

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

И. о. зав. кафедрой

Т. А. Зайцева
« 11 » июня 2025.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Особенности правового регулирования договора коммерческого найма
жилого помещения

Исполнитель
студент группы 121 – об1

00.06.2025
(подпись, дата)

В. В. Марусич

Руководитель
доцент, канд. юрид. наук

06.06.2025
(подпись, дата)

А. В. Швец

Нормоконтроль

06.06.2025
(подпись, дата)

Н. С. Архипова

Благовещенск 2025

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
И. о. зав. кафедрой
_____ Т. А. Зайцева
«10» _____ 2025 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Марусич Виолетты Викторовны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Особенности правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения (утверждена приказом от 14.04.2025 г. № 980-уч).

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 06.06.2025.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): понятие, юридическая природа и признаки договора коммерческого найма жилого помещения; анализ существенных условий договора коммерческого найма жилого помещения; права и обязанности сторон по договору коммерческого найма жилого помещения; особенности правового регулирования содержания, исполнения и прекращения обязательства из договора коммерческого найма жилого помещения; правовые проблемы при заключении договора коммерческого найма жилого помещения; перспективы развития правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения.

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 октября 2024 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Швец Александр Витальевич, доцент, канд. юрид. наук.

Задание принял к исполнению (дата): 10 октября 2024 г. _____

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 58 с., 48 источников

ДОГОВОР, КОММЕРЧЕСКИЙ НАЙМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА, ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, НАЙМОДАТЕЛЬ, НАНИМАТЕЛЬ, ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ДОГОВОР, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Цель исследования заключается в комплексном анализе теоретических вопросов правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, выявление имеющихся недостатков действующего гражданского и жилищного законодательства об этом договоре и выработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения в целом.

Полученные результаты. Выработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.

Область практического применения - законодательная практика.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Теоретико-правовые аспекты договора коммерческого найма жилого помещения	7
1.1 Понятие, юридическая природа и признаки договора коммерческого найма жилого помещения	7
1.2 Анализ существенных условий договора коммерческого найма жилого помещения	15
1.3 Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма жилого помещения	20
2 Современное состояние правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения	29
2.1 Особенности правового регулирования содержания, исполнения и прекращения обязательства из договора коммерческого найма жилого помещения	29
2.2 Правовые проблемы при заключении договора коммерческого найма жилого помещения	41
2.3 Перспективы развития правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения	48
Заключение	51
Библиографический список	54

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы настоящего исследования заключается в значимости и многоплановости изучения вопроса правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения в настоящее время.

Известно, что одной из первоочередных человеческих потребностей является обеспечение безопасности жилья. Обязанностью государства считается удовлетворение этой основной потребности своих граждан.

Согласно положениям статьи 40 Конституции Российской Федерации, каждый гражданин обладает правом на жильё. Осуществление этого права требует особого внимания со стороны общества. Тем не менее, несмотря на законодательные гарантии, проблемы с удовлетворением жилищных потребностей продолжают оставаться серьезными в России и других государствах. Число лиц, нуждающихся в жилье, значительно превышает количество предложенного жилья.

В условиях дефицита ресурсов невозможно гарантировать удовлетворение жилищных запросов всего населения при условии обеспечения права собственности. В связи с этим необходимо применять альтернативные методы и юридические инструменты для успешного решения этой задачи.

Сегодня в российском обществе сложилась широкая палитра методов устранения вопросов, связанных с жилищными условиями. Государственные органы обеспечивают население жилой площадью в собственность, создают льготные условия для приобретения недвижимости, а также организуют аренду жилых помещений. Наиболее широко применяется договор найма, ставший доминирующим методом осуществления права на жилье благодаря своей доступности и повсеместному использованию.

К сожалению, лишь небольшая часть населения имеет возможность приобрести собственное жилье, и лишь немногие способны воспользоваться социальным наймом. Явно наблюдается разрыв между конституционными правами

и фактическим положением в сфере доступности жилья. В. Д. Зорькин, председатель Конституционного Суда Российской Федерации, акцентирует внимание на необходимости соблюдения правовых норм, акцентируя риски замедления и стагнации реформ.

Кроме того, стоит отметить, что договор коммерческого найма жилого помещения может сыграть важную роль в решении жилищной проблемы. Обеспечение права на жилье, особенно в современных условиях, может быть достигнуто через более широкое использование этого договора. Он может стать основным инструментом для удовлетворения жилищных потребностей тех слоев населения, которые располагают финансовыми средствами, но не готовы инвестировать их в покупку недвижимости, или у кого недостаточно средств, особенно в регионах с высокой ценой на жилье.

Совокупность отмеченных обстоятельств и подтверждает актуальность темы исследования.

Цели работы заключается в комплексном анализе теоретических вопросов правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, выявление имеющихся недостатков действующего гражданского и жилищного законодательства об этом договоре и выработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения в целом.

Для достижения указанных целей были определены следующие задачи:

- раскрыть понятие, юридическую природу и признаки договора коммерческого найма жилого помещения;
- провести анализ существенных условий договора коммерческого найма жилого помещения;
- проанализировать права и обязанности сторон по договору коммерческого найма жилого помещения;
- выявить особенности правового регулирования содержания, исполнения и прекращения обязательства из договора коммерческого найма жилого помещения;

- обозначить правовые проблемы при заключении договора коммерческого найма жилого помещения;
- наметить перспективы развития правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие и функционирующие в рамках правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.

Предметом настоящей бакалаврской работы научные труды и нормативно-правовые акты, отражающие аспекты правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.

Научная новизна работы заключается в комплексном подходе к исследованию теоретических практических проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что сформулированные в нем выводы и положения могут быть использованы в дальнейших научных исследованиях отношений коммерческого найма жилья в России.

Практическая значимость полученных результатов состоит в возможности их использования в правотворческой деятельности органов государственной власти при разработке и совершенствовании действующего законодательства в сфере отношений по коммерческому найму жилых помещений.

Теоретическая основа исследования. Повышенный научно-практический интерес к проблеме использования договора коммерческого найма проявляли следующие ученые-правоведы: М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, О. С. Иоффе, Е. А. Суханов, О. В. Кириченко, Н. В. Корнилова, О. Н. Бобровская, Г. Ф. Шершеневич, Ю. В. Романец, Л. Ю. Грудцына, Л. А. Чеговадзе, Ш. С. Хамроев и др.

Методологической основой исследования явились различные общенаучные методы, прежде всего диалектический – как основной способ объективного и всестороннего познания действительности. В процессе работы также использовались специальные методы, такие, как: формально-логический, системный,

сравнительный, статистический и другие.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1 Понятие, юридическая природа и признаки договора коммерческого найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения, основанный на принципах классического гражданского права, ведет свою историю от римского права. На этапе формирования жилищного законодательства мероприятия по регулированию коммерческого найма жилого помещения определялись социально-экономическими факторами. Аренда, обладая множеством общих черт с наймом, одновременно выделяется специфической легитимностью, ориентированной на удовлетворение жилищных потребностей граждан. Этот процесс способствовал выделению найма в отдельный институт, что нашло отражение в принятии Основ жилищного законодательства 1981 года, установивших нормы, регулирующие данные отношения.

При формировании правового механизма коммерческого найма жилого помещения, рассматриваемого в качестве самостоятельного соглашения, основными аспектами, согласно мнению Ю. В. Романца, являются:

- 1) наличие унифицированного регулирования, отражающего возмездный характер имущества, передаваемого в временное пользование, учитывающее специфику найма;
- 2) наличие унифицированного регулирования для временной передачи зданий и сооружений, учитывающее специфику найма;
- 3) особенности найма жилых помещений¹.

Ст. 671 ГК РФ² определяет, что найм жилого помещения представляет собой договор, в рамках которого одна сторона (наймодатель), обладая правом собственности или полномочиями на указанное жилое пространство, передаёт

¹ Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 5.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

его другой стороне (нанимателю) на временное использование в обмен на определённую плату. Данная форма взаимодействия регулируется законодательством и расценивается как найм, подразумевающий временное предоставление жилого помещения³.

Основные аспекты договора коммерческого найма жилого помещения сводятся к следующим характеристикам:

- 1) предмет - жилое помещение, предоставляемое наймодателем;
- 2) субъекты - собственник или уполномоченный им лицом (наймодатель) и физическое лицо, принимающее в аренду квартиру или дом (наниматель).

При юридическом определении отношений коммерческого найма жилого помещения требуется учитывать перечисленные элементы. М. Ю. Тихомиров указывает на то, что формулировка в ст. 671 ГК РФ⁴ комплексно охватывает все ключевые аспекты коммерческого найма жилого помещения.

Договор коммерческого найма представляет собой соглашение на найм жилых помещений, принадлежащих частным лицам или находящихся в муниципальных либо государственных жилищных фондах, с целью получения дохода. В противовес этому, договор социального найма подразумевает найм жилищ, относящихся к социальным объектам, находящимся в муниципальной или государственной собственности.

После распада Советского Союза на законодательном уровне произошёл чёткий раскол обязательств найма на два ключевых типа: социальный и коммерческий найм. В то время в постсоветском праве термин «коммерческий найм» не встречался⁵.

С точки зрения права понятие «коммерческий» в контексте найма жилых помещений получило широкое распространение.

В 1996 году П. В. Крашенинников предложил определение «коммерческого найма», охватывающее найм квартир с оплатой как физическими, так и

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁵ Тихомиров М. Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов. М.: Эксмо, 2011. С. 56.

юридическими лицами. С того времени термин стал часто встречаться в научных статьях, освещающих вопросы коммерческого найма⁶.

Учитывая действующую в Российской Федерации систему договорных отношений в сфере найма жилья, логично изменить название главы 35 ГК РФ⁷ на «Коммерческий наём жилого помещения». Договоры найма могут иметь разнообразную природу: возмездную (к примеру, социальный найм) либо безвозмездную (например, коммерческий найм). Однако, в отличие от иных категорий, действующее законодательство не устанавливает единую концепцию «договор коммерческого найма». Это поднимает вопрос о правовой природе таких договоров и их правовых аспектах, что, в свою очередь, способствует пониманию того, относится ли жилое помещение к предметам договора коммерческого найма⁸.

Существует значительное количество споров среди юристов, связанных с различием в интерпретации договоров социального и коммерческого найма недвижимости. Разные мнения касаются взаимосвязи этих понятий. Одни исследователи полагают, что упомянутые договоры относятся к разным правовым системам жилищного законодательства, в то время как противоположные точки зрения рассматривают договор аренды как главный компонент правового регулирования, а социальный и коммерческий наймы выступают в качестве его разновидностей. Оппоненты концепции единого договора настаивают на необходимости наличия трех моделей найма в законодательных нормах. Тем не менее, при тщательном рассмотрении норм ГК РФ (ст. 670 и 671) удастся выделить две самостоятельные категории: коммерческий и социальный наймы. Каждый из указанных типов охватывает разные категории жилого фонда и характеризуется специфическими особенностями⁹.

Коммерческий найм выступает отдельным институтом, охватывающим

⁶ Козырь О. М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая). М.: МЦФЭР, 1996. С. 45.

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁸ Корнилова Н. В. Система договоров найма жилого помещения в российском праве // Актуальные проблемы развития общества: правовые, экономические и социальные аспекты. 2014. № 4. С. 67.

⁹ Брагинский М. И. Договорное право: общие положения. М.: Статут, 2020. С. 577.

нормы жилищного и гражданского права. Подобный тип договора объединяет ряд соглашений, позволяя передавать права пользования и собственности на жильё на ограниченный срок. Основная задача данной схемы заключается в обеспечении нанимателя возможностью проживания в обозначенном помещении¹⁰.

Исследования в области права показывают, что модель договора коммерческого найма соответствует конструкции общегражданского найма, изложенной в п. 1 ст. 671 ГК РФ¹¹. Несмотря на то, что в указанной норме не учтены все аспекты коммерческого найма, приведенная точка зрения оправдана. Статья 40 Конституции Российской Федерации закрепляет за гражданами право на жильё, которое считается одним из основополагающих социальных и экономических прав, влияющих на жизненные условия человека¹². В условиях рыночной экономики данное право находит применение по усмотрению граждан при условии соблюдения норм действующего законодательства, что предполагает отсутствие обязанности государства по обеспечению жильём каждого гражданина.

Согласно данным из разнообразных источников, существует коммерческий наем, обладающий юридически значимыми правами. Тем не менее, в главе 35 ГК РФ отсутствует ясная систематизация типов договоров, регулирующих найм жилых помещений. Это порождает правовую неопределенность, несмотря на то, что мнения экспертов подтверждают наличие пересечений между формами договоров и правовыми сферами, регулирующими временное использование жилых помещений, где коммерческий наем занимает доминирующее положение.

Правовые отношения в сфере жилищного права занимают значительное место в деятельности юристов и охватывают обширный круг граждан. Их регулирование осуществляется в рамках гражданского и жилищного законодатель-

¹⁰ Круглов С. Л. Экономико-правовые проблемы, связанные с осуществлением арендных правоотношений // Актуальные проблемы образования и науки в эпоху цифровизации экономики и пути ее решения. 2020. №4. С. 34.

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

¹² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> - (дата обращения: 10.06.2024).

ства. Последние изменения в законодательной сфере, касающиеся жилищного фонда Российской Федерации, способствовали значительному росту интереса среди исследователей и практикующих специалистов к договору коммерческого найма жилья. Тем не менее, существуют разногласия среди юристов, касающиеся правовой природы данного договора.

В соответствии с действующим гражданским законодательством, коммерческий найм жилых помещений осуществляется в виде консенсуальной сделки, имеющей двусторонний характер, взимая плату и ограничивая временные рамки.

Согласие сторон, достигнутое по всем главным условиям, определяет момент начала действия данного договора. Одним из ключевых условий выступает объект найма — само жилое помещение. Если стороны не согласны относительно объекта, сделка не приобретает юридическую силу. Консенсуальность договора также подчеркнута использованием термина «обязуется» в формулировке, что свидетельствует о намерении наймодателя передать объект аренды арендатору¹³.

Взаимность предполагает, что договор найма жилья основан на взаимных правах и обязанностях: наймодатель должен предоставить жилое помещение, которое будет соответствовать условиям для постоянного проживания, в то время как наниматель должен пользоваться этим помещением по назначению и своевременно оплачивать проживание. Взаимно - обязывающий характер договора коммерческого найма жилого помещения определяется его встречным, взаимно обусловленным и взаимосвязанным характером. Это подразумевает, что обе стороны договора имеют равные обязательства, вытекающие из сущности данного соглашения. Таким образом, формируется двустороннее обязательство, в рамках которого каждая сторона несет ответственность за выполнение своих обязательств перед другой.

Непременно этот договор является возмездным, поскольку наниматель

¹³ Аверьянова М. И. Жилище как вид социального обеспечения // Социальное и пенсионное право. 2021. № 1. С. 9.

обязуется выплачивать наёмную плату за предоставленное жильё. Получение прибыли является основной целью такого договора.

Более того, договор коммерческого найма жилья относится к строго определённым срокам. Как характеризуется срочный характер данного договора? В зависимости от срока договор найма может быть краткосрочным, где срок действия данного договора не превышает одного года либо долгосрочным, где срок составляет не более пяти лет. О пятилетнем сроке нам говорит пункт 1 статьи 683 ГК РФ¹⁴. Рассматривая срочный характер как один из признаков договора коммерческого найма, мы делаем вывод, что такой договор характеризуется минимальными и максимальными, определёнными и неопределёнными сроками.

Подобная характеристика этого договора сближает его с таким гражданско-правовым договором, как договор аренды. Сходство аренды и найма жилого помещения также касается передаваемых полномочий (пользования и (или) владения и пользования).

Существует устоявшееся мнение в российском гражданском праве, согласно которому все разновидности найма, включая коммерческий, подпадают под определение найм. Данная позиция порождает разнообразные обсуждения касательно взаимосвязи понятий жилищного и имущественного найма¹⁵.

1. Договор коммерческого найма жилого помещения — это специфическая разновидность аренды.

2. Договор найма жилого помещения следует воспринимать как самостоятельную правовую конструкцию.

Существует мнение, что особый статус договора найма жилых помещений в российском законодательстве не препятствует его отнесению к категории имущественного найма.

В ходе анализа коммерческого найма жилого помещения необходимо учитывать правовую природу такого договора. Он может охватывать жилые

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

¹⁵ Агапов С. В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 6.

помещения, принадлежащие как частным лицам, так и государственным или муниципальным организациям, предоставляющим помещение в наем для осуществления коммерческой деятельности. ГК РФ в главе 35 не устанавливает ограничения на использование данного договора для определённых видов жилья, что подразумевает возможность его применения к любым жилым объектам, за исключением тех, что входят в социальный или специализированный жилой фонд¹⁶.

Основной характеристикой коммерческого найма служит его потребительская природа, подразумевающая удовлетворение жилищных потребностей арендатора.

При этом на отношения сторон, вовлеченных в сделку, распространяется Закон о защите прав потребителей¹⁷.

Важно понимать, что защита прав потребителей применяется только в ситуациях, когда наймодатель выступает индивидуальным предпринимателем. Закон не регулирует передачи жилого помещения, а именно предоставление прав собственности и пользования, исключая услуги.

Следовательно, законодатель выделяет данный тип соглашения в особую категорию, отличающуюся от иных гражданско-правовых договоров¹⁸.

Из предыдущего признака плавно вытекает другой, который по мнению многих авторов свидетельствует о предпринимательском характере данных правоотношений. Известно, что многие граждане покупают жилье для последующей их сдачи в наём с целью получения систематической прибыли.

И в связи с этим встает вопрос о том, является ли деятельность такого наймодателя по сдаче жилых помещений в наём предпринимательской?

Для того чтобы выяснить, имеет ли деятельность, связанная с арендой жилых помещений со стороны собственников или уполномоченных ими лиц, предпринимательский характер, следует проанализировать определение пред-

¹⁶ Ананьева А. А., Сазанкова, О. В. Посуточный наем жилых помещений: поиск баланса интересов и реализация принципа солидарности в судебной практике и законодательстве // Российское правосудие. 2024. № 3. С. 27.

¹⁷ Закон РФ (ред. от 08.08.2024) от 07.02.1992 – 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 140

¹⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

принимательской деятельности.

Согласно п. 1 ст. 2 ГК РФ¹⁹ предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, должны быть зарегистрированы в этом качестве в установленном законом порядке, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом²⁰.

Тем самым, сдача в найм жилого помещения осуществляется за плату. Договор коммерческого найма жилого помещения подразумевает возмездность. Таким образом, наймодатель получает материальные преимущества от сдачи жилья в найм. Как правило, найм жилого помещения имеет систематический характер, позволяя нанимателям длительное время проживать в помещении. Поэтому можно сделать вывод, что деятельность, связанная с сдачей жилого помещения в найм по договору коммерческой найма, действительно имеет признаки предпринимательской деятельности.

Н. В. Корнилова утверждает, что найм жилого помещения включает в себя и другие признаки²¹. Во-первых, предпринимательская деятельность является рискованной и самостоятельной. Наймодатель самостоятельно управляет своей деятельностью по найму, определяет правила эксплуатации помещения, но, в то же время, несёт все риски и расходы, связанные с этими решениями. Риск, в свою очередь, означает возможность возникновения неблагоприятных последствий при осуществлении любой деятельности. Следовательно, такая деятельность наймодателя имеет самостоятельный и рискованный характер.

Тем не менее, не следует сразу считать каждого наймодателя индивидуальным предпринимателем, так как для этого необходимо зарегистрироваться в соответствии с законом. На практике собственники жилья, получающие доход от сдачи жилья в наём, не всегда оформляют себя как предприниматели. В этом

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

²⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

²¹ Корнилова Н. В. Система договоров найма жилого помещения в российском праве // Актуальные проблемы развития общества: правовые, экономические и социальные аспекты. 2014. №4. С. 67.

контексте возникает вопрос: обязательна ли регистрация наймодателя как индивидуального предпринимателя, если он осуществляет сдачу жилья по договору коммерческого найма? С одной стороны, такая деятельность, по внешним признакам, действительно соответствует предпринимательской. С другой стороны, закон формально этого не требует²².

Можно также отметить, что несоблюдение таких правил связано с недостаточным уровнем правовой культуры среди граждан. Тем не менее, важно следовать законодательству, чтобы сохранить уважение к нему.

Подводя итог можно отметить, что договор коммерческого найма жилого помещения представляет собой соглашение, в котором одна сторона, называемая наймодателем, предоставляет жилое помещение, принадлежащее ей или находящееся в управлении уполномоченных лиц, другой стороне сделки — нанимателю. В данном соглашении изложены условия, определяющие передачу помещения на определённый срок за фиксированную плату с правом его использования для проживания конкретной группы лиц, согласованной обеими сторонами.

Сложная природа договора коммерческого найма, требующая специального правового регулирования, служит отличительным признаком данного вида сделки. Данная особенность выделяет его среди прочих форм найма и определяет необходимость точной формулировки уникальных характеристик.

На текущий момент коммерческий наём обретает статус самостоятельного, многофункционального института в области гражданских и жилищных отношений, представляющего собой возможность гражданам пользоваться жилыми помещениями, что особенно важно для лиц, не располагающих средствами для приобретения личного жилья.

1.2 Анализ существенных условий договора коммерческого найма жилого помещения

К существенным условиям договора коммерческого найма жилого помещения относятся в первую очередь предмет договора. Но, также в рамках про-

²² Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 56.

водимого анализа раскроем размер платы за найм, сроки договора и т.д.

Предметом договора коммерческого найма жилого помещения являются сами жилые помещения. Учитывая вышеизложенное, целесообразно внести изменения в ст. 673 ГК РФ, уточнив, что в качестве предмета договора коммерческого найма жилого помещения выступают жилые помещения.

При рассмотрении условий договора коммерческого найма жилого помещения ключевым является внимание к цене, определенной в договоре. Данный аспект остается темой обсуждения. Согласно п. 1 ст. 682 ГК РФ, величина платы устанавливается по обоюдному согласию сторон. В случае, если законодательством предусмотрен предельный уровень платы, сумма, указанная в соглашении, не вправе превышать данный предел.

В соответствии с п. 2 той же статьи, изменение платы по инициативе одной из сторон запрещено, если иное не предусмотрено нормами законодательства либо самим договором.

Размер платы за найм жилого помещения может устанавливаться как по согласованию сторон, так и в соответствии с решениями органов власти. При найме жилых помещений, находящихся в собственности государственных или муниципальных учреждений, размер платы устанавливают местные органы власти, согласно п. 3 ст. 156 ЖК РФ. В городах федерального значения эту обязанность исполняют органы государственной власти субъектов Российской Федерации. В большинстве случаев стороны самостоятельно определяют уровень платы, однако имеются ситуации, при которых величина платы подлежит контролю государственных структур. П. 2 и 4 ст. 156 ЖК РФ регламентируют критерии и условия формирования стоимости найма жилых помещений, находящихся в собственности государственного или муниципального фонда. К основным параметрам, определяющим стоимость, относятся общая площадь, степень благоустройства и расположение объекта²³.

Согласно положениям раздела 35 ГК РФ, стоимость найма в договоре не

²³ Савченко Е. Я. Понятие и роль гражданско-правового договора. Свобода договора // Правопорядок: история, теория, практика. 2020. № 3. С. 44.

выступает одним из существенных условий.

В случае, если документ не содержит информации о цене, М. И. Брагинский утверждает, что величина стоимости устанавливается в соответствии с нормами ст. 424 ГК РФ: если цена не указана, а ее определение невозможно исходя из условий договора, расчет производится по расценкам аналогичных товаров, работ или услуг в сопоставимых условиях. Брагинский отмечает, что незаполненный пункт о стоимости в договоре коммерческого найма жилого помещения – это недочет, который подлежит исправлению. Таким образом, отсутствие указания цены не может являться основанием для признания договора недействительным²⁴.

Все это связано с тем, что чрезмерное увеличение числа существенных условий может негативно отразиться на правовом положении сторон договора, особенно на добросовестных, которые не знакомы с нюансами гражданского законодательства. Но, например, О.В. Кириченко считает, что «очень трудно установить стоимость, которая обычно применяется для аналогичных объектов в сопоставимых условиях. При этом в сфере коммерческого найма наемная плата за жилые помещения заметно варьируется не только в зависимости от площади сдаваемого жилья, но и от его расположения, а также от других факторов, таких как этажность, наличие мебели, ориентация окон по сторонам света и даже вид, который открывается из окон»²⁵.

Интересна иная точка зрения, которой придерживается В.В. Витрянский. Он считает, что цена должна являться существенным условием любого возмездного договора²⁶, а договор коммерческого найма жилого помещения как раз является возмездным. Хотя позиция В.В. Витрянского о том, что цена является важным условием любого возмездного договора, противоречит буквальному толкованию п. 3 ст. 424 ГК РФ, он приходит к следующему выводу: «В заключенном договоре не существует условий, которые можно было бы считать обычными или случайными, основными или второстепенными. Все усло-

²⁴ Брагинский М. И. Договорное право: Общие положения. М., 2000. С. 56.

²⁵ Кириченко О. В. Цена как существенное условие договора коммерческого найма жилого помещения // Юрист. 2011. № 16.

²⁶ Витрянский В. В. Существенные условия договора // Хозяйство и право. № 7. 1998. С. 5.

вия обязательны к исполнению, и нарушение любого из них влечет за собой соответствующую ответственность. Следовательно, все условия заключенного договора являются существенными»²⁷.

Сроки платежей в договоре коммерческого найма также устанавливаются по соглашению сторон. Если стороны не согласовали сроки внесения платы за жилье, наниматель должен вносить ее ежемесячно в соответствии с нормами жилищного законодательства.

Срок договора, по общему правилу, также не является существенным условием, так как в договоре он определяется по соглашению сторон. Например, Разумовская Е.В., также не относит срок к существенным условиям данного договора²⁸. Из существенных условий она только выделяет предмет договора, плату за найм, перечень граждан, совместно проживающих вместе с нанимателем.

Другого мнения придерживаются Анисимов, Козлов, Рыженков и Чаркин, которые считают срок существенным условием в договоре коммерческого найма жилого помещения²⁹.

Если по каким-либо причинам срок в договоре найма не указан, то законодатель автоматически устанавливает пятилетний срок для такого договора, так называемый долгосрочный договор. Максимальный пятилетний срок обусловлен особенностями жилищных отношений и служит гарантией защиты прав собственника жилого помещения и потенциального будущего покупателя. Если в течение пяти лет действия договора коммерческого найма произойдут какие-либо изменения в имущественном или семейном положении наймодателя, он сможет использовать данное помещение для собственного проживания или проживания членов своей семьи. При наследовании правопреемник, унаследовавший жилое помещение с правами нанимателя и нуждающийся в жилье, также сможет начать его использовать по истечении разумного срока найма.

²⁷ Витрянский В. В. Существенные условия договора // Хозяйство и право. № 7. 1998. С. 8.

²⁸ Брагинский М. И. Договорное право. Особенная часть: учебник для вузов. Москва: Издательство Юрайт, 2024. С. 45.

²⁹ Анисимов М. Ю. Гражданское право. Особенная часть. Обязательства: учебник для среднего профессионального образования. Москва: Издательство Юрайт. 2025. С. 45.

В соответствии с действующим законодательством, обременение жилого помещения, возникающее в результате заключения договора коммерческого найма жилого помещения сроком свыше одного года, подлежит обязательной государственной регистрации. Данная регистрация служит гарантией защиты прав третьих лиц. Обе стороны должны подать заявление о регистрации в течение месяца после подписания договора в соответствующий орган.

Процедура регистрации детализирована в Разделе 51 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (ФЗ № 218 от 13 июля 2015 года). Стоит отметить, что отсутствие регистрации не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору, однако в этом случае их права не могут быть защищены от требований третьих лиц³⁰.

Что касается краткосрочных соглашений, продолжительность которых составляет менее одного года, допускается оформление в простой письменной форме при условии согласования ключевых условий. Нормативные акты не предполагают недействительность таких сделок в случае отсутствия письменного оформления, что предоставляет сторонам возможность не опираться на устные доказательства. При этом правовая значимость подобных соглашений сохраняется благодаря факту действующих отношений³¹.

Согласно положениям ГК РФ, продолжительность коммерческого поднайма жилого помещения ограничивается сроком действующего основного договора. С окончанием основного соглашения прекращается действие поднайма. В случае поднайма утрачивает силу правило о преимущественном праве продления найма на новый срок³².

Следовательно, срок подачи в соглашении о коммерческом найме становится необходимым условием, определенным п. 1 ст. 432 ГК РФ. Данный пункт утверждает, что соглашение формируется при достижении сторонами согласия

³⁰ Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. N 4. 2013.

³¹ Определение Второго кассационного суда от 3 ноября 2020 года № 88-20379/2020 [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

по всем принципиальным вопросам, подразумевающим обязательное указание срока исполнения обязательств³³.

Изучив ключевые условия договора коммерческого найма жилья, мы подчеркнули центральное значение предмета договора как существенного условия договора. Вопрос о цене и сроке исполнения также следует квалифицировать как важные условия, при этом остаётся предметом спора.

Определение значимости отдельных пунктов договора и потребность в их подробном изложении зависят от усмотрения сторон, намеревающихся подписать данный документ.

Следовательно, для корректного оформления стороны обязаны точно указать условия касательно предмета аренды, а также самостоятельно определить срок действия договора и величину платы. В случае отсутствия данных условий в подписанном соглашении следует опираться на нормы ГК РФ.

1.3 Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма жилого помещения

При исследовании юридического статуса договора коммерческого найма жилого помещения необходимо сосредоточить внимание на правах и обязанностях сторон таких отношений.

В данном контексте выделяются две главные стороны: наймодатель и наниматель. Наймодателем может выступать любое физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям действующего законодательства. Следовательно, как владельцы, так и уполномоченные представители, обладающие надлежащими разрешениями от собственника или уполномоченного органа, имеют право сдавать в наем жилые площади³⁴.

Согласно ст. 677 ГК РФ, нанимателями могут выступать исключительно физические лица. Данное правило подразумевает, что лишь достигнув совершеннолетия, гражданин может занять позицию нанимателя. Важно учитывать норму, прописанную в п. 1 ст. 686 ГК РФ, касающуюся правопреемства для

³³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³⁴ Арямов А. А., Руева Е. О. Цифровое право как объект уголовно-правовой охраны // Российская юстиция. 2020. № 1. С. 45.

граждан, признанных недееспособными.

О. В. Кириченко подчеркивает, что заключением договора коммерческого найма есть возможность полной замены нанимателя дееспособным гражданином, вне зависимости от достижения им 18-летнего возраста. Обоснованным представляется внесение поправок в ст. 686 ГК РФ, в результате чего фраза «одним из совершеннолетних граждан» должна быть заменена на формулировку «одним из полностью дееспособных граждан». Указанные изменения позволят расширить круг граждан, имеющих право выступать нанимателями, включая эмансипированных несовершеннолетних и лиц, состоящих в браке до достижения 18-летнего возраста³⁵.

Необходимо подчеркнуть, что предоставление жилья для юридических лиц осуществляется исключительно посредством договора аренды или аналогичного документа, в то время как договор найма предназначен для передачи недвижимости физическому лицу с целью постоянного проживания. В то же время юридические лица имеют право предоставлять жилое помещение для проживания физических лиц³⁶.

ГК РФ регулирует перечень субъектов, имеющих возможность пользоваться жилыми помещениями. В совместном пользовании с нанимателем находятся лица, проживающие с ним на постоянной основе, что охватывает как родственников, так и незнакомых лиц. Договариваясь о найме жилого помещения, гражданин самостоятельно устанавливает круг лиц, которые будут совместно с ним проживать в квартире, включая посторонних. Права указанных лиц производны от прав нанимателя и зависят от них.

При подписании договора коммерческого найма возможно объединение нескольких граждан в роли созаёмщиков, в результате чего формируется обязательство по отношению к одному наймодателю с множеством должников. Это приводит к установлению солидарной ответственности перед наймодателем. Когда несколько лиц выступают нанимателями, ст. 323 ГК РФ предоставляет

³⁵ Кириченко О. В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения / О. В. Кириченко. // Современное право. 2012. № 5. С. 99.

³⁶ Гонгало Б. М. Избранное: в 5 томах. М.: Статут, 2021. Том 4. Жилищное право. С. 45.

наймодателю возможность требовать погашение задолженности, включая плату, как от всех сонаёмщиков одновременно, так и от каждого по отдельности. В случае, если один из сонаёмщиков не выполняет долговые обязательства, остальные остаются под ответственность до полного исполнения обязательств³⁷.

Согласно действующему законодательству, в частности ст. 33 ЖК РФ и 1137 ГК РФ, наймодатель обладает правом защиты от притязаний третьих лиц на занятое жилье. Со стороны наймодателя имеется обязанность предоставить арендуемое жилье, свободное от прав третьих лиц, что подразумевает не только отсутствие юридических, но и фактических обременений.

Передача жилья с обременением наносит урон нанимателям, существенно сужая их права на управление и использование имущества. В таком случае наниматели подвергаются рискам, связанным с возможностью возникновения споров и претензий со стороны третьих лиц, что может негативно отразиться на условиях пользования квартирой. Порой наниматели лишены информации о обстоятельствах, способных ограничить их права на жильё.

Заботы наймодателя заключаются не только в поддержании здания в исправном состоянии, но и в обеспечении предоставления качественных коммунальных услуг. Кроме того, требуется регулярный ремонт общего имущества и инженерных систем, что способствует комфортному проживанию. Помимо обязательств по содержанию всех систем и служб квартиры в рабочем состоянии, наймодатель оперативно устраняет неисправности, возникшие без участия нанимателей. Четко прописанные условия договора способствуют снижению числа конфликтов и недопонимания между сторонами³⁸.

В случае, когда условия договора этого не исключают, наймодатель несёт ответственность за осуществление капитального ремонта помещения. При этом любые изменения статуса жилого помещения в многоквартирном доме, способствующие существенному изменению условий эксплуатации, требуют согласия

³⁷ Хамроев Ш. С. Документ как форма фиксации гражданско-правового договора // Юридическая наука: история и современность. 2019. № 12. С. 128.

³⁸ Гоголева Ю. А. Понятие и этапы заключения гражданско-правового договора // Экономика и социум. 2018. № 10. С. 120.

лиц, там проживающих³⁹.

Наймодатель в рамках отношений вправе осуществлять контроль соблюдения условий договора, одобрять или запрещать совместное проживание, время от времени ограничивая разрешённые площади; согласовывать перепланировку, передавать права на найм или инициировать расторжение договора найма.

В соответствии со ст. 32 ЖК РФ, наймодатель вправе обратиться в судебный орган с требованием о расторжении договора найма жилого помещения, если имеются указанные ниже обстоятельства:

- в ситуации, когда наниматель не производит оплату найма жилья в течение шести месяцев;
- если наниматель или лица, совместно проживающие с ним, нанесли ущерб или уничтожили собственность владельца.

Собственник способен получить доступ к помещению, предварительно уведомив нанимателей. Уведомление осуществляется посредством телефонных звонков или электронных сообщений. Исключение составляют экстренные случаи, такие как пожар или затопление: в этих ситуациях доступ разрешён без предварительного уведомления. Неправомерное появление владельца квартиры воспринимается как посягательство в личное пространство нанимателей. Порядок доступа собственника в помещение и наличие инспекции могут быть четко прописаны в договоре⁴⁰.

Теперь перейдем к рассмотрению прав и обязанностей нанимателя.

Наниматель имеет обязательство использовать арендованную квартиру исключительно для проживания, контролировать её состояние, осуществлять плановые ремонты (за исключением случаев, если прописано иное) и вовремя производить арендные платежи. Владелец квартиры обязан самостоятельно покрывать расходы на коммунальные услуги, если в соглашении нет других оговорок, а также соблюдать нормы эксплуатации жилья.

³⁹ Савченко Е. Я. Понятие и роль гражданско-правового договора. Свобода договора // Правопорядок: история, теория, практика. 2020. № 3. С. 44.

⁴⁰ Тихомиров М. Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов. М.: Эксмо, 2011. С. 45.

Финансовая часть коммерческого найма жилого помещения подразумевает, что наймодатель устанавливает величину платы. Условия, регулирующие сумму найма, определяются в договоре. Если существует законодательный лимит, величина платы не вправе превышать установленные законом ограничения. Изменение условий коммерческого найма жилого помещения возможно лишь при обоюдном согласии сторон, в случае, если это не прописано в самом договоре.

По ст. 155 ЖК РФ условия уплаты за пользование жильём должны быть чётко описаны в соглашении коммерческого найма жилого помещения. При отсутствии установленной конкретной даты плата производится на ежемесячной основе.⁴¹

Проблемы, касающиеся прав нанимателей, часто становятся причиной конфликтов. Наниматели обладают правом эксплуатации общего имущества жилого комплекса, включая благоустроенные зоны и инженерные системы. В то же время, наниматели лишены полномочия самостоятельно изменять согласованные параметры пространства, для этого им необходимо получить одобрение собственника. Внесение изменений в помещение разрешается при условии сохранения его функциональных характеристик и отсутствия необходимости в получении согласования от собственника.

Глава 35 ГК РФ определяет правила взаимодействия сторон, раскрывая их права и обязанности. Ключевым моментом является неравномерность прав нанимателя и наймодателя. Например, если наниматель и его совершеннолетние родственники договариваются с посторонними о возможности временного проживания, то закон допускает подобное. Однако в случае вселения несовершеннолетних детей, согласие остальных жильцов не требуется⁴².

В соответствии с положением п. 2 ст. 685 ГК РФ, для вселения поднанимателя не требуется согласия соседей, что может вызвать правовые последствия. Эта норма не учитывает интересы всех жителей помещения, что подчер-

⁴¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

⁴² Бушев А.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). Москва: Проспект, 2008. С. 12.

кивает необходимость пересмотра законодательства. Рекомендуется предусмотреть обязательное согласие всех совершеннолетних жильцов при передаче жилого помещения в поднаем.

Заслуживает особого внимания законодательное регулирование свободы усмотрения сторон на стадии обсуждения и оформления договора. Анализ главы 35 ГК РФ позволяет выявить, что в ней представлены специальные нормы, направленные на защиту интересов нанимателей в большинстве сделок. Это обусловлено тем, что наниматель, планирующий использовать жильё, оказывается в менее выгодном положении относительно наймодателя, обладающего правом собственности на помещение.

В данной ситуации возникает необходимость осмыслить целесообразность включения в договор коммерческого найма жилого помещения условий, касающихся запрета проживания несовершеннолетних детей нанимателя, ограничений по числу домашних животных и гостей. Также следует рассмотреть вопрос о санкциях за нарушение указанных условий, среди которых возможность компенсации ущерба или расторжения договора.

Владелец жилого помещения уполномочен определять правила эксплуатации своего имущества с целью предотвращения его утраты или повреждений. Вместе с тем в соответствии со ст. 22 и 422 ГК РФ такие условия должны соблюдаться с учетом соблюдения прав граждан и не способствовать ограничению их правоспособности.

Гражданское законодательство и нормы найма регламентируют обязанности сторон при оформлении соглашения о коммерческом найме жилых помещений. Важно включать в договор всех членов домохозяйства нанимателей. Эти люди имеют равные права на проживание. Наймодатель отвечает за действия всех жильцов, в том числе за соблюдение условий договорных отношений и потенциальный ущерб, нанесённый их присутствием в квартире. Жилое помещение предназначено исключительно для проживания, а условия его содержания должны соответствовать установленным нормам и стандартам экс-

плуатации жилых объектов⁴³.

Наёмщик и физические лица, обладающие разрешением собственника на совместное проживание, вправе временно безвозмездно принимать людей в помещении, соблюдая установленные нормы площади на одного человека. Ответственность за временно размещённых лиц несёт наёмщик. Период их пребывания не должен превышать шести месяцев, по окончании которого они обязаны освободить жильё.

ГК РФ явно проводит грань между долгосрочным и краткосрочным наймом жилых помещений. Для краткосрочного найма нормы ГК РФ не имеют силы, включая положения п. 2 ст. 677 ГК РФ, который требует упоминания всех лиц, проживающих в помещении наряду с нанимателем, а в отсутствие данной информации регулирование вселения осуществляется в соответствии с нормами, установленными ст. 679 ГК РФ.

Аналогично, ст. 680 ГК РФ, касающаяся временных жильцов, ст. 684 ГК РФ, определяющая преимущественное право нанимателя при повторном найме, ст. 685 ГК РФ, регулирующая возможность поднайма, ст. 686 ГК РФ, описывающая процесс смены арендатора, и п. 2 ст. 687 ГК РФ, требующий от суда предоставления срока до одного года для устранения обстоятельств расторжения договора; в случае неисполнения обязательств договор прекращается по требованию арендодателя. При этом п. 2 ст. 687 ГК РФ также допускает возможность отложить решение по просьбе нанимателя на срок, достигающий одного года⁴⁴. Вопрос о целесообразности вмешательства в структуру или планировку жилого помещения на основании согласия собственника и за счет нанимателей также заслуживает более глубокого рассмотрения. В соответствии с установленными нормами, если наниматель проводит изменения в проектировке с разрешения собственника, по истечении срока действия договора он имеет право потребовать компенсацию понесенных расходов на данные работы при условии, что в договоре найма не указано иное. По завершении срока найма

⁴³ Хамроев Ш. С. Документ как форма фиксации гражданско-правового договора // Юридическая наука: история и современность. 2019. № 12. С. 128.

⁴⁴ Чеговадзе Л. А. Договор как основа гражданско-правового регулирования // Власть Закона. 2019. № 4. С. 55.

жилья наниматель имеет право установить новый договор с предыдущим наймодателем. Для этого наймодатель обязан уведомить нанимателя о желании продлить соглашение на прежних условиях или на иных условиях не менее чем за три месяца до истечения действующего договора. В случае, если наймодатель принимает решение не продлевать аренду, он должен уведомить наймодателей за год до окончания договора.⁴⁵ В случае отсутствия уведомления о продлении со стороны наймодателя и незаявления нанимателя о прекращении найма, наниматель сохраняет право на продолжение проживания.

Договор в этом случае автоматически продлевается на прежних условиях. Кроме того, в процессе обсуждения условий найма наниматель не вправе предъявлять требования о расширении числа жильцов. В случае, когда арендодатель отказал в продлении договора и моментально сдал помещение другим нанимателями, прежний наниматель вправе потребовать компенсацию убытков.

Данный вывод обоснован нормами ст. 686 ГК РФ, что прямо регулирует возможные изменения в условиях найма. В основном, подобная замена может быть произведена лишь с согласия наймодателя. Например, если в квартире размещены близкие родственники нанимателя, они вправе заменить нанимателя на другое совершеннолетнее лицо с постоянной регистрацией в соответствующем жилом помещении. Если наймодатель скончался или сменил место проживания, соглашение остаётся в силе. В данной ситуации право найма передаётся одному из лиц, проживающих совместно, при условии достижения согласия между ними. В заключение отметим, что российская правовая система четко определяет права и обязанности нанимателей и собственников жилой недвижимости, позволяя им разрешать возникающие споры через судебные инстанции. ЖК РФ обеспечивает надежную защиту прав всех участников коммерческого найма жилых помещений, поддерживая справедливый баланс интересов сторон⁴⁶.

Стороны могут предусмотреть и иные права и обязанности в договоре, не

⁴⁵ Корнилова Н. В. Изменение и расторжение договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2021. № 1 (105). С. 102.

⁴⁶ Баринов Н. А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (постатейный). Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. С. 233.

закрепленные в гражданском законодательстве.

Анализ, проведенный в настоящем параграфе показал, что менее защищенной стороной по договору найма считается наниматель, поэтому как мы видим, исходя из анализа данного параграфа, ему предоставляется более обширный перечень прав.

Можно сделать вывод, что классификация договоров на краткосрочные и долгосрочные влияет на объем прав нанимателя.

Наниматель по краткосрочному договору найма обладает меньшим объемом прав по сравнению с договором, заключенным на срок более года: в случае смерти или выезда нанимателя договор автоматически прекращается; жилье не может быть сдано в поднаем; не допускается вселение других лиц (не указанных в договоре) и временных жильцов; у нанимателя отсутствует право преимущественного продления договора найма.

Краткосрочный коммерческий наем снижает объем жилищных прав и обязательств их обладателей.

Необходимо подчеркнуть, что предоставление жилья для юридических лиц осуществляется исключительно посредством договора аренды или аналогичного документа, в то время как договор найма предназначен для передачи недвижимости физическому лицу с целью постоянного проживания. В то же время юридические лица имеют право предоставлять жилое помещение для проживания физических лиц.

ГК РФ регулирует перечень субъектов, имеющих возможность пользоваться жилыми помещениями. В совместном пользовании с нанимателем находятся лица, проживающие с ним на постоянной основе, что охватывает как родственников, так и незнакомых лиц. Договариваясь о найме жилого помещения, гражданин самостоятельно устанавливает круг лиц, которые будут совместно с ним проживать в квартире, включая посторонних.

Права указанных лиц производны от прав нанимателя и зависят от них.

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1 Особенности правового регулирования содержания, исполнения и прекращения обязательства из договора коммерческого найма жилого помещения

Правовое регулирование обязательств, связанных с коммерческим наймом жилого помещения, основывается на нормативах законодательства и специфике конкретного договора. Главная цель таких обязательств заключается в строгом установлении прав и обязанностей сторон, а также определении ответственности за их соблюдение. Примечательной чертой коммерческого найма жилого помещения выступает способность сторон самостоятельно формулировать условия договора, предоставляющая свободу в формулировках и позволяющая исключать стандартные положения.

Согласно положениям ст. 676 ГК РФ, наймодатель несет обязательства по предоставлению жилья, соответствующего стандартам обитания, и лишенного рекламаций со стороны третьих лиц. Кроме того, он принимает на себя ответственность за организацию необходимых коммунальных услуг и качественное обслуживание общего имущества в установленные сроки.

Согласно ГК РФ, в частности, п. 681 ГК РФ, ответственность за осуществление капитального ремонта жилых помещений в первую очередь возлагается на наймодателя. Однако данное правило может быть изменено посредством добавления аналогичных условий в договор найма. Рассмотрим виды работ, подлежащих квалификации как капитальный ремонт жилых помещений⁴⁷.

В соответствии с вышеуказанной статьей, текущий ремонт, как правило, производится нанимателем, если в соглашении не прописаны альтернативные условия. Капитальный ремонт разумно отнести на ответственность наймодателя, при отсутствии особых условий в договоре коммерческого найма жилого

⁴⁷ Кириченко О. В. Цена как существенное условие договора коммерческого найма жилого помещения // Юрист. 2011. № 16. С. 45.

помещения. Следует подчеркнуть, что любые изменения, способные существенно изменить условия эксплуатации жилого помещения, обязаны осуществляться с согласия наймодателя. Обязанности, касающиеся проведения текущего и капитального ремонта жилых помещений, регулируются законодательными актами. Наниматель обязан осуществлять текущий ремонт с целью сохранения эстетических и функциональных характеристик жилья. Он отвечает за замену обоев, побелку потолков и выполнение аналогичных работ. Так как он использует помещение, вся ответственность за текущее содержание лежит на нем⁴⁸. Капитальный ремонт, в свою очередь, осуществляется за счет средств наймодателя. Это объясняется тем, что капитальный ремонт включает восстановление несущих конструкций, улучшение технических параметров и замену оборудования в помещении. Наймодатель несет ответственность за поддержание жилья в надлежащем состоянии, пригодном для проживания. Оформление коммерческого найма жилого помещения предполагает возможность разделения обязанностей по проведению ремонта между нанимателем и собственником. Каждая сторона вправе взять на себя ответственность за выполнение текущего или капитального ремонта, а также дополнительно определить правила возмещения затрат, связанных с данными работами.

Существующий запрет на переоборудование жилых объектов без предварительного согласия нанимателя значительно осложняет практическое применение норм.

Усугубляет ситуацию неопределенность в вопросе определения ответственного лица: при модификации части многоквартирного дома проблема распределения ответственности фактически остается нерешённой.

Невозможность общего собрания собственников решать вопросы, касающиеся изменения конструкции здания, лишает нанимателей действенного механизма получения разрешений.

Под существенным изменением условий пользования жилым помещени-

⁴⁸ Козырь О.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая). М.: МЦФЭР, 1996. С. 45.

ем следует понимать такое изменение, в результате которого наниматель вынужден использовать помещение для иных целей, чем проживание, либо наниматель лишается каких-либо благ в результате использования жилого помещения для проживания⁴⁹.

Наниматель, в свою очередь, должен использовать жилье исключительно для проживания, сохранять его и поддерживать в надлежащем состоянии, выполнять текущий ремонт, если иное не предусмотрено договором и своевременно оплачивать арендную плату и коммунальные услуги, сумма которых устанавливается по соглашению сторон⁵⁰. Наниматель не имеет права на произвольные изменения или перепланировку без согласия наймодателя. При этом он имеет ряд прав, включая возможность распоряжаться жильем. В соответствии со статьей 685, наниматель может передать жилое помещение в поднаем с согласия наймодателя на срок, не превышающий основной срок договора.

Также в этих арендных отношениях есть преимущественное право в заключении нового договора: за три месяца до окончания текущего контракта наймодатель должен предложить нанимателю продлить его на те же или другие условия, либо уведомить о своем намерении не продлевать. Если наймодатель нарушает это обязательство, а наниматель не отказывается от продления, договор будет считаться продленным на тех же условиях, что указано в определении Второго кассационного суда от 03.11.2020 по делу № 88-20379/2020⁵¹. Если наймодатель отказывается продлить договор, но затем заключает новый контракт на срок менее чем через год, наниматель может требовать признания этого нового договора недействительным и возмещения убытков. Важно помнить о некоторых особенностях краткосрочного найма до одного года: у такого нанимателя отсутствует преимущественное право на новый договор, и он не вправе сдавать жилье в поднаем.

Стороны договора найма жилого помещения, являясь участниками жи-

⁴⁹ Баринов Н. А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (постатейный). Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. С. 233.

⁵⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

⁵¹ Определение Второго кассационного суда от 3 ноября 2020 года № 88-20379/2020 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

листных правоотношений, должны придерживаться норм гражданского и жилищного законодательства, а также условий, установленных в самом договоре. Если стороны нарушают эти условия в ситуациях, предусмотренных законом или самим договором, на них может быть наложена административная или гражданско-правовая ответственность, а в некоторых случаях и уголовная.

Говоря об ответственности сторон по договору найма жилого помещения, то этот вопрос, недостаточно конкретизирован в гражданском законодательстве, а в жилищном законодательстве говорится только об ответственности нанимателя и наймодателя по договору социального найма жилого помещения.

Согласно обновлённой редакции ст. 677 ГК РФ, изменился круг лиц, уполномоченных пользоваться жилым помещением в рамках договора коммерческого найма. Теперь наряду с основным нанимателем имеют право проживать лица, обладающие равными условиями в найме жилья. При этом основная ответственность по обязательствам перед собственником сохраняется за основным нанимателем. Важно, чтобы все лица, включая совместных нанимателей, были чётко указаны в договоре.

Законодатель предоставляет возможность гражданам, стремящимся совместно проживать, оформить совместное жилище на условиях коммерческого найма. При таком подходе одна сторона выступает в роли наймодателя, обладая правами собственности на жилую площадь, в то время как другая сторона представлена группой нанимателей, совместно несущих ответственность за выполнение условий договора. Данные условия подробно изложены в п. 4 ст. 677 ГК РФ.

Как было сказано ранее, пользователи жилых помещений также несут ответственность в соответствии и с нормами различных отраслей законодательства.

Гражданско-правовая ответственность возникает, когда у действий стороны договора имеются признаки, указывающие на такую ответственность, а именно, когда действия являются неправомерными или нарушают условия договора, когда существует причинно-следственная связь между этими действия-

ми и причинённым вредом, а также когда имеется вина лица, совершившего данные действия.

Согласно ст. 401 ГК РФ, лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее обязательство ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Гражданская ответственность, связанная с ненадлежащим исполнением условий аренды жилья, возникает в ситуациях:

1. При отсутствии регулярных платежей за найм и коммунальные услуги на протяжении полугода возможна судебная процедура выселения нанимателя и его жильцов без предоставления альтернативного жилья.

2. Незаконные изменения конфигурации или помещения могут вызвать требования о восстановлении исходного состояния в помещениях.

3. Постоянная порча жилья или ненадлежащее использование, а также грубые нарушения правил совместного проживания могут стать причиной прекращения совместного проживания.

4. В случаях лишения родительских прав следует принимать во внимание невозможность совместного проживания с детьми родителей, лишенных родительских прав.

5. Коммерческие наниматели, подписавшие соглашение о коммерческом найме, могут столкнуться с отказом в продлении соглашения, если в течение года после его завершения они оформляют новый договор с другой стороной. Это обстоятельство может привести к аннулированию предыдущего соглашения и/или требованию компенсации убытков.

6. Наличие ущерба жилым зданиям, инженерным системам и благоустроенным территориям влечет за собой ответственность за возмещение причинен-

ного ущерба⁵².

К административной ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по коммерческому найму жилого помещения могут привлечь в следующих ситуациях: при нарушении предусмотренных правил эксплуатации жилых помещений, санитарных норм в общественных зонах, неисправности лестничных клеток, лифтов и подъездов, а также территории, прилегающей к зданию; при ненадлежащем состоянии жилых зданий, квартир и инженерных систем; по вине неосторожного обращения с помещениями, самовольно проведенной перепланировки, а также в случае использования помещений не по их назначению или порчи жилых зданий и объектов.

В частности, согласно п. 1 ст. 7.21 КоАП РФ, лицо, ответственное за причинение повреждений жилым домам и помещениям, а также их оборудованию и применение помещений не по назначению, подлежит предупреждению или штрафу.

Уголовная ответственность может наступить в случаях, когда нарушение квалифицируется как преступление. Граждане могут быть привлечены к ответственности за умышленное или неосторожное уничтожение или повреждение имущества (ст. 167, 168 УК РФ). Например, разрушение или повреждение жилого помещения может произойти в результате противоправных действий, таких как умышленный поджог.

Что касается исполнения обязательств по договору коммерческого найма, то они должны происходить в соответствии с условиями, установленными в договоре.

Касаемо момента начала обязательства по исполнению договора найма, обратимся к нормам Гражданского кодекса. Так, в соответствии с п.1 ст. 425 ГК РФ, договор становится действительным и обязательным для его сторон с момента его заключения. Заключенным же договор признается в соответствии с п. 1 ст. 433 ГК РФ с момента получения акцепта от лица, направившего оферту. Глава 35 ГК РФ не содержит указаний на то, что договор коммерческого найма

⁵² Алексеев О. Ш. Аминов Е. Р. Гражданское право: учебник. В 2 т. Москва: Статут, 2018. С. 43.

вступает в силу с момента передачи жилого помещения. Таким образом, если договор найма оформляется в виде единого документа, он начинает действовать с момента его подписания сторонами⁵³.

Договор найма жилого помещения является консенсуальным, это означает, что он считается заключенным с момента, когда стороны достигают соглашения по всем важным условиям сделки и фиксируют это в письменной форме. Несогласие по некоторым условиям не влияет на законность сделки, если эти условия не относятся к основным. Характер консенсуальности найма вытекает из определения самого договора найма. Законодательно определено, что «заключение договора» и «передача имущества» — это два последовательных действия, а не происходящие одновременно.

Следовательно, обязательства по исполнению договора начинаются с момента его заключения при выполнении всех обязательных условий. Однако возникает вопрос: что делать, если договор был заключен, а имущество так и не было передано в использование нанимателю? В соответствии с п. 3 ст. 611 ГК РФ, если наймодатель не предоставляет нанимателю переданное в наем имущество в срок, указанный в договоре, или в разумный срок, если срок не установлен, наниматель вправе требовать передачи имущества у наймодателя по статье 398 ГК РФ и потребовать возмещения убытков, вызванных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и компенсации убытков за его неисполнение. Глава 35 ГК РФ не содержит такой гарантии защиты для нанимателей. Следовательно, аналогично ст. 611 ГК РФ, наниматель имеет право требовать компенсации убытков, если его право на владение и использование жилья не может быть реализовано из-за действий или бездействия наймодателя, либо же потребовать расторжения договора и возмещения убытков, связанных с неисполнением.

Основанием прекращения обязательств из договора коммерческого найма жилого помещения являются действия либо бездействия сторон, т.е. юридиче-

⁵³ Анисимов М. Ю. Гражданское право. Особенная часть. Обязательства: учебник для среднего профессионального образования. М.: Издательство Юрайт. 2025. С. 32.

ские факты, с которыми гражданско-правовые нормы связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений.

В отличие от договора социального найма, правила расторжения договора коммерческого найма и его последствия регулируются лишь двумя статьями – ст. 687 и ст. 688 ГК РФ.

Такой договор может быть прекращен по различным основаниям – это и истечение срока найма, соглашение сторон или нарушение условий договора. Важно, чтобы условия прекращения были четко прописаны в договоре, чтобы избежать конфликтных ситуаций. Например, в случае нарушения условий, касающихся проживания несовершеннолетних или домашних животных, может быть предусмотрено возмещение убытков или расторжение договора.

Ситуация, связанная с перемещением прав и обязательств нанимателей в условиях его выбытия или кончины, а также передача жилья к наследникам наймодателя, предполагает применение коллизионных норм. Следует учитывать, что указанные обстоятельства могут существенно влиять на правовые последствия для сторон, как нанимателя, так и наймодателя. Рассмотрим механизм передачи прав и обязательств в таких случаях в соответствии с действующим законодательством.

Коммерческий договор по найму жилых помещений способен быть расторгнут как по запросу нанимателя, так и по инициированному собственником требованию. В случае согласия членов семьи нанимателя, совместно проживающих, наниматель имеет право завершить соглашение, предварительно уведомив наймодателя за три месяца до расторжения посредством подачи соответствующего письменного уведомления⁵⁴.

В соответствии с действующими нормами законодательства, для прекращения договора найма требуется согласие всех зарегистрированных в данном помещении граждан, а также письменное уведомление нанимателей. Без соблюдения данных условий прекращение договора будет признано недействи-

⁵⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

тельным. ГК РФ не содержит исчерпывающий перечень оснований, по которому найм коммерческих помещений может быть прекращена по инициативе нанимателя. Следовательно, для расторжения договора найма жилого помещения требуется оформить письменное уведомление; при отсутствии такового прекращение возможно только при взаимном согласии сторон.

Возникает вопрос относительно срока уведомления о расторжении договора. П. 1 ст. 687 ГК РФ четко устанавливает необходимость предупреждения за три месяца до расторжения договора. Это связано с защитой интересов наймодателя, поскольку ему необходимо время для принятия решений относительно дальнейшей судьбы жилого помещения, например, для поиска новых нанимателей. В некоторых случаях стороны могут договориться об изменении этого срока, однако данная норма не позволяет изменять срок уведомления даже по соглашению сторон. В связи с этим, на мой взгляд, следует внести изменения в п. 1 ст. 687 ГК РФ, чтобы предусмотреть возможность корректировки срока уведомления как нормативными правовыми актами, так и по взаимному согласию сторон. Кроме того, ГК РФ не содержит положений о последствиях за несоблюдение этого срока со стороны нанимателя. Иногда наниматели покидают жилое помещение, не уведомив об этом наймодателя либо за короткий срок, что вызывает необходимость в закреплении соответствующих последствий, например, через обязательство по возмещению арендной платы за тот срок, в течение которого наниматель должен был уведомить о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения.

В отличие от нанимателя, наймодатель может расторгнуть договор только через суд, так называемый принцип судебного расторжения договора и лишь по исчерпывающему перечню оснований, связанным с правонарушениями нанимателя и проживающих с ним граждан. По требованию наймодателя договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке в случаях⁵⁵:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев,

⁵⁵ Волос А. А. Волос Е. П. Слабая сторона в гражданском правоотношении: сравнительно-правовое исследование. М.: Проспект, 2019. С. 112.

если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- использования жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, не по назначению;

- нарушения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей (п. 2 и 4 ст. 687 ГК РФ).

Регулярная задолженность по платежам за жилое помещение служит основанием для досрочного расторжения договора. Согласно текущему законодательству, период задолженности составляет шесть месяцев. Возможны исключения, предусмотренные соглашением сторон, или обстоятельства, связанные с краткосрочным наймом, при которых достаточно двух неоплаченных периодов в течение установленного срока. Верховный Суд РФ в Постановлении от 2 июля 2009 года № 14, регулирующем практику применения ЖК РФ, акцентирует внимание на продолжительности задолженности нанимателя и членов его семьи, составляющей шесть месяцев.⁵⁶

Каковы возможные причины задержки или неполной выплаты платы и коммунальных расходов? Гражданское законодательство не содержит ясного определения термина «уважительные причины», а жилищные нормы лишь упоминают вопрос вскользь, более детально рассматривая случаи расторжения социального договора в связи с задолженностью по жилым и коммунальным платежам.

В п. 38 Пленума излагаются обстоятельства, позволяющие считать причины, способствующие освобождению от долговых обязательств, уважительными. К таковым относятся: регулярные задержки выплат зарплат, пенсионных пособий или пособий по инвалидности; серьезные жизненные трудности, вы-

⁵⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

званные отсутствием работы у главного кормильца или трудоспособных членов семьи; заболевания подрядчика или его близких, а также наличие несовершеннолетних и людей с ограниченными возможностями, и другие тяжёлые обстоятельства.

Список оснований, позволяющих освободить от ответственности, отличается открытостью, что свидетельствует о схожести практики с делами, касающимися выселения жителей из жилых помещений. Судебные инстанции акцентируют внимание на необходимости тщательного анализа индивидуальных обстоятельств, а перечисленные основания служат ориентиром, способствующим выявлению фактов, подтверждающих наличие уважительных причин, препятствующих исполнению обязательств.

Представители коммерческого найма не вправе ссылаться на обстоятельства, разрешающие им отказаться от внесения платы в отличие от граждан, заключивших социальные соглашения. Судебные прецеденты демонстрируют, что исковые заявления владельцев недвижимости о расторжении соглашений по причине образовавшейся задолженности зачастую отклоняются.

В ситуации, когда вопрос относительно величины задолженности поднимается в судебном разбирательстве, решение принимается на основании разъяснений, содержащихся в Постановлении пленума Верховного суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14.

Данный акт подчеркивает, что выселение возможно лишь при наличии обоснованных причин, к числу которых относятся серьезные трудности нанимателей, такие как болезненные состояния или экстраординарные ситуации, к примеру, связанные с пожаром.

Настало время детализировать ситуацию, связанную с долгами по соглашению, уделяя внимание спецификам, проявляющимся в ходе судебного разбирательства по договорам аренды жилья.

В 2020 году в судебные органы Чугуевского района Приморского края поступило обращение по делу номер 2-14/2020, инициированное администрацией Чугуевского муниципального района против ФИО1 и ФИО2. Иск был по-

дан с целью расторжения договора коммерческого найма, выселения нанимателей и взыскания задолженности по плате за найм.⁵⁷

В исковом заявлении администрация обратила внимание на необходимость расторжения договора, ссылаясь на норму статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая наделяет собственника полномочиями по управлению своим имуществом в соответствии с установленным назначением.

Суд рассмотрел основания, позволяющие удовлетворить иск. В частности, в соответствии с Федеральным законом № 136-ФЗ от 27 мая 2014 года, полномочия управления и распоряжения муниципальным имуществом Чугуевского района были делегированы администрации муниципального района, что подтверждало законность её действий.

Согласно правовым позициям Верховного Суда Российской Федерации, в случае найма жилого помещения, владельцем которого выступает юридическое лицо, исковые требования истца о признании ответчиков лишёнными права пользования помещением подлежат удовлетворению. Утрата прав на жильё рассматривается в качестве основания для выселения нанимателя в соответствии с нормами Гражданского Кодекса и условиями договора найма. Суд первой инстанции необоснованно признал положения, касающиеся размера найма, недействительными. В данной ситуации целесообразно применение статьи 601 Гражданского кодекса, поскольку она не упоминает жилищный найм. Следовательно, исковые требования истца о признании ответчиков лишёнными права пользования жилым помещением и выселении без обеспечения другого жилья являются законными.

На судебном заседании обсуждались требования администрации Чугуевского района к гражданам ФИО1 и ФИО2, касающиеся расторжения договора коммерческого найма, выселения нанимателей и взыскания задолженности за жильё. Суд удовлетворил исковые требования.

Судебные акты акцентируют внимание на недостатках жилищного зако-

⁵⁷ Решение Чугуевского районного суда Приморского края Дело № 2-14/2020 от 14.05.2020 // Архив Чугуевского районного суда, 2020.

нодательства, ликвидация которых предполагает обращение к судебной практике для детального прояснения механизмов применения норм.

Следует подчеркнуть, что выселение нанимателя и прочих жильцов из снимаемого жилого помещения допускается исключительно по решению суда. Принудительное выселение станет возможным лишь на случай отказа от добровольного освобождения. Наймодатель не обязан предоставлять вновь жильё выселяемым гражданам, поскольку подобная мера противоречит его правам собственности и нарушает законные интересы⁵⁸.

Содержание обязательств, возникающих по договору коммерческого найма, устанавливается посредством определения прав сторон, их обязанностей и ответственности в случае нарушения условий соглашения. Стороны сделки должны придерживаться норм гражданского и жилищного законодательства, а также соблюдения условий договора. При нарушении правил возможно применение различных видов ответственности: административной, гражданской, а в некоторых случаях и уголовной.

Исследование показало, что договор коммерческого найма жилого помещения стал признанным средством для решения вопросов жилья. Гибкость соглашения и возможность сторон самостоятельно определять объем обязательств способствуют его универсальности.

Тем не менее, принимая во внимание широкое распространение данного договора, законодательство прописало обязательные нормы, направленные на установление сбалансированного взаимодействия интересов сторон. Нормативные положения обеспечивают защиту прав нанимателей и в то же время учитывают интересы владельцев жилья.

2.2 Правовые проблемы при заключении договора коммерческого найма жилого помещения

На протяжении всей своей истории рынок жилой недвижимости характеризовался активностью и приспособляемостью к переменам, сохраняя значи-

⁵⁸ Бобровская О. Н. Договор коммерческого найма: перспективы развития // Современное право. 2020. № 2. С. 51.

мость среди прочих сфер, удовлетворяющих основные человеческие потребности. В условиях политической неопределенности и экономического спада 2022-2024 годов рынок недвижимости претерпел значительные изменения: стоимость жилья резко возросла, а основная процентная ставка Центрального банка выросла с 9,5 % до 20 %. Эти изменения стали следствием введения новых санкционных мер, колебаний цен на нефть и других факторов, повлиявших на рынок.

Актуальность ситуации на рынке аренды жилья возросла на фоне экономического кризиса, сопровождающегося правовыми вопросами, требующими основательного анализа. В первую очередь, важно четко определить основные термины и разделить права и обязанности сторон арендных отношений⁵⁹.

В условиях современного экономического климата, когда найм жилья становится более распространённой формой проживания для значительной части граждан, следует принимать во внимание не только права нанимателей и наймодателей, но и правовые механизмы, обеспечивающие защиту интересов обеих сторон. Так, оформление договоров коммерческого найма жилого помещения зависит от множества обстоятельств: местоположение жилья, физическое состояние жилого объекта, а также дополнительные условия, влияющие на привлекательность найма⁶⁰.

Определяющим фактором, влияющим на обсуждение, оказывается отсутствие обязательной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения в Росреестре при сроке найма, не превышающем один год. Данная норма закреплена в ст. 674 ГК РФ, а подробное разъяснение процедуры регистрации согласно федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ изложено в статье 51⁶¹.

Сложившаяся правовая обстановка предоставляет недобросовестным гражданам шанс избегать регистрации, прибегая к краткосрочным договорам,

⁵⁹ Ключевая ставка Банка России // [Электронный ресурс]. Банк России: [офиц. сайт]. — URL: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (дата обращения: 20.04.2025).

⁶⁰ Алексеев О. Г. Гражданское право: учебник. В 2 т. Москва: Статут, 2018. С. 34.

⁶¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. ст. 410.

даже когда такие отношения фактически продолжаются на длительный период.

Перезаключение договора краткосрочного найма, который на самом деле является долгосрочным, представляет собой притворную сделку, признанную ничтожной согласно п. 2 ст. 170 ГК РФ. В то же время, прикрываемая сделка считается действительной, и в случае её выявления должны применяться все предусмотренные законом нормы.

Опасность притворных сделок состоит в том, что они подрывают основы гражданского законодательства, вводя в заблуждение других участников. В этом случае пострадавшей стороной в первую очередь выступает государство, которое из-за описанных манипуляций теряет значительные налоговые поступления⁶².

По данным Института жилищного развития, по состоянию на 01.01.2025 г. около 95 % рынка аренды оставались вне контроля государства. За последние два года ситуация почти не изменилась. Официально и с соблюдением всех норм жильё сдают в основном владельцы дорогой и элитной недвижимости, при этом лишь 15 % из общего числа. Что касается массового жилья, то только 10 % владельцев исполняют требования законодательства.

Причина широкой распространенности нарушений арендного законодательства заключается в сложности их выявления. Например, на практике доказать притворность краткосрочных арендных сделок, которые скрывают долгосрочные, весьма затруднительно. Пока притворность этих сделок не будет доказана, положения п. 2 ст. 170 ГК РФ не могут быть применены.

Таким образом, можно сказать, что в настоящее время у государства отсутствуют эффективные механизмы для контроля за рынком аренды недвижимости, что приводит к нарушениям прав как нанимателей, так и наймодателей.

Наймодатели, стремясь скрыть свои действия, часто не регистрируют временно нанимателей, что влечет за собой административную ответственность, в том числе штрафы для обеих сторон. Отсутствие данной регистрации

⁶² Галимова Р. Р. Налогообложение дохода физических лиц по договору найма жилого помещения // Моя профессиональная карьера. 2019. Т. 1, № 6. С. 64.

усложняет доступ к государственным медицинским, образовательным и иным услугам.

Эти факторы заставляют нанимателей, заключивших договор коммерческого найма, либо мириться с ограниченными правами, либо прибегать к незаконным методам получения временной регистрации для полноценной реализации своих прав.

Согласно КоАП РФ, ответственность за нарушение регистрационного режима распространяется и на наймодателя. Наниматель, нарушая условия соглашения, может угрожать наймодателю раскрытием фактов о своей нерегистрации или неуплате налогов.

В таких случаях, если нарушения не являются серьезными, многие наймодатели часто соглашаются с ущемлением своих прав⁶³.

Что касается нотариального удостоверения договора, то ст. 674 ГК РФ не обязывает стороны к нотариальному удостоверению договора коммерческого найма жилого помещения. Но, например, Агапов С.В. высказывается за обязательное нотариальное удостоверение договора коммерческого найма жилого помещения⁶⁴. Согласно п. 1 ст. 163 ГК РФ, нотариальное удостоверение сделки производится путем нанесения удостоверительной надписи нотариусом или иным уполномоченным лицом, имеющим право осуществлять такие действия. При этом удостоверяемый договор должен соответствовать требованиям ст. 160 ГК РФ, что подразумевает наличие согласия сторон и их подписи на документе.

В п. 2 ст. 163 ГК РФ изложено важное правило, согласно которому нотариальное удостоверение сделок обязательно не только по прямому указанию закона, но и по соглашению сторон, даже если для этого вида сделок закон не требует такой формы. Таким образом, стороны в договоре коммерческого найма жилого помещения могут установить необходимость нотариального удостоверения данного договора для защиты своих интересов и обеспечения соблюдения обязательств.

⁶³ Корнилова Н. В. Изменение и расторжение договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2021. № 1 (105). С. 102.

⁶⁴ Агапов С. В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 9.

Тем самым, можно сделать вывод, что на сегодняшний день договор коммерческого найма жилого помещения является недостаточно урегулированным. В частности об этом нам говорит и отсутствие термина «коммерческий найм» в российском законодательстве. Даже те редкие нормы, что существуют, часто не работают из-за недостатка механизмов государственного контроля. Стоит упомянуть, что стороны иногда игнорируют даже обязательство о письменной форме договора⁶⁵.

В качестве решения проблемы необходимо реформирование законодательства, касающегося коммерческого найма жилых помещений.

В отличие от договора аренды, сторонами или одной из сторон в котором является юридическое лицо, договор найма жилья заключается конкретно между физическими лицами, где контрагенты не имеют такой защиты, как коммерческие структуры. А ведь именно обязательная регистрация договора найма жилья позволила бы избежать ряда проблем, возникающих в процессе использования такого жилья.

В данном случае нет обязательного требования о том, чтобы договор был оформлен в виде единого письменно подписанного документа. Закон не устанавливает каких-либо особых правовых последствий за отсутствие письменной формы, кроме предусмотренных ст. 162 ГК РФ. Такой подход законодателя можно считать вполне оправданным с точки зрения характеристик и функциональных особенностей данного договора.

Он часто заключается в условиях юридической недостаточности сторон, в сложных или особых жизненных обстоятельствах, как в городах, так и в селах, и, как правило, на короткий срок. Порой у сторон просто отсутствует возможность согласовать условия в письменном виде, тем более составить юридически корректный документ. Заключение данного договора зачастую связано с немедленным вселением. Поэтому неправильно связывать возникновение прав и обязанностей сторон с соблюдением письменной формы договора, особенно с

⁶⁵ Круглов С. Л. Экономико-правовые проблемы, связанные с осуществлением арендных правоотношений // Актуальные проблемы образования и науки в эпоху цифровизации экономики и пути ее решения: сб. научн. тр. междунар. научн.-практ. конф. Москва, 14 ноября 2019 г. М.: ЧУ ВО «Институт государственного администрирования», 2020. С.192.

требованием создать единый документ. При отсутствии обязанности зарегистрировать договор в органе Росреестра стороны зачастую избегают траты времени на грамотное оформление всех юридически значимых документов, позволяющих им впоследствии отстаивать свои права и законные интересы.

Одним из наиболее обсуждаемых вопросов коммерческого найма жилого помещения выступает повреждение, касающееся как имущества нанимателя, так и собственника в ходе эксплуатации. Подобные объекты включают мебель, бытовую технику и многочисленные предметы обихода. В большинстве случаев потенциальные наниматели при осмотре квартиры сталкиваются с трудностью выявления скрытых дефектов, способных негативно повлиять на сохранность их имущества в будущем.

Согласно ст. 626 ГК РФ найм может восприниматься как форма проката. Важно подчеркнуть, что осуществление обязательств между физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, невозможно. В результате передача отдельных предметов должна быть оформлена актом, даже если в юридическом смысле процесс коммерческого найма жилого помещения не реализуем.

Согласно законодательным нормам, акт приема-передачи жилого помещения не носит обязательный характер. Данная норма прямо вытекает из ст. 655 ГК РФ, касающейся аренды зданий и сооружений. Следовательно, стороны вправе согласовать условия аренды без подписывания акта приема-передачи. При этом в акте детально прописано состояние переданного имущества⁶⁶.

Вопрос касательно фактической передачи жилого помещения в соответствии со ст. 655 ГК РФ аналогичен процедуре передачи зданий и сооружений. Для завершения данной процедуры требуется составить акт или аналогичный документ, который должен удостоверить факт передачи, с обязательной подписью обеих сторон. Исполнение обязательств со стороны наймодателя фиксируется с момента фактической передачи жилого помещения и подписания акта,

⁶⁶ Бушев А. Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Проспект, 2008. С. 456.

если иное не предусмотрено условиями соглашения. При возникновении ситуации, когда одна из сторон отказывается от подписания, это расценивается как уклонение наймодателя от передачи, а отказ нанимателя от принятия результата.

При передаче жилого помещения необходимо тщательно зафиксировать текущее состояние объекта вместе с имуществом. Недостаточно полное описание недвижимости и инвентаря способно затруднить наймодателю процесс доказывания, что уничтожение или повреждение имущества произошло из-за действий арендатора. В свою очередь, арендатор сталкивается с риском, поскольку арендодатель вправе потребовать компенсацию убытков, связанных с ущербом, возникшим до начала аренды, независимо от факта проживания арендатора.

Поэтому передаточный акт является важным инструментом для защиты интересов обеих сторон, помогая избежать нежелательных последствий от передачи или возврата жилого помещения, которое не соответствует условиям договора.

Передача жилого помещения работнику осуществляется одновременно с выдачей ключей. Во время осмотра уточняется количество и распределение ключей. В это же время формируется инвентарный список переданного имущества. Указанный перечень включает не только основную мебель и технику, но и предметы быта, например, столовые принадлежности и постельное белье. Всё имущество, представляющее ценность для работодателя, фиксируется.

Подписание акта приема-передачи жилого помещения представляет собой ключевую процедуру. Данный документ способствует защите интересов обеих сторон и помогает избежать конфликтов, связанных с передачей или возвратом имущества, когда в договоре найма не прописаны дополнительные условия.

Возможна замена акта приема-передачи квартиры описью имущества, составленной во время подписания договора. Этот документ дополнит соглашение об аренде и будет гарантией интересов обеих сторон при возникновении споров.

Кроме того, для проведения работ по ремонту и усовершенствованию арендуемой квартиры необходимо согласие владельца. Такая обязанность прописана в третьем пункте статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, который утверждает: перед началом осуществления любых несъемных улучшений необходимо предварительно получить одобрение собственника.

Несмотря на то, что найм помещения официально не относится к классу коммерческой деятельности, наниматель сталкивается с рисками, схожими с рисками предпринимателей. Поэтому целесообразно обязывать нанимателя получать согласие на любые улучшения в помещении. Это предохранит наймодателя от риска злоупотребления со стороны нанимателя, который, при досрочном прекращении сделки, способен потребовать возмещения издержек на улучшения без предварительного обсуждения.

Таким образом, можно сделать вывод, что на сегодняшний день договор коммерческого найма жилого помещения является недостаточно урегулированным, о чем свидетельствует в первую очередь отсутствие термина «коммерческий найм» в законодательстве. Имеющаяся система нормативно-правового регулирования данного вида договора не всегда эффективно работает из-за недостатка механизмов государственного контроля. Зачастую, проблемой правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения является повсеместное несоблюдение условий данного вида договора, а именно не определения цены договора (платы на найм), игнорирование письменной формы и т.д.

В качестве решения вышеназванных проблем необходимо реформирование законодательства, касающегося коммерческого найма жилых помещений.

2.3 Перспективы развития правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения

В последние годы в России наблюдается активное развитие коммерческого найма жилого помещения, что обусловлено как экономическими, так и социальными факторами. Стоит подчеркнуть, что институт договора коммерческого найма жилого помещения становится все более актуальным, привлекая внимание общества и государства.

В условиях изменения законодательства и динамики рыночных отношений возникает необходимость в совершенствовании правового регулирования данного института, включающее в себя как адаптацию существующих норм к новым реалиям, так и разработку новых механизмов, способствующих защите прав сторон и повышению прозрачности договорных отношений.

Проведенный анализ в рамках настоящей работы позволил сформулировать и обосновать ряд общетеоретических и практических предложений по совершенствованию правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения. Остановимся на некоторых из них⁶⁷.

Совершенствование правового регулирования коммерческого найма жилых помещений требует уточнения его определения и предмета. В соответствии с условиями данного договора одна сторона - собственник либо уполномоченное им лицо (наймодатель) - берет на себя обязательство предоставить второй стороне (нанимателю) жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, за определённую плату и в оговорённый срок. Наниматель, в свою очередь, обязан использовать жилое помещение по назначению, регулярно выплачивать средства за найм и соблюдать условия соглашения, а также следовать требованиям действующего законодательства. В качестве предмета договора выступает отдельное, изолированное помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям (жилой дом, квартира и пр.) согласно п. 1 ст. 671 и п. 1 ст. 673 ГК РФ.

Помимо перечисленных аспектов, необходимо также определить стоимость найма: «соглашение вступает в силу лишь при согласовании размера платы за найм». В случае отсутствия письменного согласия по цене, соглашение теряет юридическую силу. Следует произвести корректировку п. 1 ст. 682 ГК РФ, чтобы учесть данное положение.

Для усиления защиты нанимателей и участников совместного проживания следует внести поправку в законодательство, включив норму, предписыва-

⁶⁷ Басос Е. В. Государственный и муниципальный жилищный фонд как гарантия реализации права на жилище // Законы России: опыт, анализ, практика. 2020. № 2. С. 50.

ющую: в случае отсутствия возражений со стороны собственника, краткосрочный договор продлевается автоматически на прежних условиях при условии, что наниматель продолжает проживание в помещении по истечении срока договора. Данная поправка требует пересмотра п. 2 ст. 683 ГК РФ.

Предлагается закрепить следующее правило: «договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года (долгосрочный наем), заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами в п. 2 ст. 434 ГК РФ. Несоблюдение формы такого договора влечет его недействительность. Указанный договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации». Такие изменения закрепить в п. 2 ст. 674 ГК РФ.

Следует ввести условие: если наниматель не уведомит арендодателя письменно о своем намерении прекратить договор коммерческого найма жилого помещения за три месяца до дня расторжения, наймодатель вправе потребовать возмещение расходов за предоставленное жилье за аналогичный срок. Указанное правило установить в п. 1 ст. 687 ГК РФ.

И, наконец, предлагается прямо закрепить в ст. 688 ГК РФ последствия расторжения договора коммерческого найма, выражающиеся в выселении на основании решения суда нанимателя и других, проживающих с ним в жилом помещении к моменту расторжения договора, граждан без предоставления другого жилого помещения.

Таким образом, предложенные в настоящем параграфе общетеоретические и практические предложения по совершенствованию правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения позволят обеспечить более эффективное функционирование данного института, повысить уровень защиты прав и законных интересов сторон, а также создать более прозрачные и предсказуемые условия для участников договорных отношений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате комплексного научно-практического анализа действующего законодательства, научно-практической литературы по вопросам изучения договора найма жилого помещения, проведенного в настоящей работе, необходимо отметить и подчеркнуть следующие положения.

Договор коммерческого найма жилого помещения представляет собой самостоятельный и комплексный институт как гражданского, так и жилищного права. Он относится к категории договоров, целью которых является передача имущества во владение и пользование на определенный срок, и имеет четко установленную цель — обеспечение проживания нанимателя.

Двойственная природа договора коммерческого найма жилого помещения обуславливает его самостоятельный характер в российском гражданском праве, в том числе необходимость его легального отграничения от иных видов найма жилого помещения.

Законодательство Российской Федерации четко регулирует как права и обязанности наймодателя, так и нанимателя и позволяет обеим сторонам возможность добиться отклонение судом необоснованных требований одной из сторон. В свою очередь ЖК РФ гарантирует широкую защиту жилищных прав каждой из сторон по договору коммерческого найма жилого помещения.

На сегодняшний день договор коммерческого найма жилого помещения является недостаточно урегулированным, о чем свидетельствует в первую очередь отсутствие термина «коммерческий найм» в законодательстве.

Имеющаяся система нормативно-правового регулирования данного вида договора не всегда эффективно работает из-за недостатка механизмов государственного контроля.

Зачастую, проблемой правового регулирования договора коммерческого

найма жилого помещения является повсеместное несоблюдение условий данного вида договора, а именно не определения цены договора (платы на найм), игнорирование письменной формы и т.д.

Проведенный анализ в рамках настоящей работы позволил сформулировать и обосновать ряд общетеоретических и практических предложений по совершенствованию правового регулирования института договора коммерческого найма жилого помещения:

1. Совершенствование правового регулирования коммерческого найма жилых помещений требует уточнения его определения и предмета.

В соответствии с условиями данного договора одна сторона - собственник либо уполномоченное им лицо (наймодатель) - берет на себя обязательство предоставить второй стороне (нанимателю) жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, за определённую плату и в оговорённый срок.

Наниматель, в свою очередь, обязан использовать жилое помещение по назначению, регулярно выплачивать средства за найм и соблюдать условия соглашения, а также следовать требованиям действующего законодательства.

В качестве предмета договора выступает отдельное, изолированное помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям (жилой дом, квартира и пр.) согласно п. 1 ст. 671 и п. 1 ст. 673 ГК РФ.

2. Помимо перечисленных аспектов, необходимо также определить стоимость найма: «соглашение вступает в силу лишь при согласовании размера платы за найм». В случае отсутствия письменного согласия по цене, соглашение теряет юридическую силу.

Следует произвести корректировку п. 1 ст. 682 ГК РФ, чтобы учесть данное положение.

3. Для усиления защиты нанимателей и участников совместного проживания следует внести поправку в законодательство, включив норму, предписывающую: в случае отсутствия возражений со стороны собственника, краткосрочный договор продлевается автоматически на прежних условиях при условии, что наниматель продолжает проживание в помещении по истечении срока

договора. Данная поправка требует пересмотра п. 2 ст. 683 ГК РФ.

4. Предлагается закрепить следующее правило: «договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года (долгосрочный наем), заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами в п. 2 ст. 434 ГК РФ. Несоблюдение формы такого договора влечет его недействительность. Указанный договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации». Такие изменения закрепить в п. 2 ст. 674 ГК РФ.

5. Следует ввести условие: если наниматель не уведомит арендодателя письменно о своем намерении прекратить договор коммерческого найма жилого помещения за три месяца до дня расторжения, наймодатель вправе потребовать возмещение расходов за предоставленное жилье за аналогичный срок. Указанное правило установить в п.1 ст. 687 ГК РФ.

6. И, наконец, предлагается прямо закрепить в ст. 688 ГК РФ последствия расторжения договора коммерческого найма, выражающиеся в выселении на основании решения суда нанимателя и других, проживающих с ним в жилом помещении к моменту расторжения договора, граждан без предоставления другого жилого помещения.

Итак, в результате проведенного исследования можно констатировать, что на основании изучения действующего законодательства выявлено много противоречий и несоответствия норм одних законодательных актов другим. Решение подобной проблемы рационально осуществлять, в первую очередь, средствами принятия поправок в действующее законодательство.

Таким образом, грамотное разрешение проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, осуществляемое компетентным регулированием законодательства и соответствующей законодательной политикой развития в данной сфере будет являться залогом, обеспечивающим не только создание эффективного института коммерческого найма жилого помещения, но и развития экономических и правовых отношений общества и государства в целом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – 2020. – 04 июля. – № 144.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

5 Закон РФ (ред. от 08.08.2024) от 07.02.1992 – 2300-1 «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140.

6 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 28.02.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

II Специальная литература

7 Авакьян, С. А. Конституционное право России. Учебный курс: учебное пособие: в 2 томах / С. А. Авакьян. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2023. Том 1. 864 с.

8 Аверьянова, М. И. Жилище как вид социального обеспечения / М. И. Аверьянова // Социальное и пенсионное право. – 2021. – № 1. – С. 9-14.

9 Агапов, С. В. Теоретические проблемы правового регулирования сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву Российской Федерации: авто-

реф. дис. ... канд. юрид. наук / С. В. Агапов. – М., 2003. – 16 с.

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

11 Алексеев, П. В. Философия. Учебник / П. В. Алексеев, А. В. Панин. – М.: Проспект, 2005. – 592 с.

12 Ананьева, А. А. Посуточный наем жилых помещений: поиск баланса интересов и реализация принципа солидарности в судебной практике и законодательстве / А. А. Ананьева, О. В. Сазанкова // Российское правосудие. – 2024. – № 3. – С. 27-35.

13 Андреев, В. К. Обязательство, связанное с осуществлением предпринимательской деятельности (предпринимательский договор) / В. К. Андреев // Юрист. – 2015. – № 16. – С. 4-8.

14 Архипов, И. В. Объекты и заменители (эквиваленты) имущества в гражданских правоотношениях / И. В. Архипов // Российское правосудие. – 2012. – № 7. – С. 33-41.

15 Арямов, А. А. Цифровое право как объект уголовно-правовой охраны / А. А. Арямов, Е. О. Руева // Российская юстиция. – 2020. – № 1. – С. 45-47.

16 Базылев, Д. А. К вопросу о расторжении договора коммерческого найма квартир по требованию наймодателя / Д. А. Базылева, А. Ю. Новосельцев // Правовые вопросы недвижимости. – 2023. – № 1. – С. 26-29.

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

18 Батрусь, С. Н., Юридическая ответственность и законность / С. Н. Батрусь. – М. Городец, – 2001. – 215 с.

19 Бобровская, О. Н. Договор коммерческого найма: перспективы развития / О. Н. Бобровская // Современное право. – 2020. – № 2. – С. 51 - 54.

20 Брагинский, М. И. Договорное право: Общие положения / М. И. Бра-

гинский, В. В. Витрянский. – М., 2000. – 478 с.

21 Витрянский, В. В. Существенные условия договора / В. В. Витрянский // Хозяйство и право. – № 7. – 1998. – С. 5-19.

22 Волос, А. А. Слабая сторона в гражданском правоотношении: сравнительно-правовое исследование / А. А. Волос, Е. П. Волос. – М.: Проспект, 2019. – 182 с.

23 Галимова, Р. Р. Налогообложение дохода физических лиц по договору найма жилого помещения / Р. Р. Галимов // Моя профессиональная карьера. – 2019. – № 6. – С. 63–69.

24 Гоголева, Ю. А. Понятие и этапы заключения гражданско-правового договора / Ю. А. Гоголева // Экономика и социум. – 2018. – № 10. – С. 120-123.

25 Авакьян, А. М. О развитии жилищного законодательства и новом виде найма жилых помещений / А. М. Авакьян, Б. М. Гонгало, М. В. Бандо, В. С. Белых и др.; отв. ред. К. М. Некрашевич. – М.: Статут, 2022. – 345 с.

26 Гонгало, Б. М. Избранное: в 5 томах / Гонгало. – М.: Статут, 2021. – Том 4. Жилищное право. – 486 с.

27 Гражданское право. Особенная часть. Обязательства: учебник для среднего профессионального образования / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин: под общей редакцией А. Я. Рыженкова, - 8-е изд., перераб. и доп., — М.: Издательство Юрайт, 2025. – 376 с.

28 Гражданское право: учебник. В 2 т. / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо. – М.: Статут, 2018. – Т 1. – 435 с.

29 Договорное право. Особенная часть: учебник для вузов / Е. В. Разумовская. – М.: Издательство Юрайт, 2024. – 449 с.

30 Договорное право: общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. - 4-е изд. – М.: Статут, 2020. – 678 с.

31 Кириченко, О. В. Цена как существенное условие договора коммерческого найма жилого помещения / О. В. Кириченко // Юрист. – 2011. – № 16. – С. 45-49.

32 Кириченко, О. В. Субъектный состав договора коммерческого найма

жилого помещения / О. В. Кириченко. // Современное право. – 2012. – № 5. – С. 99-104.

33 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) / под ред. О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова. – М.: МЦФЭР, 1996. – 1246 с.

34 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (постатейный) / Н. А. Баринов, С. А. Барышев, Е. А. Бевзюк, М. А. Беляев, Т. А. Бирюкова, Ю. Н. Вахрушева, Р. Р. Долотина, Н. В. Елизарова, Р. Ю. Закиров, Н. А. Захарова, П. З. Иванишин, С. Ю. Морозов, Т. Н. Михалева. Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. – 1018 с.

35 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / А. Ю. Бушев. – М.: Проспект, 2008. – 456 с.

36 Корнилова, Н. В. Изменение и расторжение договора коммерческого найма жилого помещения / Н. В. Корнилова // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. – 2021. – № 1 (105). – С. 102-107.

37 Корнилова, Н. В. Система договоров найма жилого помещения в российском праве / Н. В. Корнилова // Актуальные проблемы развития общества: правовые, экономические и социальные аспекты. – 2014. – №4. С. 67-69.

38 Круглов, С. Л. Экономико-правовые проблемы, связанные с осуществлением арендных правоотношений / С. Л. Круглов // Актуальные проблемы образования и науки в эпоху цифровизации экономики и пути ее решения. 2020. №4. – С. 34-39.

39 Романец, Ю. В. Система договоров в гражданском праве России / Ю. В. Романец. – М.: Норма, Инфра-М, 2013. – 345 с.

40 Савченко, Е. Я. Понятие и роль гражданско-правового договора. Свобода договора / Е. Я. Савченко // Правопорядок: история, теория, практика. – 2020. – № 3. – С. 44-49.

41 Тихомиров, М. Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов / М. Ю. Тихомиров. – М.: Эксмо, 2011. – 456 с.

42 Хамроев, Ш. С. Документ как форма фиксации гражданско-правового договора / Ш. С. Хамроев // Юридическая наука: история и современность. – 2019. – № 12. – С. 128-134.

III Правоприменительная практика

43 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – № 9.

44 Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 4.

45 Решение Чугуевского районного суда Приморского края Дело № 2-14/2020 от 14.05.2020 // [Электронный ресурс]. — URL: sudact.ru (дата обращения: 10. 06. 2025).

46 Определение Верховного Суда РФ от 27 сентября 2017 года № 36-В11-8 // [Электронный ресурс]: Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», (дата обращения: 10. 06. 2025).

47 Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24.11.2021 № 88-26206/2021 (2-462/2020) // [Электронный ресурс]: Документ официально опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», (дата обращения: 10. 06. 2025).

48 Определение Второго кассационного суда от 3 ноября 2020 года № 88-20379/2020 [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».