

№ 9
Дата 01.01.26
Подпись [подпись]

«Дальневосточный филиал Федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего образования
«Всероссийская академия внешней торговли Министерства
экономического развития Российской Федерации»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра юриспруденции

Выпускная квалификационная работа
по направлению подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»
(уровень бакалавриата)
направленность (профиль) «Гражданско-правовой»

Проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения

Научный руководитель:

канд.юрид.наук, доцент
доцент кафедры юриспруденции
Барсукова Лина Ивановна

Студент группы БЮР-2021ОЗ

Канчуга Денис Михайлович

[подпись]
(подпись)
« 01 » 01 2026 г.

[подпись]
(подпись)
« 01 » 01 2026 г.

Дата защиты 5 февраля 2026 г.
Оценка хорошо

| |
|---|
| ПРОСВЕРЕНО НА УРОВЕНЬ ОРИГИНАЛЬНОСТИ Кафедра <u>юриспруденции</u> Научный руководитель <u>[подпись]</u> (подпись) « <u>01</u> » <u>01</u> 20 <u>26</u> г. |
|---|

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|------------------|
| <u>Введение</u> | <u>3</u> |
| <u>Глава 1. Становление и развитие законодательства о договоре найма жилого помещения</u> | <u>8</u> |
| 1.1 <u>Досоветский период формирования законодательства о договоре найма жилого помещения</u> | <u>8</u> |
| 1.2 <u>Развитие законодательства о договоре найма жилого помещения в советский период (1917-1991 годы)</u> | <u>14</u> |
| 1.3 <u>Современный период развития законодательства о договоре найма жилого помещения (с 1991 года – по настоящее время)</u> | <u>21</u> |
| <u>Глава 2. Классификация договора найма жилого помещения в Российской Федерации</u> | <u>28</u> |
| 2.1 <u>Понятие, содержание, отдельные особенности договора коммерческого найма жилого помещения</u> | <u>28</u> |
| 2.2 <u>Договор социального найма жилого помещения: понятие, правовой статус сторон, отдельные особенности</u> | <u>37</u> |
| 2.3 <u>Особенности договора найма специализированного жилого помещения</u> | <u>40</u> |
| <u>Глава 3. Договор найма жилого помещения в системе гражданско-правовых и жилищных обязательств: проблемы теории и практика применения</u> | <u>48</u> |
| <u>Заключение</u> | <u>58</u> |
| <u>Список использованных источников</u> | <u>61</u> |

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях развития российского общества вопросы правового регулирования договора найма жилого помещения приобретают особую значимость в связи с устойчивым ростом масштабов арендных отношений, увеличением мобильности населения.

Действующее правовое регулирование, основанное преимущественно на положениях главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации¹ и главы 8 Жилищного кодекса Российской Федерации², обнаруживает ряд существенных недостатков, которые делают тему исследования крайне актуальной. К числу наиболее значимых проблем относятся:

- недостаточная нормативная детализация порядка изменения и расторжения договора найма жилого помещения;
- неполнота правового регулирования ответственности сторон за нарушение обязательств по содержанию и сохранности жилого помещения;
- отсутствие эффективных механизмов защиты нанимателя от необоснованного повышения размера платы за наём и от произвольного прекращения договорных отношений;
- недостаточная согласованность норм гражданского и жилищного законодательства в части защиты жилищных прав социально уязвимых категорий граждан.

Указанные пробелы и противоречия приобретают особую остроту в контексте реализации государственной жилищной политики, включая задачи национального проекта «Жильё и городская среда» на период до 2030 года, предусматривающие существенное увеличение объема рынка наёмного жилья, в

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025, с изм. от 16.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

²Жилищный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

том числе в формате долгосрочного наемного жилья с различными формами государственной и муниципальной поддержки.

Таким образом, совершенствование нормативной базы договора найма жилого помещения выступает необходимым условием обеспечения баланса интересов нанимателей и наймодателей, укрепления правовой определённости и стабильности жилищных отношений, а также реализации конституционного права каждого на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации³). Исследование существующих проблем правового регулирования и разработка предложений по их преодолению сохраняют высокую теоретическую и практическую значимость в современных условиях.

Таким образом, данная тема исследования – это не только вопросы совершенствования отдельной главы гражданского и жилищного законодательства, но и одна из основных задач всей государственной жилищной политики. Её актуальность обусловлена необходимостью найти новый баланс между рыночной свободой, социальной защитой и публичным контролем в условиях трансформации жилищного рынка, изменения социальных ожиданий общества от права на жилище.

Актуальность исследования правового регулирования договора найма жилого помещения обусловлена необходимостью преодоления накопившихся нормативных пробелов, коллизий и несоответствий между «устаревшей» законодательной моделью и динамично меняющимися общественными отношениями в жилищной сфере.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что на сегодняшний день тема выпускной квалификационной работы является весьма актуальной.

³Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учетом поправок, внесенных законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 02.01.2026).

Объектом исследования выступает совокупность общественных отношений, возникающих при заключении, изменении и прекращении договора найма жилого помещения.

Предметом настоящей выпускной квалификационной работы являются нормы законодательства, регулирующие общественные отношения, возникающие в связи с заключением, изменением и прекращением договора найма жилого помещения., доктринальные аспекты выбранной темы исследования.

Целью данного исследования является комплексный и всесторонний анализ правового регулирования договора найма жилого помещения на основании теоретического и практического исследования, с учетом опыта зарубежных стран.

Реализация поставленной цели обусловила необходимость решения следующих задач исследования:

1. Рассмотреть досоветский период формирования законодательства о договоре найма жилого помещения, представить его общую характеристику, относительно договора найма жилого помещения;
2. Исследовать законодательство о договоре найма жилого помещения в советский период (1917-1991 г. г.);
3. Изучить современный период развития законодательства о договоре найма жилого помещения (с 1991 года – по настоящее время);
4. Рассмотреть современную конструкцию договора найма жилого помещения;
5. Изучить содержание договора найма жилого помещения;
6. Выявить проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения и другие.

Методологическая основа исследования представлена всеобщим диалектическим методом научного познания, с опорой на ряд общенаучных

методов исследования: анализ и синтез, индукция и дедукция, формально-логический метод. Используются методы сравнения, описания, интерпретации, теоретические методы формальной и диалектической логики, историко-правовой и сравнительно-правовой методы.

Нормативно-правовую базу исследования составили Конституция Российской Федерации⁴, Гражданский кодекс Российской Федерации⁵, Жилищный кодекс Российской Федерации, иные нормативные источники российского права в части регламентации отношений, связанных с предметом настоящего исследования.

Теоретическую основу выпускной квалификационной работы составляют научные статьи, монографии, диссертации, учебные пособия по гражданскому и жилищному праву, таких исследователей, как: Е.Н. Афанасьева, О.Н. Белова, Л.Г. Берлявский, Ю.К. Толстой, Н.В. Корнилова, В.С. Кравец, Д.И. Мейер, Н.А. Неманова, Д.И. Новоселова, Д.А. Пашенцев, К.П. Победоносцев, В.Д. Рузанова, В.А. Слышенков, В.Р. Хайбуллин, Н.И. Черногор и иные.

Степень разработанности темы исследования. Вопросы правового регулирования договора найма жилого помещения находятся на стадии активного изучения и обсуждения, что подчеркивает значимость и актуальность выбранной темы в контексте развития нормотворчества и современной экономики Российской Федерации. Научная новизна выпускной квалификационной работы определяется как самой постановкой проблемы, так и подходом к ее исследованию с учетом недостаточной степени ее разработанности на сегодняшний день. Существенное значение для развития научных представлений о договоре найма жилого помещения будет иметь проведенный в данной работе анализ взглядов ученых, а

⁴Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учетом поправок, внесенных законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 02.01.2026).

⁵Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.11.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

также систематизация и анализ существующего законодательства, регулирующего договор найма жилого помещения.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования предложений и выводов, сформулированных в нем, для проведения дальнейших теоретических изысканий, так же применения их в процессе совершенствования действующего законодательства, регулирующего договор найма жилого помещения. Кроме того, выводы и предложения могут использоваться студентами, обучающимися по специальности «Юриспруденция» для подготовки к семинарским и практическим занятиям по дисциплине «Гражданское право», «Жилищное право», для написания реферативных и курсовых работ.

Структурно выпускная квалификационная работа обусловлена целями и задачами исследования, сущностью анализируемых проблем и соответствует логике изложения, состоит из введения, 3 глав, включающих параграфы, заключения, списка использованных источников.

ГЛАВА 1. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОГОВОРЕ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Досоветский период формирования законодательства о договоре найма жилого помещения

В дореволюционной России договор найма жилого помещения не выделялся в качестве самостоятельного института жилищного права и регулировался преимущественно нормами гражданского (обязательственного) права⁶.

Основой служили положения Свода законов Российской империи (1832 г., том X, части 1 и 2), где «договор найма (аренды) рассматривался как один из видов имущественного найма (ст. 1690-1743)»⁷.

Так, «в Своде законов Российской империи 1832 года (том X, часть 1 «О правах и обязанностях по имуществам в порядке гражданском») договор имущественного найма (найма вещей) регулировался как один из классических видов обязательств»⁸. В.Р. Хайбуллин пишет: «... он рассматривался в качестве самостоятельного договорного института, по которому одна сторона (наймодатель, хозяин) обязывалась предоставить другой стороне (нанимателю, наемщику) временное пользование своей вещью за определённое вознаграждение (наёмную плату)»⁹.

По мнению Ю.К. Толстого «основные положения этого института можно свести к следующим ключевым аспектам: договор имущественного найма определялся как соглашение, в силу которого одна сторона обязывалась за установленную плату предоставить другой стороне временное пользование своим имуществом (движимым или недвижимым). Основная цель договора – передача вещи во временное владение и пользование, но не в собственность. При этом

⁶ Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 2003. 831 с.

⁷ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М., 2002. 800 с.

⁸ Тараборин Р.С. Свод законов гражданских Российской Империи 1832 г.: генезис законодательной конструкции // Вопросы управления. 2015. № 13. С. 194-199.

⁹ Хайбуллин В.Р. История возникновения и развития права собственности на жилые помещения в России // Евразийский научный журнал. 2016. № 9. С. 209-210.

подчёркивалось, что наниматель получает лишь право пользования, сохраняя за наймодателем право собственности»¹⁰.

Предметом найма могли выступать как движимые вещи (лошади, орудия труда, суда и т.п.), так и недвижимые имущества (земельные участки, дома, квартиры, фабрики, лавки и пр.).

Для найма движимого имущества форма могла быть как устной, так и письменной (в зависимости от значимости сделки). Для найма недвижимого имущества (особенно городских строений и земель) требовалась, как правило, письменная форма (домашняя или крепостная, в зависимости от срока и стоимости).

По мнению О.Н. Беловой «... закон устанавливал важное ограничение: срок найма недвижимого имущества не мог превышать 12 лет. Более длительные сроки признавались недействительными в части, превышающей этот предел. Это правило было направлено на предотвращение фактического отчуждения недвижимости через долгосрочную аренду»¹¹.

В Своде законов Российской империи 1832 года были закреплены следующие обязанности наймодателя (хозяина): передать имущество в состоянии, пригодном для условленного использования; не препятствовать спокойному пользованию вещью в течение всего срока договора; не вправе был отказать нанимателю в пользовании до истечения срока найма (за исключением случаев, прямо предусмотренных законом).

Кроме того, в Своде законов Российской империи 1832 года устанавливались и обязанности нанимателя (наемщика): своевременно и в полном объёме вносить наёмную плату (в сроки, установленные договором); пользоваться имуществом по назначению, не допуская его порчи или ухудшения; производить

¹⁰Толстой Ю.К. К учению о праве собственности // Правоведение. 2012. № 1. С. 21-23.

¹¹ Белова О.Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 7. С. 86-91.

мелкий ремонт и поддерживать имущество в надлежащем состоянии (если иное не оговорено); по окончании срока возвратить вещь в том состоянии, в каком она была получена, с учётом нормального износа.

В случае порчи или утраты имущества наниматель нес ответственность перед наймодателем. При просрочке внесения платы наймодатель мог требовать расторжения договора и взыскания задолженности. Закон предусматривал судебную защиту как для наймодателя (от злоупотреблений нанимателя), так и для нанимателя (от произвольного отказа в пользовании до истечения срока).

Хотя специального выделения договора найма жилого помещения в Своде 1832 года ещё не существовало, положения о найме городских строений и квартир (как разновидности недвижимого имущества) применялись к жилищным отношениям. Именно эти нормы (в сочетании с Положением о найме помещений 1890 г.) стали основой для последующего развития института найма жилья в дореволюционной России.

Таким образом, в Своде законов 1832 года договор имущественного найма носил ярко выраженный частноправовой характер, основывался на принципах свободы договора и защиты права собственности, но при этом содержал ряд публично-правовых ограничений (особенно по срокам найма недвижимости). Эти положения заложили фундамент для всей последующей эволюции института аренды (найма) в российском праве вплоть до революционных преобразований 1917-1918 годов.

В 1890 году было принято специальное Положение о найме помещений, которое детализировало условия найма городских квартир и комнат, включая вопросы залога, сроков договора, ответственности за порчу имущества и порядка выселения.

Положение о найме помещений, утверждённое 12 июня 1890 года (в некоторых источниках указывается 10 июня) и опубликованное в Собрании узаконений и распоряжений правительства, стало первым в истории российского

права относительно систематизированным нормативным актом, специально посвящённым регулированию отношений по найму жилых и нежилых помещений в городах.

В.И. Логинов выделяет следующие основные характеристики Положения 1890 года:

– Предмет регулирования. Положение распространялось преимущественно на найм городских жилых и торгово-промышленных помещений (квартир, комнат, лавок, магазинов, складов и т.п.)¹²;

– Форма договора. Закон требовал письменной формы договора найма жилых помещений (ст. 1). При этом допускались как нотариально удостоверенные (крепостные), так и домашние (простые письменные) договоры. Устная форма сохранялась только для найма отдельных комнат на очень короткий срок или для временного проживания (гостиничного типа);

– Срок договора. Важнейшее нововведение 1890 года – установление максимального срока найма жилых помещений в 12 лет (ст. 5). Договоры, заключённые на более длительный срок, считались действительными лишь в пределах 12-летнего периода. Это правило было направлено на предотвращение фактического отчуждения недвижимости через долгосрочную аренду и сохранение контроля собственника над своим имуществом;

– Права и обязанности сторон: Наймодатель обязан был: передать помещение в состоянии, пригодном для проживания/использования; производить капитальный ремонт (если иное не оговорено); не препятствовать спокойному пользованию нанимателем. Наниматель обязан был: своевременно вносить наёмную плату; производить мелкий текущий ремонт; не допускать порчи

¹²Оно не касалось найма земельных участков и сельских построек, а также найма целых домовладений (последние продолжали регулироваться общими нормами Свода законов).

помещения и не использовать его не по назначению; возвратить помещение по окончании срока в надлежащем состоянии (с учётом нормального износа).

– Залог (задаток/обеспечение) Положение подробно регламентировало институт залога (денежного обеспечения), который вносился нанимателем при заключении договора (ст. 12–15). Залог мог быть использован наймодателем для покрытия неуплаченной платы, стоимости ремонта или иных убытков. При добросовестном исполнении договора залог подлежал возврату;

– Порядок расторжения и выселения Расторжение договора допускалось: по истечении срока; по соглашению сторон; в случае существенного нарушения нанимателем своих обязанностей (неуплата платы более чем за два срока, порча помещения и др.); при продаже дома третьему лицу (с сохранением действия договора, если он был нотариально удостоверен). Выселение производилось в судебном порядке, что являлось важным шагом к ограничению произвола наймодателей по сравнению с более ранней практикой.

– Защита интересов нанимателя. Хотя Положение в целом оставалось ориентированным на защиту собственника, оно содержало ряд прогрессивных для своего времени норм: запрет на произвольное повышение платы в течение срока договора; право нанимателя требовать устранения недостатков помещения; ограничение права наймодателя на немедленное выселение без судебного решения¹³.

Н.В. Корнилова выделяет «следующие характерные черты этого периода: преобладание частноправового регулирования; свобода договора между сторонами; минимальное вмешательство государства; отсутствие социальной направленности норм; защита интересов преимущественно собственника (наймодателя)»¹⁴.

¹³Логинов В.И. Правовое регулирование владения и пользования жилыми помещениями в дореволюционной России // Известия Тульского государственного университета. 2010. № 11. С. 298-294.

¹⁴Корнилова Н.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: становление в российском праве // Наука и современность. 2016. № 8. С. 204-209.

Социальные проблемы массовой аренды в условиях быстрой урбанизации конца XIX – начала XX века решались крайне слабо, а законодательство носило фрагментарный и сословно-ориентированный характер.

Положение о найме помещений 1890 года стало переходным актом между фрагментарным регулированием Свода законов 1832 года и более развитыми жилищными нормами начала XX века. Оно впервые попыталось выделить найм жилых помещений в качестве относительно обособленной группы правоотношений, учитывающей специфику городской жизни и массового характера квартирного найма в конце XIX века.

Вместе с тем, по мнению В.А. Слыщенко «... Положение сохраняло ярко выраженный частноправовой и собственнический характер: социальная защита нанимателей оставалась минимальной, а баланс интересов явно склонялся в пользу наймодателя. Этот документ отражал социально-экономическую реальность Российской империи конца XIX века, когда жилищный вопрос уже становился острым общественным проблемам, но государство ещё не было готово к активному вмешательству в частные отношения найма»¹⁵.

Таким образом, Положение 1890 года можно рассматривать как важную веху в предыстории российского жилищного и гражданского права – первый целенаправленный законодательный акт, специально адресованный регулированию массового городского квартирного найма, который заложил многие юридические конструкции, частично использованные впоследствии и в советском, и в постсоветском законодательстве.

В досоветский период договор найма жилого помещения в Российской империи представлял собой классическую гражданско-правовую конструкцию, полностью подчинённую принципам частной собственности и свободы договора,

¹⁵ Слыщенко В.А. Проект гражданского уложения 1905 г. и модернизация русского гражданского права // Правоведение. 2004. № 4. С. 24-28.

без заметного влияния публично-правовых или социальных элементов, характерных для более поздних эпох.

Эта модель обеспечивала высокую оборотоспособность жилья как товара, но одновременно порождала крайнюю уязвимость нанимателей, особенно в периоды экономических кризисов и жилищного дефицита. Именно отсутствие социальных гарантий и острая нуждаемость в жилье стали одной из причин, по которым после 1917 года новая власть радикально отвергла прежнюю конструкцию и перешла к принципиально иной – государственной и социально-ориентированной – модели найма жилого помещения.

1.2 Развитие законодательства о договоре найма жилого помещения в советский период (1917-1991 годы)

Революция 1917 года и последующая национализация жилого фонда кардинально изменили правовую природу договора найма жилого помещения, превратив его из гражданско-правового института в инструмент реализации социальной функции государства¹⁶.

В этот период можно выделить несколько этапов формирования правовой базы о договоре найма жилого помещения.

1917-1922 гг. – революционная национализация жилья. Декреты об отмене частной собственности на городскую недвижимость (1918 г.) и фактическая ликвидация рыночного найма. Жильё распределялось по ордерам, договор найма носил административный характер.

Сразу после Октябрьской революции 1917 г. советская власть столкнулась с острым жилищным кризисом в городах, усугубленным войной, миграцией и

¹⁶ Черногор Н.И., Пашенцев Д.А. Октябрьская революция и эволюция российского права // Журнал российского права. 2017. № 10. С. 5–13.

экономическим хаосом. «Хотя первоначальные декреты фокусировались на земле, они заложили основу для аналогичных мер в отношении городского жилья»¹⁷.

Д.И. Новоселова, В.С. Кравец пишут: «Декрет ВЦИК и СНК РСФСР «О земле» от 26 октября (8 ноября) 1917 г. провозгласил отмену частной собственности на землю без выкупа, передав ее в общегосударственное распоряжение для распределения среди крестьян. Хотя этот акт напрямую касался сельских территорий, он установил прецедент экспроприации, распространившийся на урбанистическую недвижимость»¹⁸.

В отношении жилья первые шаги были сделаны в декабре 1917 г.: Инструкция НКВД РСФСР от 14 декабря 1917 г. «О домовых комитетах» «предписывала создание выборных органов в многоквартирных домах для контроля за использованием помещений и распределением жилплощади, что подорвало автономию собственников»¹⁹.

Одновременно Декрет СНК РСФСР от 4 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» «заморозил» все операции по купле-продаже и аренде городской недвижимости, фактически парализовав рынок найма.

Это, по мнению Н.А. Немановой «привело к приостановке существующих договоров найма: арендодатели лишились права на свободное распоряжение имуществом, а арендаторы получили временные гарантии от выселения. Рентные платежи были ограничены или отменены для рабочих и солдат: в Петрограде и Москве местные советы ввели фиксированные ставки, значительно ниже рыночных, что сделало коммерческий найм убыточным»²⁰.

¹⁷Берлявский Л.Г. Первые Декреты Советской власти и формирование государственно-правовых основ советского аграрного строя // Труды Института государства и права РАН. 2023. № 2. С. 49-76.

¹⁸Новоселова Д.И. Кравец В.С. Аграрные реформы в России и принятие Декрета о земле в 1917 году // Теория и практика современной науки. 2016. № 12(18). С. 942-945.

¹⁹Пиир А. Самоуправление в петроградских/ленинградских жилых домах. Домовые комитеты (1917-1921) // Антропологический форум. 2012. № 7. С. 175-218.

²⁰Неманова Н.А. Особенности залогового права в России в 1917-1920 годах // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 3. С. 280-283.

Центральным актом, радикально изменившим статус договора найма, стал Декрет ВЦИК «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах» от 20 августа 1918 г.

Как отмечает Т.Ф. Ящук «этот документ объявил все городские недвижимости (дома, квартиры, земельные участки под ними) с оценочной стоимостью выше установленного лимита (в зависимости от региона: например, в Петрограде – дома с более чем 5 квартирами) государственной собственностью без компенсации владельцам. Национализация проводилась местными советами, которые конфисковывали имущество у «буржуазии» и «эксплуататоров», передавая его в муниципальный фонд»²¹.

В результате договор найма утратил гражданско-правовую природу: вместо добровольного соглашения между сторонами он трансформировался в административный ордер, выдаваемый жилищными отделами советов. Жилье распределялось по нормам (8-16 кв. м на человека) среди трудящихся, солдат и беженцев, без учета предыдущих арендных отношений. Рыночный найм был ликвидирован: рентные платежи для рабочих классов отменены полностью (Декрет СНК от 25 октября 1918 г. «О муниципализации жилищ»), а для остальных категорий сведены к минимуму, покрывающему лишь коммунальные расходы. Это привело к массовым реквизициям: пустующие или «излишние» помещения изымались для уплотнения (заселения дополнительными жильцами), что разрушило традиционные договоры найма.

В 1919-1921 гг., в разгар Гражданской войны, политика национализации усилилась. Декрет СНК РСФСР от 4 мая 1920 г. «О реквизиции и конфискации имущества» расширил полномочия местных органов по изъятию жилья у «врагов революции», включая бывших собственников. Договор найма в этот период полностью административный: право на проживание подтверждалось ордером от

²¹ Ящук Т.Ф. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» как правовая основа муниципализации // Историко-правовые проблемы: новый ракурс. 2013. № 11. С. 177-195.

жилищного отдела, без элементов взаимных обязательств по гражданскому праву. Арендная плата была отменена для большинства населения (Постановление ВЦИК от 15 июля 1921 г. «О жилищной политике»), что сделало жилье социальным благом, распределяемым по классовому принципу²².

Кульминацией стал Жилищный кодекс РСФСР 1922 г., принятый в октябре, который систематизировал накопленный опыт: «он ввел понятие «договора найма» как административного акта, с нормами площади и запретом на коммерческий найм для «нетрудовых элементов»²³.

В итоге, период 1917-1922 гг. была заложена основа социалистической жилищной модели, где жилье стало инструментом классовой политики, а не товаром, что имело долгосрочные последствия для советского права.

1922-1937 гг. – первый Жилищный кодекс РСФСР 1922 года вводит понятие договора найма жилого помещения, но с жёсткими ограничениями: нормирование жилой площади, запрет на коммерческий характер найма для «нетрудовых элементов», преимущественно административный порядок предоставления жилья.

Период 1922-1937 годов в развитии жилищного законодательства РСФСР характеризуется переходом от революционного хаоса к первой попытке системного правового регулирования жилищных отношений в условиях новой экономической политики (НЭП).

Ключевым событием стало принятие Жилищного кодекса РСФСР 1922 года (утв. постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 7 августа 1922 г.). Этот кодекс впервые в советской истории законодательно закрепил понятие договора найма жилого помещения как самостоятельного правового института, однако радикально изменил его природу по сравнению с дореволюционным правом.

²² Афанасьева Е.Н. Реквизиция: гражданско-правовой аспект: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2009. С. 85.

²³ Рузанова В.Д. Жилищное законодательство: историографический очерк // Ученые записки Казанского университета. 2016. № 2. С. 425-435.

С.Б. Верещак выделяет следующие основные черты договора найма по ЖК РСФСР 1922 года:

- жесткое нормирование жилой площади – вводились санитарные нормы (в среднем 8-9 м² на взрослого человека, с пониженными нормами для детей и «нетрудовых элементов»);

- классовый подход – право на получение жилья и заключение договора найма предоставлялось преимущественно трудящимся; «нетрудовые элементы» (лица, живущие на нетрудовые доходы) могли наниматься жильё только на коммерческих условиях и с повышенной платой;

- запрет или ограничение коммерческого найма – для трудящихся наём носил преимущественно социальный характер с минимальной платой; коммерческий наём допускался только в исключительных случаях и под строгим контролем;

- преимущественно административный порядок предоставления жилья – основным способом получения жилого помещения становился ордер жилищного отдела местного совета; договор найма часто заключался на основании ордера и носил формально-административный характер;

- ограниченная свобода договора – существенные условия (размер платы, сроки, основания расторжения) в значительной степени определялись государством, а не волей сторон²⁴.

К 1937 году, когда был принято Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах», договор найма окончательно утратил остатки рыночных черт и превратился в административный институт социального найма с

²⁴ Верещак С.Б. История развития жилищного права в России (1917-1985 гг.) // Вестник Чувашского университета. 2006. № 7. С. 67-82.

символической платой, жёсткими нормами и практически полной невозможностью выселения нанимателя без предоставления другого жилья²⁵.

Таким образом, по мнению, Л.Ю. Грудциной «в 1922-1937 гг. договор найма жилого помещения в советском праве прошёл путь до государственного социального найма, став одним из важнейших инструментов реализации классовой жилищной политики и обеспечения конституционного права на жилище трудящихся»²⁶.

1937-1960-е гг. происходит усиление государственного контроля. Договор найма становится практически безвозмездным или с символической платой, с сильными гарантиями от выселения.

На основании постановления 1937 года Народный комиссариат коммунального хозяйства РСФСР (позднее – Министерство коммунального хозяйства) издавал инструкции о порядке заключения договоров найма в домах местных советов. Так, например, Инструкция НККХ РСФСР № 94 (1938-1940-е гг.), устанавливала точный порядок оформления договоров найма в муниципальном фонде, включая обязательные реквизиты и основания для отказа в заключении. В послевоенный период издавались указы, направленные на борьбу с нарушениями жилищного законодательства и уплотнением: Указы о выселении в административном порядке лиц, систематически нарушающих правила пользования жильём (1947-1950-е гг.); нормы, усиливавшие ответственность за «бесхозяйственное содержание» жилого помещения (разрушение, переоборудование без разрешения).

Таким образом, именно эта нормативная база послужила фундаментом для последующей кодификации жилищного законодательства в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 года и Гражданском

²⁵ Гончаренко Е.А. Изменения в жилищной политике советского государства в вопросе управления жилищным фондом в городах (1937 г.) // Теория и практика общественного развития. 2007. № 9. С. 28-29.

²⁶ Грудцина Л.Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее // Законодательство и экономика. 2005. № 6. С. 18-24.

кодексе РСФСР 1964 года, где положения о найме жилого помещения впервые были систематизированы в рамках гражданского права.

Важное развитие получил договор найма служебного жилого помещения – специальный вид договора, который заключался на период трудовых отношений. В 1965 году принимается Постановление Совета Министров СССР от 22 января 1965 г. «О служебных жилых помещениях», которое устанавливало, что на служебное жилье выдается специальный ордер, а договор найма заключается на всё время работы гражданина в соответствующей организации.

В 1983 году принимается Жилищный кодекс РСФСР 1983 года (действовал до 2005 г.), который закрепляет договор социального найма как основную форму жилищных отношений. Его характерными чертами были «бессрочность договора; «символическая» плата за наём; практически невозможность выселения без предоставления другого жилья; государственное регулирование всех существенных условий»²⁷.

В.В. Абросимов, Д.А. Пашенцев приходят к выводу, что «в советский период договор найма жилого помещения окончательно утратил частноправовую природу и стал инструментом реализации конституционного права на жилище (ст. 44 Конституции СССР 1977 г.)»²⁸.

Таким образом, на протяжении всего советского периода договор найма жилого помещения выполнял, прежде всего, социально-распределительную и классово-ориентированную функцию, являясь инструментом реализации конституционного права на жилище в условиях государственной монополии на жилищный фонд. Именно эта модель заложила традицию приоритетной защиты жилищных интересов нанимателя, которая в значительной степени повлияла и на современное российское жилищное законодательство.

²⁷ Маркова И.В. Распределение жилой площади в рамках управления жилищным фондом по Жилищному кодексу РСФСР 1983 года // Юридический Вестник Самарского университета. 2016. № 1. С. 45-51.

²⁸ Абросимов В.В., Пашенцев Д.А. Систематизация жилищного законодательства в СССР: учет исторического опыта в современных условиях // Образование и право. 2020. № 1. С. 360-363.

Договор найма жилого помещения в советский период являлся не столько гражданско-правовым, сколько публично-правовым инструментом реализации государственной жилищной политики. Он воплощал идеологический постулат о жилье как социальном благе, предоставляемом обществом. Эта модель, несмотря на очевидные недостатки (бюрократизация, дефицит, зависимость от государства), создала прочный фундамент для последующего перехода к смешанной системе регулирования в постсоветский период, где социальные гарантии советского времени продолжают оказывать сильное влияние на современное жилищное законодательство России.

1.3 Современный период развития законодательства о договоре найма жилого помещения (с 1991 года - по настоящее время)

Переход к рыночной экономике и признание частной собственности на жильё привели к возрождению договора найма как полноценного гражданско-правового института.

Принятие Конституции Российской Федерации 12 декабря 1993 года стало поворотным моментом в развитии жилищного права постсоветской России. Статья 40 Конституции РФ закрепила одно из фундаментальных социальных прав человека и гражданина – право на жилище, сформулировав его следующим образом: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.»²⁹

Эта норма принципиально отличается от советской конституционной традиции (ст. 44 Конституции СССР 1977 г.), где государство брало на себя

²⁹ Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учетом поправок, внесенных законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 02.01.2026).

обязанность предоставлять гражданам бесплатное жильё. Новая Конституция 1993 года, напротив, сформулировала право на жилище в более мягкой, гарантийной форме: государство не обязуется обеспечить каждого гражданина жильём за свой счёт; акцент смещается на создание условий для реализации этого права; вводится принцип допустимости рыночных механизмов приобретения и использования жилья.

Таким образом, Конституция 1993 года одновременно: сохраняет жилище в качестве конституционно значимой ценности и объекта особой государственной заботы; легитимирует рыночные способы удовлетворения жилищной потребности: свободное приобретение жилья в собственность, участие в ипотечном кредитовании, коммерческий наём, жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы; устанавливает обязанность государства защищать жилищные права граждан от произвольного лишения жилья и создавать благоприятные условия для жилищного строительства и улучшения жилищных условий.

Важнейшим новшеством стало чёткое разграничение двух уровней реализации права на жилище:

– социальная защита – для тех категорий граждан, которые не могут самостоятельно решить жилищный вопрос (малоимущие, многодетные семьи, инвалиды, ветераны и др.). Для них сохраняется институт социального найма и предоставления жилья из государственного и муниципального жилищных фондов (ч. 3 ст. 40 Конституции РФ);

– свобода рыночных отношений – для всех остальных граждан право на жилище реализуется преимущественно через институт частной собственности, договоры купли-продажи, коммерческого найма и ипотеки.

Конституционный Суд Российской Федерации в ряде своих судебных актов (в частности, Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21

ноября 2013 г. № 1737-О³⁰, Постановление КС РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П³¹, Постановление КС РФ от 26 мая 2025 г. № 22-П³² и др.) неоднократно подчёркивал, что право на жилище не является абсолютным и не предполагает обязанности государства предоставить жильё каждому желающему бесплатно и вне очереди. Оно трактуется как право на защиту уже имеющегося жилища и на создание условий для его приобретения или улучшения.

Таким образом, Конституция РФ 1993 года заложила дуалистическую модель жилищных отношений: с одной стороны – сохранение элементов социальной поддержки наиболее уязвимых слоёв населения, с другой – полная легитимизация рыночных механизмов жилищного обеспечения для основной массы граждан. Именно эта конституционная основа сделала возможным принятие Гражданского кодекса РФ (1994-1996 гг.), Жилищного кодекса РФ (2004 г.) и всей современной системы законодательства о жилищных правах, в которой частная собственность и договор свободы занимают центральное место, но при этом сохраняются механизмы социальной защиты жилищных прав.

По мнению К.Ю. Прокофьева «переходный период постсоветской России в начале 1990-х годов ознаменовался фундаментальными реформами в сфере имущественных отношений, включая жилищную сферу. Ключевыми нормативными актами, способствовавшими восстановлению договора найма жилого помещения как полноценного гражданско-правового обязательства, основанного на принципах свободы договора, стали Федеральный закон от 24 декабря 1992 г. № 4218-І «Об основах федеральной жилищной политики» и

³⁰ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шабло Елены Энверьевны на нарушение её конституционных прав и конституционных прав несовершеннолетнего Шабло Константина Максимовича положением части первой статьи 91 Жилищного кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 ноября 2013 г. № 1737-О. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

³¹ По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова: Постановление КС РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

³² По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Панкратовой: Постановление КС РФ от 26 мая 2025 г. № 22-П. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Гражданский кодекс Российской Федерации, где глава 35 части второй детализировала нормы о найме жилого помещения. Эти нормативные правовые акты ознаменовали «отход» от советской модели социального найма как административного распределения жилья к рыночной парадигме, где договор выступает автономным соглашением сторон, регулируемым диспозитивными нормами права»³³.

«Статья 6 Закона провозглашает равенство форм собственности на жилье (государственная, муниципальная, частная), что позволило ввести коммерческий наем как альтернативу социальному. Договор найма трактуется как соглашение, заключаемое на основе взаимного волеизъявления сторон, без жесткого административного вмешательства, характерного для советского периода. Это положение стимулировало рынок аренды, разрешив частным собственникам (физическим и юридическим лицам) сдавать жилье в наем на рыночных условиях (ст. 12-14).

Закон вводит механизмы защиты нанимателя от произвольного выселения (ст. 15), но одновременно гарантирует права наймодателя на получение платы и возврат имущества в надлежащем состоянии. Важным нововведением стало признание договора найма как источника обязательств, подлежащих судебной защите (ст. 18), что отражало переход к гражданско-правовой модели. Кроме того, ст. 10-11 предусматривают государственную поддержку в форме субсидий для малоимущих, но без монополии на распределение жилья, тем самым допуская рыночные механизмы для основной массы населения.

Закон синхронизирован с программой приватизации жилья (Федеральный закон от 4 июля 1991 г. № 1541-1), что увеличило объем частного жилищного фонда, доступного для найма. Это способствовало формированию рынка, где

³³ Прокофьев К.Ю. Эволюция законодательства в области формирования и реализации государственной жилищной политики // Жилищные стратегии. 2015. № 1. С. 29-52.

договор найма становится инструментом экономического оборота, основанным на принципах равенства и автономии воли»³⁴.

Таким образом, Закон 1992 г. выступил переходным «мостом», легитимизируя коммерческий наем и подготавливая почву для кодификации норм в ГК РФ, где акцент сместился на детальное регулирование обязательств.

Вступление в силу Жилищного кодекса Российской Федерации 1 марта 2005 года стало важнейшей вехой в развитии жилищного законодательства постсоветской России.

Впервые в истории отечественного права было проведено чёткое законодательное разграничение двух принципиально разных типов договоров найма жилого помещения, каждый из которых получил собственную правовую природу, режим регулирования и степень свободы сторон.

Договор социального найма «сохранил в себе основные черты советской модели жилищного обеспечения и представляет собой публично-правовой институт с сильно выраженной социальной функцией»³⁵.

К.Р. Наумова приводим следующие его основные характеристики³⁶:

- целевое назначение – предоставление жилья малоимущим и иным категориям граждан, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий (ст. 49 ЖК РФ);
- наймодатель – только государство или муниципалитет (орган местного самоуправления) либо специализированные организации (ст. 60);
- бессрочность – договор заключается без указания срока (ст. 60 ч. 3);

³⁴ Грудцына Л.Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее // Законодательство и экономика. 2005. № 6. С. 18-24.

³⁵ Бетрова Н.Б. Гражданско-правовая конструкция договора социального найма жилого помещения // Научные междисциплинарные исследования. 2021. № 7. С. 264-270.

³⁶ Наумова К.Р. Юридическая квалификация договора социального найма жилого помещения // Форум молодых ученых. 2022. № 12. С. 183-186.

– «символическая» плата – размер платы за пользование жилым помещением устанавливается органами власти и, как правило, составляет лишь небольшую часть реальных рыночных ставок (ст. 156 ЖК РФ);

– жесткое нормирование – предоставление жилья осуществляется по учётной норме (обычно 10-18 м² на человека в зависимости от региона) (ст. 50);

– высокий уровень защиты нанимателя: – расторжение договора по инициативе наймодателя возможно только в судебном порядке и в строго ограниченных случаях (ст. 83, 90 ЖК РФ); выселение практически всегда происходит с предоставлением другого благоустроенного жилья (за редчайшими исключениями, например, при разрушении помещения самим нанимателем);

– наследуемость права пользования – члены семьи нанимателя сохраняют право проживания после его смерти (ст. 69, 82 ЖК РФ). Таким образом, «договор социального найма остался инструментом социальной политики государства, обеспечивающим конституционное право на жилище (ст. 40 Конституции РФ) для наиболее уязвимых категорий граждан»³⁷.

Д.А. Формакидов пишет: «коммерческий наём жилого помещения представляет собой классический гражданско-правовой договор, полностью построенный на принципах свободы договора, равенства сторон и диспозитивности»³⁸. Ю.П. Шустова приводит основную характеристику договора коммерческого найма³⁹:

– наймодателем может быть любое лицо, как физическое, так и юридическое, как собственник, так и управомоченное лицо (например, по

³⁷ Аносова А.А. Старцева С.В. Проблемы правового регулирования договора социального найма жилого помещения // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2014. № 3. С. 18-21.

³⁸ Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 55-63.

³⁹ Шустова Ю.П. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения // Проблемы экономики и юридической практики. 2017. № 6. С. 170-171.

договору доверительного управления); наниматель – только физическое лицо (ст. 677 ГК РФ);

– срочный характер – договор заключается на определённый срок (максимум 5 лет, ст. 683 ГК РФ); при отсутствии указания срока считается заключённым на 5 лет;

– свободное определение платы – размер платы, порядок и сроки её внесения устанавливаются исключительно соглашением сторон (ст. 682 ГК РФ); государственное регулирование цен здесь отсутствует;

– значительно меньшая защита нанимателя по сравнению с социальным наймом: наймодатель может отказаться от продления договора по окончании срока без объяснения причин (ст. 684); расторжение по инициативе наймодателя возможно в судебном порядке при существенных нарушениях со стороны нанимателя (ст. 687); выселение по истечении срока договора – без предоставления другого жилья;

– диспозитивность – большинство норм главы 35 ГК РФ носит диспозитивный характер, т.е. стороны вправе устанавливать иные условия, если это прямо не запрещено законом

Таким образом, Жилищный кодекс Российской Федерации от 2005 года создал «дуалистическую систему регулирования договора найма жилого помещения»⁴⁰: социальный наём продолжает выполнять функцию социальной защиты и реализации конституционного права на жилище для нуждающихся граждан; коммерческий наём стал полноценным рыночным институтом, обеспечивающим гибкость, мобильность населения и развитие рынка арендного жилья.

⁴⁰ Максименко А.В., Шевцов Р.М. Понятие и элементы коммерческого найма жилого помещения // Вестник Волгоградского юридического института МВД России. 2013. № 2. С. 56-60.

Эта модель, заложенная в 2005 году, в основных чертах сохраняется и сегодня, хотя в последние годы наблюдается тенденция к постепенному усилению регулирования коммерческого найма в интересах нанимателей.

Таким образом, современный период характеризуется сосуществованием двух моделей договора найма: социальный наём и коммерческий наём, при постепенном усилении рыночных начал и одновременно сохранении элементов социальной защиты наиболее уязвимых категорий граждан.

ГЛАВА 2. КЛАССИФИКАЦИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Понятие, содержание, отдельные особенности договора коммерческого найма жилого помещения

Договор коммерческого найма жилого помещения представляет собой гражданско-правовой договор, по которому одна сторона – наймодатель (собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо) – обязуется предоставить другой стороне – нанимателю – изолированное жилое помещение для проживания за плату на определённый или неопределённый срок (ст. 671 ГК РФ)⁴¹.

По мнению А.В. Максименко, Р.М. Шевцова «... в отличие от иных видов найма жилого помещения, коммерческий наём характеризуется исключительно частноправовой природой отношений: он не преследует цели удовлетворения жилищной нужды в смысле ст. 49 ЖК РФ, не связан с предоставлением жилья из государственного или муниципального жилищного фонда и не влечёт за собой специальных социальных гарантий для нанимателя»⁴².

⁴¹Зенин И.А. Гражданское право. Особенная часть : учебник для вузов. М, 2025. – 300 с.

⁴²Максименко А.В., Шевцов Р.М. Понятие и элементы договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2013. № 2. С. 56-60.

По мнению Н.В. Безик «основная цель договора – удовлетворение жилищных потребностей на рыночных началах, что предопределяет преобладание диспозитивных начал регулирования и значительную свободу сторон в определении условий»⁴³.

Содержание договора коммерческого найма включает совокупность прав и обязанностей сторон, вытекающих из его правовой природы и императивных требований законодательства.

К существенным условиям договора (ст. 432, 674 ГК РФ) относятся:

– *предмет договора*. Предметом договора коммерческого найма является передача нанимателю изолированного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания граждан (п. 1 ст. 671, ст. 673 ГК РФ). Под изолированным понимается помещение, имеющее отдельный вход и отделённое от других помещений конструктивно (ст. 15 ЖК РФ в системной связи со ст. 673 ГК РФ).

К таким помещениям относятся:

- отдельная квартира;
- жилой дом;
- часть квартиры или жилого дома (при условии, что эта часть изолирована и может использоваться самостоятельно для проживания).

Помещение должно отвечать санитарным, техническим и иным требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (ст. 15 ЖК РФ), и быть пригодно именно для постоянного проживания (не для временного пребывания, не

⁴³Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1. С. 57-67.

склад, не гараж и т.п.). Несогласованность предмета влечёт ничтожность договора как незаключённого (п. 1 ст. 432 ГК РФ)⁴⁴.

– *размер платы за наем* (может определяться свободно, без нормативных ограничений). Т.Г. Строгонова пишет: «... плата за пользование жилым помещением (наёмная плата) является обязательным и существенным условием договора коммерческого найма (п. 1 ст. 678, ст. 682 ГК РФ)⁴⁵. В отличие от социального найма, где размер платы регулируется нормативно, в коммерческом найме плата определяется исключительно соглашением сторон и не ограничена никакими предельными значениями или тарифами (п. 1 ст. 682 ГК РФ). «Стороны свободны устанавливать как размер платы, так и порядок её внесения (ежемесячно, ежеквартально, авансом и т.д.), сроки и способ оплаты. Отсутствие согласования размера платы делает договор незаключённым, поскольку невозможно определить основное встречное предоставление нанимателя»⁴⁶.

– *срок договора* (может быть как определённым, так и неопределённым; при отсутствии указания срока считается заключённым на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ). Срок, на который заключается договор найма жилого помещения, также относится к существенным условиям (ст. 683 ГК РФ). Договор может быть заключён: на определённый срок (любой срок по выбору сторон); на неопределённый срок (если срок прямо не указан).

При этом законодатель устанавливает специальное правило: если в договоре не определён срок его действия, договор считается заключённым на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ). Это диспозитивное правило позволяет сторонам отойти от пятилетнего срока путём прямого указания иного периода, но при полном молчании договора о сроке применяется именно пятилетний срок по умолчанию.

⁴⁴Кириченко О. В. К вопросу о целевой направленности использования жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 5.

⁴⁵Строгонова Т.Г. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения // Вестник Пермского университета. 2018. № 42. С. 700-723.

⁴⁶Николюкин С.В. К вопросу о принципе надлежащего исполнения обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги // Образование и право. 2017. № 8. С. 71-80.

Иные условия (порядок и сроки внесения платы, распределение бремени ремонта, возможность вселения членов семьи, основания расторжения и т.д.) не являются существенными, если иное прямо не вытекает из императивных норм закона. Они могут быть согласованы сторонами или определяться диспозитивными правилами главы 35 ГК РФ. Однако отсутствие любого из трех перечисленных существенных условий (предмет, размер платы, срок) влечёт правовые последствия незаключенности договора (ст. 432 ГК РФ).

Таким образом, можно сделать вывод, что «законодатель придаёт повышенное значение именно этим трем условиям, поскольку они определяют саму суть обязательства: что передаётся, за какую плату и на какой период. Именно их согласование позволяет говорить о состоявшемся договоре коммерческого найма жилого помещения»⁴⁷.

К основным правам и обязанностям сторон относятся:

- обязанности наймодателя – передать нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, осуществлять капитальный ремонт, обеспечивать предоставление коммунальных услуг (если иное не предусмотрено договором), не препятствовать пользованию помещением;
- обязанности нанимателя – использовать помещение исключительно для проживания, своевременно вносить плату за наём и коммунальные услуги, проводить текущий ремонт, не допускать переустройства и перепланировки без согласия наймодателя, не нарушать права соседей;
- права нанимателя – владеть и пользоваться помещением, вселять временных жильцов и поднанимателей (с согласия наймодателя), требовать уменьшения платы при ухудшении условий проживания;

⁴⁷ Кириченко О. В. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения нормами гражданского и жилищного законодательства России // Современное право. 2011. № 7.

– права наймодателя – требовать своевременной оплаты, доступа в помещение для проверки состояния, расторжения договора при существенных нарушениях со стороны нанимателя.

Рассмотрим отдельные особенности договора коммерческого найма, отличающие его от иных видов найма жилого помещения:

Во-первых, высокая степень диспозитивности. Большинство норм главы 35 ГК РФ носят диспозитивный характер, что позволяет сторонам существенно отклоняться от законодательных «моделей» в части срока, размера платы, распределения бремени ремонта, оснований и порядка расторжения договора.

Д.А. Формакидов приходит к выводу, что высокая степень диспозитивности представляет собой характеристику правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, закрепленную в главе 35 ГК РФ. В отличие от императивных норм, которые строго предписывают поведение сторон и не допускают отклонений, диспозитивные нормы лишь рекомендательные или «модельные» правила, от которых стороны могут отступить по взаимному согласию, если иное не запрещено законом (ст. 421 ГК РФ)⁴⁸. Это отражает принцип свободы договора, лежащий в основе всего обязательственного права, и позволяет адаптировать договорные отношения к конкретным нуждам и интересам участников гражданского оборота.

В контексте главы 35 ГК РФ подавляющее большинство норм носит именно диспозитивный характер, что отличает коммерческий наем от более жестко регулируемых видов найма жилого помещения, таких как социальный или специализированный (главы 8 и 10 ЖК РФ). Законодатель здесь предоставляет сторонам – наймодателю и нанимателю – широкую автономию в формировании условий договора, ограничиваясь лишь минимальными императивными

⁴⁸ Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. – 2017. № 3. С. 55-63.

требованиями, направленными на защиту публичных интересов и слабой стороны (нанимателя).

Конкретные проявления этой диспозитивности позволяют сторонам существенно отклоняться от законодательных «моделей» в ключевых аспектах договора:

– срок договора. Хотя п. 1 ст. 683 ГК РФ устанавливает по умолчанию пятилетний срок при его отсутствии в договоре, стороны вправе свободно определить любой иной период – от нескольких дней (краткосрочный наем) до неопределенного срока. Это дает возможность адаптировать договор под временные нужды (например, для туристов или командировочных) или, напротив, под долгосрочное стабильное проживание. Срок не может противоречить императивным нормам о максимальной продолжительности (хотя таковых нет), и в краткосрочном найме (до одного года) применяются упрощенные правила расторжения;

– размер платы за наем. Статья 682 ГК РФ позволяет сторонам устанавливать плату в любом размере, без каких-либо нормативных тарифов, в отличие от социального найма. Стороны могут индексировать плату (например, привязать к инфляции или валютному курсу), вводить штрафы за просрочку;

– распределение бремени ремонта. По умолчанию наймодатель несет ответственность за капитальный ремонт, а наниматель – за текущий (ст. 676, 681 ГК РФ). Однако диспозитивные нормы позволяют сторонам перераспределить эти обязанности: например, наниматель может взять на себя капитальный ремонт в обмен на снижение платы, или, напротив, обязать наймодателя проводить все виды ремонта. Это особенно актуально в старом жилом фонде, где стороны могут учитывать состояние помещения и экономические возможности;

– основания и порядок расторжения договора. Статья 687 ГК РФ предусматривает модельные основания расторжения (например, систематическая просрочка платежа), но стороны вправе дополнить или видоизменить их. В

краткосрочном найме, в свете Постановления КС РФ № 23-П от 02.06.2022, допускается даже внесудебное расторжение по дополнительным основаниям (например, жалобы соседей или порча имущества), если они четко сформулированы в договоре и не противоречат принципам добросовестности (ст. 10 ГК РФ). Это усиливает позиции наймодателя, но требует баланса, чтобы избежать злоупотреблений.

Во-вторых, разграничение краткосрочного и долгосрочного найма. Договоры на срок до одного года и свыше одного года имеют различный правовой режим: краткосрочный наём характеризуется упрощёнными правилами расторжения (просрочка платежа более двух раз подряд), кроме того, в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 02.06.2022 № 23-П стороны могут устанавливать дополнительные основания для одностороннего внесудебного расторжения при условии их ясности, добросовестности и соразмерности;

В-третьих, ограниченная защита нанимателя. В отличие от социального найма, коммерческий наём не предусматривает преимущественного права нанимателя на продление договора, обязательного предоставления другого жилья при выселении и иных социальных гарантий. Расторжение договора и выселение возможны без предоставления альтернативного жилья (ст. 688 ГК РФ).

Ограниченная защита нанимателя как одна из ключевых особенностей договора коммерческого найма жилого помещения.

В отличие от социального найма жилого помещения, где законодатель сознательно выстраивает максимально жёсткую систему защиты интересов нанимателя как слабой стороны правоотношения, коммерческий найм в главе 35 ГК РФ демонстрирует принципиально иной подход. Здесь защита прав нанимателя носит ограниченный и преимущественно диспозитивный характер.

Основные проявления этой ограниченной защиты заключаются в отсутствии целого ряда механизмов, которые в социальном найме считаются

фундаментальными. Так, например, отсутствие преимущественного права на продление договора. В социальном найме наниматель обладает практически безусловным правом на продление договора при соблюдении минимальных условий (ст. 62 ЖК РФ). В коммерческом найме такого права не существует. По истечении срока договора (даже если он был заключён на длительный период) наймодатель вправе отказаться от его продления без объяснения причин и без необходимости обосновывать своё решение (п. 2 ст. 683 ГК РФ в системной связи со ст. 421 ГК РФ). Это означает, что наниматель, даже проживший в помещении много лет и добросовестно исполнявший обязательства, не имеет законодательной гарантии продолжения отношений.

Кроме того, отсутствие обязанности предоставлять альтернативное жильё при выселении. Одно из самых «ярких» отличий – полное отсутствие требования о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения при расторжении договора и выселении. Статья 688 ГК РФ прямо устанавливает, что наниматель и проживающие с ним лица обязаны освободить жилое помещение в случае расторжения договора. В социальном найме выселение без предоставления другого жилья возможно лишь в исключительных случаях (ст. 91 ЖК РФ), тогда как в коммерческом сегменте такая обязанность наймодателя полностью исключена. Это правило распространяется даже на семьи с детьми, инвалидов или пенсионеров – социальный статус нанимателя здесь юридически не учитывается.

Упрощённые основания и процедура расторжения. Наймодатель имеет право на расторжение договора в судебном порядке при систематическом нарушении нанимателем обязанностей (в том числе просрочке платежа более шести месяцев подряд при долгосрочном найме или более двух раз подряд при краткосрочном (ст. 687 ГК РФ)). При этом суд не обязан учитывать социальное положение нанимателя или предоставлять отсрочку выселения дольше одного года.

Такая ограниченная защита логически вытекает из сущности коммерческого найма как рыночного института: наймодатель рассматривается как равноправный участник оборота, а не как публичный субъект, обязанный обеспечивать социальную функцию. Законодатель исходит из того, что наниматель, вступая в коммерческие отношения, сознательно принимает на себя повышенные риски и должен самостоятельно оценивать надёжность контрагента и условия договора.

В-четвертых, специфика субъектного состава. «Нанимателем может быть только физическое лицо (гражданин), в то время как наймодателем выступает собственник – как физическое, так и юридическое лицо. Члены семьи нанимателя приобретают права и обязанности лишь при их вселении с соблюдением установленного порядка»⁴⁹;

В-пятых, отсутствие государственной регистрации. Договор коммерческого найма не подлежит государственной регистрации независимо от срока (в отличие от аренды нежилых помещений свыше года), что существенно упрощает оборот и снижает административные барьеры;

В-шестых, ответственность за нарушения. Систематическое нарушение нанимателем обязанностей (в том числе невнесение платы более шести месяцев подряд при долгосрочном найме) является самостоятельным основанием для расторжения договора в судебном порядке (п. 2 ст. 687 ГК РФ). При этом суд вправе предоставить нанимателю отсрочку исполнения решения о выселении на срок до одного года.

Таким образом, договор коммерческого найма жилого помещения представляет собой гибкую, преимущественно диспозитивную гражданско-правовую «конструкцию», ориентированную на удовлетворение жилищных потребностей на рыночных условиях. Его правовой режим обеспечивает баланс интересов собственника и нанимателя.

⁴⁹Кириченко О.В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2012. № 5. С. 99- 104.

2.2 Договор социального найма жилого помещения: понятие, правовой статус сторон, отдельные особенности

Договор социального найма жилого помещения представляет собой особую разновидность гражданско-правового обязательства, обладающую выраженной публично-правовой природой и направленную на реализацию конституционного права граждан на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации)⁵⁰. «В отличие от коммерческого найма, социальный найм не преследует цели извлечения прибыли и не основывается на рыночных принципах, а служит инструментом государственной и муниципальной социальной политики по обеспечению жильем граждан, не имеющих возможности самостоятельно решить жилищную проблему на рыночных условиях»⁵¹.

Правовая природа договора социального найма определяется как смешанный институт: «он регулируется преимущественно нормами ЖК РФ (глава 8 ЖК РФ), однако к нему применяются общие положения ГК РФ об обязательствах и договоре найма (ст. 672 ГК РФ), если иное не предусмотрено специальным законодательством»⁵². «По своей юридической конструкции это консенсуальный, взаимный, возмездный, срочный (бессрочный по общему правилу) договор, в котором наймодателем выступает исключительно публичный субъект – орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный распоряжаться жилищным фондом социального использования»⁵³.

Содержание договора социального найма определяется совокупностью императивных норм ЖК РФ и включает следующие ключевые элементы.

Существенные условия:

⁵⁰Разумовская Е.В. Гражданское право. Особенная часть : учебник и практикум для вузов. М., 2023. – 335 с.

⁵¹Бетротова Н.В. Гражданско-правовая конструкция договора социального найма жилого помещения // Международные научные исследования. 2021. № 5. С. 264-270.

⁵²Васин В.В. Договоры найма жилых помещений в системе жилищного и гражданского права // Экономика. Налоги. Право. 2011. № 3.

⁵³Дамбаева И.В. Понятие, заключение и изменение договора социального найма // Право и практика. 2018. № 11. С. 140-146.

– *предмет* – изолированное жилое помещение из государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, отвечающее установленным санитарным, техническим и иным требованиям (ст. 62 ЖК РФ);

– *размер платы* – определяется в соответствии с нормативными актами и не может превышать установленные пределы (ст. 156 ЖК РФ);

– *срок* – по общему правилу бессрочный (ст. 60 ЖК РФ), за исключением отдельных случаев (например, найм на период капитального ремонта или переселения).

Основные права и обязанности сторон по договору социального найма жилого помещения:

– обязанности наймодателя: передать жилое помещение в пригодном для проживания состоянии, осуществлять капитальный ремонт дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества, не препятствовать пользованию помещением (ст. 65 ЖК РФ);

– обязанности нанимателя: использовать помещение исключительно по назначению (для проживания), своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, проводить текущий ремонт, не допускать разрушение или порчу жилья, соблюдать правила пользования жилыми помещениями (ст. 67 ЖК РФ);

– права нанимателя: постоянное проживание в помещении, вселение членов семьи, временных жильцов, поднанимателей (с соблюдением установленных ограничений), преимущественное право на обмен жилым помещением, защита от необоснованного расторжения договора.

Рассмотрим наиболее значимые особенности договора социального найма, отличающие его от коммерческого и специализированного найма:

Максимальная степень императивности регулирования. Подавляющее большинство норм главы 8 ЖК РФ носит императивный характер. Стороны

практически лишены возможности изменять существенные условия договора по соглашению, любые отступления от закона в сторону ухудшения положения нанимателя ничтожны.

Бессрочный характер договора. Договор заключается без указания срока и сохраняет силу до тех пор, пока существуют основания для его сохранения (ст. 60 ЖК РФ). Это обеспечивает стабильность жилищных прав нанимателя и членов его семьи.

Повышенная защита нанимателя как слабой стороны. Расторжение договора по инициативе наймодателя возможно только в судебном порядке и лишь по исчерпывающему перечню оснований (ст. 83, 90, 91 ЖК РФ). При систематическом невнесении платы более шести месяцев подряд расторжение возможно, однако выселение допускается исключительно с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 90 ЖК РФ). Это делает выселение по мотивам неплатежей практически недостижимым в большинстве случаев.

Расширенный круг лиц, обладающих правами на жилое помещение. Члены семьи нанимателя, а также бывшие члены семьи, сохраняющие право пользования (ст. 69, 71 ЖК РФ), приобретают равные с нанимателем права и обязанности. Это обеспечивает защиту семейных и жилищных интересов даже при распаде семьи.

Специальный порядок предоставления помещения. Жилое помещение предоставляется исключительно по установленной очереди на основании решения органа местного самоуправления гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий и малоимущими (ст. 49, 52-57 ЖК РФ).

Ограниченная ответственность нанимателя. «Суд при рассмотрении споров о расторжении договора обязан учитывать материальное и семейное положение нанимателя, наличие несовершеннолетних детей, инвалидов, пенсионеров и иные

заслуживающие внимания обстоятельства, что существенно ограничивает возможности наймодателя»⁵⁴.

Таким образом, «договор социального найма жилого помещения выступает одним из важнейших механизмов реализации социальной функции государства в жилищной сфере. Его правовой режим построен на принципах максимальной защиты жилищных прав граждан, приоритета публичного интереса над частным и минимального вмешательства рыночных начал. В современных условиях, когда значительная часть населения продолжает зависеть от государственного жилищного фонда, сохранение и развитие этого института остается стратегически важной задачей, требующей постоянного баланса между социальной защитой и необходимостью повышения ответственности нанимателей за сохранность и надлежащее использование предоставленного жилья»⁵⁵.

Договор социального найма жилого помещения остаётся незаменимым инструментом социальной политики государства, обеспечивающим минимальный уровень жилищной защищённости наиболее уязвимых категорий граждан.

2.3 Особенности договора найма специализированного жилого помещения

Договор найма специализированного жилого помещения представляет собой специальную разновидность договора найма жилого помещения, обладающую ярко выраженной целевой направленностью и временным характером⁵⁶.

Это и есть основная особенность – полная подчинённость целевому назначению. Всё содержание договора, права и обязанности сторон, ограничения по пользованию помещением вытекают именно из этой цели. Наниматель не

⁵⁴Бандо М.В. Основания жилищных прав членов семьи нанимателей жилых помещений // Вестник Моск. ун-та МВД России. 2009. № 4.

⁵⁵Чулюкова С.А., Белоновская И.Д. Договор социального найма и современные проблемы его реализации // Научное обозрение. Педагогические науки. 2015. №3. С. 181.

⁵⁶Зайферт А.Ю. Договор найма специализированного жилого помещения: особенности и проблемы // Столыпинский вестник. 2023. № 3. С. 1519-1527.

вправе использовать помещение для иных нужд, передавать его в поднаём, обменивать или каким-либо образом превращать временное проживание в постоянное. Любое отклонение от целевого использования рассматривается как грубое нарушение и влечёт немедленное прекращение договора.

Договор найма специализированного жилого помещения действительно представляет собой самостоятельную, обособленную разновидность общего института договора найма жилого помещения (ст. 671 ГК РФ). «Его ключевая отличительная черта заключается в ярко выраженной целевой направленности и строго временном характере существования обязательства, что радикально отличает его от «классического» коммерческого и даже социального найма»⁵⁷.

Если в коммерческом найме жилье предоставляется для удовлетворения обычных жилищных потребностей гражданина на рыночных условиях, а в социальном – для постоянного проживания как реализации конституционного права на жилище, то специализированный наём всегда имеет узкую, строго определённую цель и существует ровно столько, сколько сохраняется это целевое основание.

В соответствии со ст. 100 ЖК РФ по этому договору наймодатель (собственник специализированного жилого помещения – публичный орган государственной власти или местного самоуправления, либо уполномоченное им лицо) обязуется передать гражданину (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование исключительно для временного проживания

Договор является консенсуальным, взаимным, возмездным, срочным (как правило, на период существования основания предоставления). Он заключается исключительно на основании решения уполномоченного органа о предоставлении специализированного жилья (ч. 2 ст. 100 ЖК РФ).

⁵⁷Корзоватых Ю.А. Предмет, стороны и обязанности сторон договора найма жилого помещения в общежитиях // Вопросы студенческой науки. 2020. № 1. С. 24-26.

Содержание договора определяется императивными нормами главы 10 ЖК РФ и включает следующие обязательные элементы (ч. 3 ст. 100 ЖК РФ):

- предмет – конкретное изолированное жилое помещение из специализированного жилищного фонда, отвечающее требованиям пригодности для временного проживания;

- права и обязанности сторон по пользованию помещением (с указанием ограничений, вытекающих из целевого характера фонда);

- срок – определяется периодом действия основания предоставления (трудовые/служебные отношения, обучение, необходимость временного размещения и т.д.);

- члены семьи нанимателя – в договоре обязательно указываются лица, имеющие право совместного проживания. М.В. Бандо указывает, что в договоре найма специализированного жилого помещения законодатель устанавливает специальное требование: в тексте договора обязательно должны быть поимённо указаны все лица, которым предоставляется право совместного проживания с основным нанимателем (ч. 3 ст. 100 ЖК РФ). Это правило не является формальностью, оно составляет одну из ключевых гарантий целевого характера специализированного фонда и одновременно механизм жесткого контроля за использованием помещения⁵⁸.

В отличие от социального найма, где члены семьи нанимателя приобретают равные права автоматически при вселении и последующем признании в качестве членов семьи (ст. 69 ЖК РФ), в специализированном найме такой «автоматизм» отсутствует. Право совместного проживания возникает только у тех лиц, которые прямо названы в самом договоре на момент его заключения или при последующем изменении договора по решению наймодателя.

⁵⁸ Бандо М.В. Об основаниях возникновения прав членом семьи нанимателей специализированных жилых помещений // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 24-27.

Как правило, это:

- супруг(а) нанимателя;
- несовершеннолетние дети;
- родители нанимателя (в отдельных случаях);
- иные родственники или иждивенцы, если их вселение обосновано семейными или иными уважительными обстоятельствами и согласовано с наймодателем⁵⁹.

Однако перечень не является открытым: наймодатель (государственный или муниципальный орган) вправе отказать во включении дополнительных лиц, если это противоречит целевому назначению помещения или нормам предоставления жилой площади (например, в служебном жилье или общежитии часто допускается проживание только супруга и несовершеннолетних детей).

Никто, кроме поименно указанных в договоре лиц, не приобретает права проживания в помещении. Вселение «неуказанных» лиц (даже близких родственников) без письменного согласия наймодателя считается нарушением договора и влечёт риск его расторжения.

- размер платы – устанавливается в соответствии с нормативными актами, с учётом вида специализированного фонда.

Основные права и обязанности сторон включают:

Обязанности наймодателя: передать помещение в пригодном состоянии, осуществлять капитальный ремонт общего имущества дома, обеспечивать коммунальные услуги (ст. 65 ЖК РФ в субсидиарном применении);

⁵⁹Манько О.В., Маренникова Т.Ю. Специализированное жилье: социально-правовые аспекты // Наукосфера. 2021. № 4-2. С. 337-339.

1. Обязанности нанимателя: использовать помещение строго по целевому назначению (временное проживание), вносить плату, проводить текущий ремонт, не допускать разрушений, соблюдать правила пользования;

2. Права нанимателя: временное владение и пользование, вселение членов семьи (с ограничениями), требование устранения недостатков.

Особенности договора найма специализированного жилого помещения, отличающие его от коммерческого и социального найма, проявляются в следующих аспектах.

Помещение предоставляется только для временного проживания в связи с конкретными жизненными обстоятельствами (работа, служба, обучение, чрезвычайные ситуации и т.д.). Договор прекращается автоматически при утрате основания (увольнение, окончание контракта, завершение обучения – ст. 103-109 ЖК РФ).

Законодатель прямо подчёркивает временный характер в ст. 100 ЖК РФ: жилое помещение предоставляется «для временного проживания». Это означает, что договор изначально не предназначен для создания постоянного, бессрочного жилищного статуса. Его существование жёстко привязано к конкретному жизненному обстоятельству или правовому основанию, перечисленным в исчерпывающем перечне видов специализированного жилищного фонда (ст. 92 ЖК РФ):

– служебные помещения предназначены для проживания в связи с прохождением государственной или муниципальной службы, трудовыми отношениями;

– помещения в общежитиях предназначены для проживания в период работы, обучения;

– маневренный фонд – для временного размещения при капитальном ремонте, расселении аварийного жилья, чрезвычайных ситуациях;

– помещения для детей-сирот – на период до достижения 18 лет (или до 23 лет при обучении);

– помещения в домах системы социального обслуживания – для временного проживания пожилых граждан или инвалидов в период адаптации или реабилитации⁶⁰.

Как только это основание отпадает (прекращение трудовых отношений, завершение обучения, достижение возраста, восстановление основного жилья и т.д.), договор автоматически теряет юридическую силу или подлежит расторжению в упрощённом порядке (ст. 103-109 ЖК РФ). Это принципиальное отличие от социального найма, где договор бессрочный и расторжение возможно только по исключительным основаниям.

Кроме того, законодатель ограничивает права нанимателя. Запрещены обмен, поднаём и передача в безвозмездное пользование (ст. 100 ЖК РФ в сочетании с общими нормами). Наниматель не имеет права на приватизацию или выкуп помещения (за редкими исключениями, предусмотренными специальными законами).

Н.В. Дулатова пишет: «Договор расторгается по инициативе наймодателя в судебном порядке при утрате основания или нарушении условий (ст. 103 ЖК РФ). Выселение возможно без предоставления другого жилья (за исключением отдельных категорий, таких как дети-сироты), что делает процедуру более оперативной по сравнению с социальным наймом»⁶¹.

Нарушение целевого назначения (использование не для временного проживания, сдача в аренду третьим лицам) влечёт немедленное расторжение договора и выселение.

⁶⁰Заугольная В.М. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, как новый договор в жилищной сфере // Вестник магистратуры. 2021. № 10. С. 81-86.

⁶¹Дулатова Н.В. Прекращение права пользования нанимателей специализированного жилищного фонда // Вестник Южно-уральского государственного университета. 2021. № 1. С. 51-57.

К договору применяются общие правила о найме (гл. 35 ГК РФ) и социальном найме (гл. 8 ЖК РФ), если иное не предусмотрено главой 10 ЖК РФ или специальными нормами (Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14⁶²).

Так, в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» указано, что специализированными считаются только те помещения, которые официально отнесены к такому фонду решением органа управления государственным или муниципальным жильём. Без такого решения помещение не может быть объектом специализированного найма, даже если фактически используется как служебное или в общежитии.

Единственным законным основанием для заключения договора является решение собственника (или уполномоченного органа) о предоставлении специализированного жилья конкретному гражданину.

Решение и договор могут быть признаны недействительными, если нарушены требования к форме/порядку принятия решения или отсутствуют реальные основания (например, ложные сведения о трудовом договоре, наличие другого жилья в населённом пункте, неотносимость гражданина к льготной категории). В Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» закреплено, что выселение производится в судебном порядке без предоставления другого жилья (ст. 103 ЖК РФ), за исключением случаев, когда закон прямо предусматривает предоставление альтернативного помещения (например, для отдельных категорий граждан из служебного фонда или общежития – ч. 2 ст. 103 ЖК РФ).

⁶² О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Кроме того, предоставляемое жильё (если оно предусмотрено) должно быть в том же населённом пункте, отвечать санитарным и техническим требованиям и относиться к фонду социального использования.

Можно сделать вывод, что Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» - это фактически «инструкция по применению» главы 10 ЖК РФ для судов, без которой сложно правильно разрешить любой спор по специализированному найму жилого помещения.

Таким образом, договор найма специализированного жилого помещения занимает «промежуточное положение» между коммерческим и социальным наймом: он сочетает элементы рыночной возмездности с жёсткой целевой регламентацией и публичным контролем. Его правовой режим ориентирован на обеспечение временных жилищных нужд в ситуациях, требующих оперативного размещения, без создания постоянных жилищных прав.

Договор найма специализированного жилого помещения – это специальная правовая конструкция, где временность и целевая обусловленность не являются случайными признаками, а составляют саму суть обязательства. Именно поэтому законодатель выделил его в отдельную главу ЖК РФ (глава 10), установил собственные правила предоставления, содержания, прекращения и выселения, а также существенно ограничил применение общих норм главы 35 ГК РФ и главы 8 ЖК РФ.

ГЛАВА 3. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СИСТЕМЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ И ЖИЛИЩНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ

Договор найма жилого помещения представляет собой один из ключевых институтов российского гражданского и жилищного права, регулирующий отношения по предоставлению жилья для проживания. «В рамках Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации этот договор «интегрируется» в общую систему обязательств, где сочетаются элементы имущественного оборота и социальной защиты граждан»⁶³.

С одной стороны, договор найма жилого помещения является гражданско-правовым по своей природе. Он основан на принципах свободы договора, равенства сторон, добросовестности и автономии воли (ст. 1, 421 ГК РФ), а его основной целью выступает передача изолированного пригодного для проживания жилого помещения во владение и (или) пользование за плату (ст. 671 ГК РФ).

В этом качестве он близок к договору аренды, но с существенными особенностями, обусловленными спецификой объекта – жилого помещения, предназначенного исключительно для проживания граждан (запрет использования в предпринимательских целях, повышенные требования к сохранности и т.д.).

С другой стороны, жилищные обязательства, особенно в контексте социального найма, несут публично-правовую нагрузку, направленную на реализацию конституционного права на жилище (ст. 40 Конституции РФ). Однако на практике возникают значительные сложности в балансе между коммерческими интересами собственников и социальной защитой нанимателей, что приводит к теоретическим и практическим проблемам⁶⁴.

⁶³Макаров О. Регулирование найма жилого помещения нормами гражданского и жилищного законодательства // Российская юстиция. 1998. № 9. С. 47-52.

⁶⁴Красовская Е.В. Соотношение договоров социального и коммерческого найма жилых помещений. Преимущества и недостатки // Молодой исследователь Дона. 2021. № 1. С. 82-85.

«В теории права договор найма жилого помещения занимает промежуточное положение между гражданско-правовыми договорами (например, арендой нежилых помещений) и жилищными обязательствами с элементами административного регулирования»⁶⁵.

Такое «дуалистическое» регулирование создает уникальную правовую конструкцию. В коммерческом найме преобладают диспозитивные нормы ГК РФ, позволяющие сторонам относительно свободно определять условия (срок, размер платы, основания расторжения), тогда как в социальном найме и найме жилого помещения жилищного фонда социального использования доминируют императивные нормы ЖК РФ, которые существенно ограничивают волю наймодателя.

Одна из ключевых теоретических проблем – разграничение коммерческого и социального найма. Коммерческий найм (гл. 35 ГК РФ) ориентирован на рыночные отношения, где размер платы определяется соглашением сторон, а социальный найм (гл. 8 ЖК РФ) предполагает предоставление жилья из государственного или муниципального фонда нуждающимся гражданам по фиксированным тарифам. Это разграничение не всегда четко, что приводит к коллизиям норм: например, когда собственник пытается применить правила социального найма к коммерческому договору, или наоборот.

Разграничение видов найма вызывает трудности при квалификации договора, особенно когда жилье предоставляется из муниципального фонда, но с элементами коммерции (например, повышенная плата). «Это приводит к спорам о применимых нормах: для социального найма обязательна учетная нуждаемость, а для коммерческого – нет. В судебной практике суды часто требуют строгого соблюдения критериев, установленных ст. 49 ЖК РФ для социального найма»⁶⁶.

⁶⁵Касаткина Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. 2004. № 4. С. 17-28.

⁶⁶Георгиц Г. Сравнительный анализ договора социального найма и коммерческого // Вестник магистратуры. 2018. № 5-4 (80). С. 172-173.

Так, В Определении Верховного Суда РФ от 22.06.2018 № 307-ЭС17-23678 по делу № А56-81210/2016⁶⁷ суд рассмотрел спор о квалификации договора как коммерческого найма. Истец (наймодатель) требовал расторжения из-за невнесения платы, но ответчик ссылался на социальный характер отношений. Суд указал, что отсутствие государственной регистрации и рыночный размер платы подтверждают коммерческий найм, подтвердив расторжение по ст. 687 ГК РФ.

Разграничение видов найма жилого помещения (коммерческого, социального и специализированного) часто вызывает трудности в правоприменении, поскольку зависит от статуса фонда жилья, статуса сторон, цели предоставления помещения и норм законодательства (ГК РФ гл. 35, ЖК РФ гл. 8, 9, 10). Суды учитывают, является ли наймодатель публичным органом, предоставляется ли жилье нуждающимся по нормам или на рыночных условиях, и наличие учетной нуждаемости.

В Решении Димитровградского городского суда Ульяновской области от 27.08.2009 № 2-2264/2009⁶⁸ по иску ФГОУ СПО «Д» к В и В1 суд анализировал договор найма в общежитии. Помещение предоставлено на период трудовых/учебных отношений, но после их прекращения наниматели отказались освободить. Суд квалифицировал как специализированный найм (ст. 92, 94, 105 ЖК РФ), отличая от коммерческого (где возможен любой срок и рыночная плата без связи с работой) и социального (требует нуждаемости и бессрочности по ст. 60 ЖК РФ). Наниматели ссылались на длительное проживание как основание для коммерческого найма, но суд опирался на статус фонда (общежитие не для постоянного проживания). Расторжение по ст. 103 ЖК РФ, выселение без предоставления жилья, так как нет статуса нуждающихся (ст. 13 ФЗ № 189-ФЗ).

⁶⁷ Определение Верховного Суда РФ от 22.06.2018 № 307-ЭС17-23678 по делу № А56-81210/2016. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

⁶⁸ Решение Димитровградского городского суда Ульяновской области от 27.08.2009 № 2-2264/2009. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Этот случай показывает коллизию, когда внешне «коммерческие элементы» (плата) «маскируют» специализированный характер.

В Решении Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 02.02.2010 № 2-56(9)2010⁶⁹ по иску ОАО «РЖД» к Г.А. и Г.Б. суд рассмотрел встречный иск о заключении коммерческого найма. Факты: Жилье предоставлено как служебное на период работы в ОАО «РЖД», договор от 20.07.2006. После увольнения наниматель не освободил помещение. Суд квалифицировал как специализированный найм (ст. 104 ЖК РФ), отличая от коммерческого (отсутствует взаимосвязь с трудовыми отношениями и возможен любой наниматель по ст. 671 ГК РФ). Наниматели утверждали, что длительность проживания позволяет переквалифицировать в коммерческий, но суд сослался на статус фонда (специализированный, не для рыночного оборота). Расторжение по ст. 687 ГК РФ и ст. 103 ЖК РФ, выселение (ст. 688 ГК РФ).

В Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27.06.2023 № 81-КГ23-4-К8⁷⁰ по делу Божинского В.А. против администрации г. Кемерово суд рассмотрел иск о предоставлении жилья по социальному найму. Занимаемое помещение признано непригодным, истец требовал равнозначное по площади и комнатам. Суд квалифицировал отношения как социальный найм (ст. 57, 85, 87, 89 ЖК РФ), отличая от коммерческого (где плата рыночная и нет гарантий предоставления по нуждаемости). Дело направлено на новое рассмотрение, подчеркнув, что в социальном найме приоритет социальной защите, в отличие от коммерческого, где все по соглашению. Это показывает, как суды «балансируют» нормы для избежания ошибочной квалификации.

Вышерассмотренные примеры демонстрируют типичные проблемы: смешение норм ГК и ЖК РФ, попытки переквалификации для большей защиты, и

⁶⁹Решение Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 02.02.2010 № 2-56(9)2010. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

⁷⁰Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27.06.2023 № 81-КГ23-4-К8. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

зависимость от статуса фонда. В практике часто ссылаются на Постановление Пленума ВС РФ № 14 от 02.07.2009, которое разъясняет, что коммерческий найм регулируется ГК РФ (рыночные отношения), а социальный и специализированный – ЖК РФ (социальная направленность).

Другая теоретическая проблема – соотношение договора найма с иными обязательствами, такими как субаренда или безвозмездное пользование. Теоретики спорят о квалификации найма как разновидности аренды, но ЖК РФ подчеркивает его специфику, связанную с личным использованием жилья. Кроме того, в доктрине обсуждается вопрос о природе прав нанимателя: являются ли они вещными (ограниченное право пользования) или чисто обязательственными. Это влияет на защиту от третьих лиц и на переход прав при смене собственника.

Расторжение договора – одна из наиболее острых проблем, поскольку оно часто влечет выселение (ст. 688 ГК РФ). Основания включают невнесение платы более шести месяцев (для долгосрочного найма) или систематическое нарушение прав соседей. Однако суды учитывают социальный аспект: для социального найма выселение возможно только с предоставлением другого жилья (ст. 91 ЖК РФ), что создает пробелы в защите наймодателя. Практика показывает, что суды осторожны с выселением, требуя доказательств систематичности нарушений⁷¹.

Так, в решении суда о расторжении договора социального найма (дело, рассмотренное в Савеловском районном суде г. Москвы) истец (муниципалитет) требовал расторжения из-за задолженности по коммунальным платежам. Суд удовлетворил иск, ссылаясь на ст. 687 ГК РФ и ст. 90 ЖК РФ, но обязал предоставить альтернативное жилье, учитывая наличие несовершеннолетних детей у нанимателя. Другой пример – Постановление Конституционного Суда РФ от 02.06.2022 № 23-П⁷², где КС подтвердил право наймодателя расторгнуть

⁷¹Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник для вузов. М., 2025. 319 с.

⁷²Постановление Конституционного Суда РФ от 02.06.2022 № 23-П. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

краткосрочный коммерческий найм без дополнительных гарантий, но с учетом принципа добросовестности (ст. 310 ГК РФ).

Анализ судебной практики позволяет прийти к выводу, что часто возникают споры о признании нанимателя или членов его семьи утратившими право пользования (ст. 83 ЖК РФ), например, при выезде на другое место жительства. Проблема в доказывании факта «добровольного и постоянного» выезда, что приводит к субъективным оценкам судов. Это особенно актуально в семьях с раздельным проживанием.

Например, в Определении Верховного Суда РФ от 25.01.2022 № 6-КГ21-36-К4⁷³: суд рассмотрел дело о признании семьи утратившей право пользования квартирой по социальному найму. Истец (новый наниматель) доказал, что ответчики не проживали в помещении более двух лет и не вносили платежи. ВС подтвердил утрату права, но подчеркнул необходимость учета всех обстоятельств, включая временный характер отсутствия (например, из-за работы).

Кроме того, несоблюдение письменной формы договора не освобождает от оплаты (Постановление Пленума ВС РФ о спорах по оплате коммунальных услуг). Однако практика показывает пробелы в расчете пени и распределении ответственности между нанимателем и членами семьи.

Верховный Суд РФ прямо указал в Постановлении Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»⁷⁴ (п. 23): «Несоблюдение письменной формы договора

⁷³Определение Верховного Суда РФ от 25.01.2022 № 6-КГ21-36-К4. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

⁷⁴О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности: Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

социального найма жилого помещения не освобождает нанимателя от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги».

Обязанность по оплате возникает со дня фактического заключения договора (п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ), даже если он не оформлен письменно. Письменная форма предусмотрена ст. 63 ЖК РФ, но её несоблюдение не влечёт недействительности договора (это не императивное требование, а правило доказывания). Наниматель и члены его семьи несут солидарную ответственность за оплату независимо от того, указаны ли они в договоре⁷⁵.

Аналогичный подход применяется и в договоре коммерческого найма жилого помещения. Согласно ст. 674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в простой письменной форме. Несоблюдение этой формы не влечёт недействительности договора (в отличие от случаев, когда закон требует нотариуса или регистрации). Применяется общее правило ст. 162 ГК РФ: стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение условий сделки, но могут использовать другие доказательства (расписки, переписка, банковские переводы, акты приёма-передачи, показания свидетелей в исключительных случаях и т.д.). Обязанность нанимателя своевременно вносить плату (ст. 678 ГК РФ) сохраняется при фактическом пользовании помещением. Суды взыскивают арендную плату по коммерческому найму на основании банковских переводов, актов сверки, переписки в мессенджерах, даже если нет единого подписанного договора. Если собственник докажет факт передачи жилья и проживания, а наниматель – факт оплаты (или её отсутствие), суд применяет нормы о неосновательном обогащении (ст. 1102 ГК РФ) или взыскивает плату как по договору.

Таким образом, «в обоих видах найма (социальном и коммерческом) отсутствие или несоблюдение письменной формы – это проблема доказывания

⁷⁵Аверьянова М.И. Жилищное право: учебник. М., 2025. 192 с.

условий договора, но не освобождение от оплаты за фактическое пользование жилым помещением и коммунальными услугами»⁷⁶.

В Определении Верховного Суда РФ от 18.03.2021 № 305-ЭС20⁷⁷ суд взыскал пени за просрочку арендной платы по коммерческому найму, подтвердив применение ст. 395 ГК РФ. Суд отметил, что даже при отсутствии явного нарушения, систематическая задержка платежей оправдывает расторжение.

Следует отметить, что в российском праве систематическая (неоднократная) просрочка внесения платы за наём жилого помещения и коммунальные услуги признаётся одним из наиболее весомых оснований для расторжения договора найма как коммерческого, так и социального. Однако правовые последствия, процедура и степень защиты нанимателя существенно различаются в зависимости от вида найма.

При коммерческом найме жилого помещения законодатель максимально защищает интересы наймодателя (собственника), предоставляя ему относительно простые и быстрые механизмы расторжения. Так, пункт 2 ст. 687 ГК РФ – расторжение в судебном порядке возможно при систематическом нарушении нанимателем обязанностей по договору (в том числе просрочке платежей). Невнесение платы более чем за шесть месяцев подряд (для договора на срок более одного года) или более двух раз подряд (для краткосрочного найма – до 1 года)⁷⁸.

В Постановлении КС РФ № 23-П от 02.06.2022⁷⁹ указано, что стороны в краткосрочном коммерческом найме (до 1 года) могут прямо в договоре предусмотреть дополнительные основания для внесудебного расторжения, например: «систематическая просрочка платежа более чем на 10 календарных

⁷⁶Долбаева Н.Н. Договор найма жилого помещения и его виды: проблемы соотношения // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2010. № 6. С. 78-85.

⁷⁷Определение Верховного Суда РФ от 18.03.2021 № 305-ЭС20. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

⁷⁸Иншакова А.О., Рыженков А.Я. Жилищное право: учебник и практикум вузов. М., 2025. – 424 с.

⁷⁹По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450¹ и абзаца второго пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Пыкиной: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 2 июня 2022 г. № 23-П. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

дней два и более раза подряд»; «накопление задолженности свыше двух месячных платежей». При этом суд при споре всё равно проверяет добросовестность наймодателя и соразмерность применённого основания.

При социальном найме защита нанимателя значительно сильнее, а расторжение договора – гораздо более сложная процедура. Расторжение по инициативе наймодателя (органа местного самоуправления) в судебном порядке возможно только при систематическом (более шести месяцев подряд) невнесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 4 ст. 83, ст. 90 ЖК РФ). Просрочка менее 6 месяцев подряд – недостаточна для расторжения, даже если общая сумма задолженности «огромна». Суд обязан учитывать материальное положение нанимателя и членов его семьи; наличие несовершеннолетних детей, инвалидов, пенсионеров; причины неплатежей (болезнь, потеря работы, задержка зарплаты и т.д.).

Расторжение договора не влечёт автоматического выселения без предоставления другого жилья (ст. 90 ЖК РФ). Суды крайне редко расторгают договор социального найма исключительно по мотивам неплатежей, если просрочка не превышает 6-8 месяцев подряд и наниматель хотя бы частично погашает долг, подаёт заявление о рассрочке или объясняет уважительные причины.

Таким образом, систематическая задержка платежей – одно из самых «сильных» и чаще всего применяемых оснований для расторжения договора найма жилого помещения. «Однако в договоре коммерческого найма жилого помещения это действительно эффективный инструмент защиты прав собственника, а в договоре социального найма жилого помещения – теоретическая возможность, на практике почти всегда «блокирующаяся» судом в интересах социальной защиты граждан. Именно поэтому, большинство споров о

расторжении по неплатежам в сфере социального найма заканчиваются либо взысканием долга, либо предоставлением рассрочки, но не выселением»⁸⁰.

Таким образом, договор найма жилого помещения, будучи частью как гражданско-правовых, так и жилищных обязательств, требует дальнейшего совершенствования законодательства для устранения коллизий. Теоретические проблемы разграничения и природы прав нанимателя усугубляются практическими трудностями в правоприменении, где суды балансируют между защитой слабой стороны и интересами собственников. Судебная практика, включая постановления ВС и КС РФ, играет ключевую роль в толковании норм, но для полного разрешения проблем необходимы поправки в ГК и ЖК РФ, учитывающие современные реалии жилищного рынка.

⁸⁰ Новикова О.Б. Предмет договора найма жилого помещения: проблемы теории и судебной практики / О.Б. Новикова // Российская судья. 2007. № 2. С. 22-25.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет сделать и вынести на защиту следующие выводы:

Договор найма жилого помещения занимает особое место в системе российского права, являясь одновременно одним из старейших и наиболее динамично развивающихся гражданско-правовых институтов. Его правовое регулирование характеризуется ярко выраженной дуальностью: с одной стороны – классическая обязательственно-правовая конструкция, основанная на принципах свободы договора и автономии воли (глава 35 ГК РФ), с другой – публично-правовой институт социальной защиты и обеспечения конституционного права на жилище (главы 7-10 ЖК РФ).

Установлено, что классификация договоров найма жилого помещения в действующем законодательстве строится по нескольким критериям, главными из которых являются:

- субъектный состав и статус наймодателя (частный собственник – коммерческий наём; публичный субъект – социальный или специализированный наём);
- цель и основания предоставления жилья (рыночные отношения, удовлетворение жилищной нужды);
- срок действия и степень диспозитивности норм;
- объём гарантий для нанимателя (от минимальных в краткосрочном коммерческом найме до максимальных в социальном).

Правовое регулирование договора найма построено по принципу многоуровневой дифференциации: коммерческий наём (гл. 35 ГК РФ) – максимально диспозитивный режим, ориентированный на рыночные отношения и свободу воли сторон; социальный наём (гл. 8 ЖК РФ) – предельно императивный, социально-ориентированный институт с жёсткими ограничениями свободы

договора в пользу нанимателя; специализированный наём (гл. 10 ЖК РФ) – целевой, строго обусловленный режим, занимающий промежуточное положение между двумя первыми.

Установлено, что действующая система правового регулирования договора найма жилого помещения, сформированная преимущественно нормами главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации и главы 8 Жилищного кодекса Российской Федерации, характеризуется рядом существенных пробелов и недостатков. К числу наиболее значимых проблем относятся следующие: недостаточная детализация в законодательстве процедур изменения условий и расторжения договора найма жилого помещения; неполнота и фрагментарность норм, регулирующих ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию, ремонту и обеспечению сохранности жилого помещения; отсутствие надёжных и эффективных правовых гарантий, защищающих нанимателя от необоснованного одностороннего увеличения платы за наём, а также от произвольного и необоснованного прекращения договорных отношений со стороны наймодателя; недостаточная согласованность и системность норм гражданского и жилищного законодательства в части обеспечения и защиты жилищных прав социально уязвимых категорий граждан, включая малоимущих, многодетные семьи, инвалидов и иные группы, нуждающиеся в повышенной государственной поддержке.

Указанные нормативные пробелы, коллизии и несогласованности приобретают особую остроту в современных условиях реализации государственной жилищной политики.

В ходе исследования установлено, что законодательство не содержит чётких, однозначных критериев разграничения коммерческого, социального и специализированного найма. Это приводит к постоянным спорам о квалификации договора, попыткам сторон искусственно «переквалифицировать» отношения в

более выгодный для себя правовой режим и необходимости сложного, часто субъективного толкования судами.

В коммерческом найме (особенно краткосрочном) наймодатель обладает почти неограниченной свободой расторжения договора, тогда как в социальном найме расторжение по инициативе наймодателя превратилось в практически недостижимую цель даже при многолетней неуплате.

Законодатель не установил исчерпывающего перечня существенных нарушений, достаточных для расторжения в коммерческом найме (кроме очевидных случаев просрочки платежа). В результате суды вынуждены каждый раз индивидуально оценивать «существенность», что порождает непредсказуемость и противоречивую практику.

В долгосрочном коммерческом найме практически отсутствуют реальные инструменты против необоснованного повышения платы за наём, произвольного отказа в продлении договора или внезапного прекращения отношений без достаточных оснований.

Указанные проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения оказывают негативное влияние на все ключевые аспекты жилищных отношений в России – от повседневной жизни граждан до реализации государственной политики.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учётом поправок, внесённых законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. – URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 02.01.2026).

Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года ; одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон № 14-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года ; одобрен Советом Федерации] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года ; одобрен Советом Федерации] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

Учебники, учебные пособия

Аверьянова, М.И. Жилищное право : учебник для вузов / М.И. Аверьянова. – 2-е изд. – М.: Юрайт, 2025. – 192 с. – ISBN 978-5-534-12578-8.

Зенин, И.А. Гражданское право. Особенная часть : учебник для вузов / И.А. Зенин. – 20-е изд. перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 300 с. ISBN 978-5-534-17481-6.

Иншакова, А.О., Рыженков, А.Я. Жилищное право : учебник и практикум вузов / А.О. Иншакова, А.Я. Рыженков. – 2-е изд. перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 424 с. – ISBN 978-5-534-17327-7.

Корнеева, И.Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник для вузов / И.Л. Корнеева. – 5-е изд. перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2025. – 319 с. – ISBN 978-5-534-20401-8.

Мейер, Д.И. Русское гражданское право : учебник / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 2003. – 831 с. – ISBN 5-8354-0055-1.

Победоносцев, К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права : учебник / К.П. Победоносцев. – М.: Статут, 2002. – 800 с. – ISBN 5-8354-0128-0.

Разумовская, Е.В. Гражданское право. Особенная часть : учебник и практикум для вузов / Е.В. Разумовская. – М.: Юрайт, 2023. – 335 с. – ISBN 978-5-534-16764-1.

Диссертации, авторефераты диссертаций

Афанасьева, Е.Н. Реквизиция : гражданско-правовой аспект : специальность 12.00.03. «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Екатерина Нодариевна Афанасьева ; Томский государственный университет. – Томск, 2009. – 229 с.

Статьи из журналов

Абросимов, В.В., Пашенцев, Д.А. Систематизация жилищного законодательства в СССР: учет исторического опыта в современных условиях / В.В. Абросимов, Д.А. Пашенцев // Образование и право. – 2020. – № 1. – С. 360-363.

Аносова, А.А. Старцева, С.В. Проблемы правового регулирования договора социального найма жилого помещения / А.А. Аносова, С.В. Старцева // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2014. – № 3. – С. 18-21.

Бандо, М.В. Основания жилищных прав членов семьи нанимателей жилых помещений / М.В. Бандо // Вестник Моск. ун-та МВД России. 2009. № 4.

Бандо, М.В. Об основаниях возникновения прав членов семьи нанимателей специализированных жилых помещений / М.В. Бандо // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 24-27.

Безик, Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения / Н.В. Безик // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1. С. 57-67.

Белова, О.Н. Возникновение и развитие системы государственной регистрации прав на территории России в дореволюционный период / О.Н. Белова // Социально-экономические явления и процессы. – 2014. – № 7. – С. 86-91.

Бетрозова, Н.В. Гражданско-правовая конструкция договора социального найма жилого помещения / Н.В. Бетрозова // Международные научные исследования. 2021. № 5. С. 264-270.

Берлявский, Л.Г. Первые Декреты Советской власти и формирование государственно-правовых основ советского аграрного строя / Л.Г. Берлявский // Труды Института государства и права РАН. – 2023. – № 2. – С. 49-76.

Бетрозова, Н.Б. Гражданско-правовая конструкция договора социального найма жилого помещения / Н.Б. Бетрозова // Научные междисциплинарные исследования. – 2021. – № 7. – С. 264-270.

Васин, В.В. Договоры найма жилых помещений в системе жилищного и гражданского права / В.В. Васин // Экономика. Налоги. Право. 2011. № 3.

Верещак, С.Б. История развития жилищного права в России (1917-1985 гг.) / С.Б. Верещак // Вестник Чувашского университета. – 2006. – № 7. – С. 67-82.

Георгицэ, Г. Сравнительный анализ договора социального найма и коммерческого / Г. Георгицэ // Вестник магистратуры. 2018. № 5-4 (80). С. 172-173.

Гончаренко, Е.А. Изменения в жилищной политике советского государства в вопросе управления жилищным фондом в городах (1937 г.) / Е.А. Гончаренко // Теория и практика общественного развития. – 2007. – № 9. – С. 28-29.

Грудцына, Л.Ю. Жилищная политика в России: прошлое и будущее / Л.Ю. Грудцына // Законодательство и экономика. – 2005. – № 6. – С. 18-24.

Дамбаева, И.В. Понятие, заключение и изменение договора социального найма / И.В. Дамбаева // Право и практика. 2018. № 11. С. 140-146.

Долбаева, Н.Н. Договор найма жилого помещения и его виды: проблемы соотношения / Н.Н. Долбаева // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2010. № 6. С. 78-85.

Дулатова, Н.В. Прекращение права пользования нанимателей специализированного жилищного фонда / Н.В. Дулатова // Вестник Южно-уральского государственного университета. 2021. № 1. С. 51-57.

Зайферт, А.Ю. Договор найма специализированного жилого помещения: особенности и проблемы / А.Ю. Зайферт // Столыпинский вестник. 2023. № 3. С. 1519-1527.

Заугольная, В.М. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа, как новый договор в жилищной сфере / В.М. Заугольная // Вестник магистратуры. 2021. № 10. С. 81-86.

Касаткина, Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве / Ю.О. Касаткина // Законодательство. 2004. № 4. С. 17-28.

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

Кириченко, О. В. Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения нормами гражданского и жилищного законодательства России / О.В. Кириченко // Современное право. 2011. № 7.

Кириченко, О.В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения / О.В. Кириченко // Современное право. 2012. № 5. С. 99- 104.

Корзоватых, Ю.А. Предмет, стороны и обязанности сторон договора найма жилого помещения в общежитиях / Ю.А. Корзоватых // Вопросы студенческой науки. 2020. № 1. С. 24-26.

Корнилова, Н.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: становление в российском праве // Наука и современность. – 2016. – № 8. – С. 204-209.

Красовская, Е.В. Соотношение договоров социального и коммерческого найма жилых помещений. Преимущества и недостатки // Е.В. Красовская / Молодой исследователь Дона. 2021. № 1. С. 82-85.

Логинов, В.И. Правовое регулирование владения и пользования жилыми помещениями в дореволюционной России / В.И. Логинов // Известия Тульского государственного университета. – 2010. – № 11. – С. 298-294.

Максименко, А.В., Шевцов, Р.М. Понятие и элементы договора коммерческого найма жилого помещения / А.В. Максименко, Р. М. Шевцов // Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2013. № 2. С. 56-60.

Максименко, А.В., Шевцов, Р.М. Понятие и элементы коммерческого найма жилого помещения / А.В. Максименко, Р.М. Шевцов // Вестник Волгоградского юридического института МВД России. – 2013. – № 2. – С. 56-60.

Макаров, О. Регулирование найма жилого помещения нормами гражданского и жилищного законодательства / О. Макаров // Российская юстиция. 1998. № 9. С. 47-52.

Манько, О.В., Маренникова, Т.Ю. Специализированное жилье: социально-правовые аспекты / О.В. Манько, Т.Ю. Маренникова // Наукосфера. 2021. № 4-2. С. 337-339.

Маркова, И.В. Распределение жилой площади в рамках управления жилищным фондом по Жилищному кодексу РСФСР 1983 года / И.В. Маркова // Юридический Вестник Самарского университета. – 2016. – № 1. – С. 45-51.

Николюкин, С.В. К вопросу о принципе надлежащего исполнения обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги / С.В. Николюкин // Образование и право. 2017. № 8. С. 71-80.

Наумова, К.Р. Юридическая квалификация договора социального найма жилого помещения / К.Р. Наумова // Форум молодых ученых. – 2022. – № 12. – С. 183-186.

Неманова, Н.А. Особенности залогового права в России в 1917-1920 годах / Н.А. Неманова // Пробелы в российском законодательстве. – 2011. – № 3. – С. 280-283.

Новикова, О.Б. Предмет договора найма жилого помещения: проблемы теории и судебной практики / О.Б. Новикова // Российская судья. 2007. № 2. С. 22-25.

Новоселова, Д.И. Кравец, В.С. Аграрные реформы в России и принятие Декрета о земле в 1917 году / Д.И. Новоселова, В.С. Кравец // Теория и практика современной науки. – 2016. – № 12(18). – С. 942-945.

Пиир, А. Самоуправление в петроградских/ленинградских жилых домах. Домовые комитеты (1917-1921) / А. Пиир // Антропологический форум. – 2012. – № 7. – С. 175-218.

Прокофьев, К.Ю. Эволюция законодательства в области формирования и реализации государственной жилищной политики / К.Ю. Прокофьев // Жилищные стратегии. – 2015. – № 1. – С. 29-52.

Рузанова, В.Д. Жилищное законодательство: историографический очерк / В.Д. Рузанова // Ученые записки Казанского университета. – 2016. – № 2. – С. 425-435.

Слыщенко, В.А. Проект гражданского уложения 1905 г. и модернизация русского гражданского права / В.А. Слыщенко // Правоведение. – 2004. – № 4. – С. 24-28.

Строгонова, Т.Г. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения / Т.Г. Строгонова // Вестник Пермского университета. 2018. № 42. С. 700-723.

Тараборин, Р.С. Свод законов гражданских Российской Империи 1832 г.: генезис законодательной конструкции // Вопросы управления. – 2015. – № 13. – С. 194-199.

Толстой, Ю.К. К учению о праве собственности // Правоведение. – 2012. – № 1. – С. 21-23.

Формакидов, Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. – 2017. – № 5. – С. 55-63.

Хайбуллин, В.Р. История возникновения и развития права собственности на жилые помещения в России // Евразийский научный журнал. – 2016. – № 9. – С. 209-210.

Черногор, Н.И., Пашенцев, Д.А. Октябрьская революция и эволюция
российского права // Журнал российского права. – 2017. – № 10. – С. 5-13.

Чулюкова, С.А., Белоновская, И.Д. Договор социального найма и
современные проблемы его реализации / С.А. Чулюкова, И.Д. Белоновская //
Научное обозрение. Педагогические науки. 2015. №3. С. 181.

Шустова, Ю.П. Правовое регулирование договора коммерческого найма
жилого помещения // Проблемы экономики и юридической практики. – 2017. – №
6. – С. 170-171.

Ящук, Т.Ф. Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене права
частной собственности на недвижимость в городах» как правовая основа
муниципализации // Историко-правовые проблемы: новый ракурс. – 2013. – № 11.
– С. 177-195.

Правоприменительная практика

По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 302
Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В.
Панкратовой: Постановление КС РФ от 26 мая 2025 г. № 22-П. – URL :
<https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от
27.06.2023 № 81-КГ23-4-К8. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения :
10.01.2026).

Определение Верховного Суда РФ от 25.01.2022 № 6-КГ21-36-К4. – URL :
<https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 310, пункта 4 статьи
421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 450, пункта 2 статьи 450¹ и абзаца
второго пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи
с жалобой гражданки Т.В. Пыкиной: Постановление Конституционного Суда

Российской Федерации от 2 июня 2022 г. № 23-П. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Определение Верховного Суда РФ от 25.01.2022 № 6-КГ21-36-К4. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Определение Верховного Суда РФ от 18.03.2021 № 305-ЭС20. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Определение Верховного Суда РФ от 22.06.2018 № 307-ЭС17-23678 по делу № А56-81210/2016. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности: Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Шабло Елены Энверьевны на нарушение её конституционных прав и конституционных прав несовершеннолетнего Шабло Константина Максимовича положением части первой статьи 91 Жилищного кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21 ноября 2013 г. № 1737-О. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

По делу о проверке конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова: Постановление КС РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного

Суда РФ от 02.07.2009 № 14. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Решение Тагилстроевского районного суда г. Нижний Тагил Свердловской области от 02.02.2010 № 2-56(9)2010. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).

Решение Димитровградского городского суда Ульяновской области от 27.08.2009 № 2-2264/2009. – URL : <https://base.garant.ru> (дата обращения : 10.01.2026).