2012. – 352 с.

III Исторические нормативные акты

49 Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407.

50 Декларацией ВС СССР от 07 октября 1977 г. № 6365-IX «Конституция (Основной Закон) Союза Советских Социалистических Республик» // Ведомо-

сти ВС СССР. – 1977. – № 41. – Ст. 617.

51 Декрет ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли» // СУ РСФСР. – 1918. – № 25. – Ст. 346.

52 Декрет ВЦИК от 22 мая 1922 г. «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР» // СУ РСФСР. – 1922. – № 36. – Ст. 423.

53 Декрет СНК от 30 октября 1917 г. «О передаче жилищ в ведение городов» // Вестник местного самоуправления НКВД. – 1918. – № 1. – С. 13-14.

54 Декрет СНК РСФСР от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» // Газета Временного Рабочего и Крестьянского Правительства. – 1917. – № 36. - . 15-16.

55 Декрет СНК РСФСР от 18 июля 1921 г. «О привлечении населения к ремонту водопровода, канализации, газового и центрального отопления в муниципализированных домах» // Известия ВЦИК. – 1921. – № 166. – С. 45.

56 Декрет СНК РСФСР от 23 мая 1921 г. «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» // СУ РСФСР. – 1921. – № 49. – Ст. 253.

57 Декрет СНК РСФСР от 25 мая 1920 г. «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» // СУ РСФСР. – 1920. – № 52. – Ст. 227.

58 Декрет СНК РСФСР от 28 апреля 1925 г. «О прописке граждан в городских поселениях» // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. – 1925. – № 102. – Ст. 54.

59 Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости ВС РСФСР. – 1983. – № 26. – Ст. 883.

60 Закон СССР от 08 декабря 1961 г. «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» // Ведомости ВС СССР. – 1961. – № 50. – С. 525.

61 Инструкция НККХ РСФСР № 133 от 15 марта 1939 г. «О порядке заключения долгосрочных договоров аренды домов, ранее закрепленных за государственными учреждениями, предприятиями и общественными организация-

ми» // Бюллетень НККХ РСФСР. – 1939. – № 4. – С. 23-24.

62 Об отмене частной собственности на недвижимое имущество в городах: Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. – 1918. – № 68. – Ст. 254.

63 Постановление ВС РСФСР от 04 июля 1991 г. № 1542-1 «О введении в действие Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 960.

64 Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. (ред. от 20.03.1933) «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР» // СУ РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 904.

65 Постановление СНК РСФСР от 28 декабря 1921 г. «О пересмотре списка муниципализированных домов и сдаче домов в аренду» // Бюллетень НКВД РСФСР. – 1922. – № 3. – С. 15.

66 Постановление Совмина СССР от 04 октября 1965 г. № 731 «Об утверждении Положения о социалистическом государственном производственном предприятии» // Свод законов СССР. – 1990. – № 57. – Ст. 339.

67 Постановление Совмина СССР от 27 марта 1974 г. № 212 «Об утверждении Положения о производственном объединении (комбинате)» // Свод законов СССР. – 1990. – № 57. – С. 306.

68 Постановление ЦИК СССР № 112, СНК СССР № 1843 от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // Свод законов СССР. – 1937. – № 69. – Ст. 314.

69 Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 01 февраля 1930 г. «О мероприятиях по укреплению социалистического переустройства сельского хозяйства в районах сплошной коллективизации и по борьбе с кулачеством» // Свод законов СССР. – 1930 – № 9. – Ст. 105.

70 Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19 августа 1924 г. «О жилищной кооперации» // Свод законов СССР. – 1924. – № 5. – Ст. 60.

71 Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР № 561 от 01 июня 1962 г. «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве» // СП СССР.

– 1962. – № 12. – С. 93.

72 Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР № 931 от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» // Постановления Совета Министров РСФСР. – 1957. – № 9. – С. 102.

73 Свод законов Российской империи. О найме и отдаче в содержание частных имуществ: в 15 т. – СПб.: Деятель, 1832. – Т. 10. – Ч. 1. – 359 с.

74 Указ Президиума ВС СССР 23 ноября 1989 г. № 810-1 «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде» // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1989. – № 25. – Ст. 481.

75 Указ Президиума ВС СССР от 07 апреля 1989 г. № 10277-ХІ «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости ВС СССР. – 1989. – № 15. – Ст. 105.

76 Устав Строительный: Свод Законов Российской империи: в 12 т. – СПб.: Типография придв. книгопр., 1906. – Т. 1. – 441 с.