

На правах рукописи

КИРИЧЕНКО Оксана Владимировна

**ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ
КАК ОДИН ИЗ ОСНОВНЫХ СПОСОБОВ
УДОВЛЕТВОРЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫХ ПОТРЕБНОСТЕЙ ГРАЖДАН**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Краснодар 2010

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права Саратовской
государственной академии права

Научный руководитель: доктор юридических наук, профессор
Цыбуленко Зиновий Иванович

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Лукьянцев Александр Анатольевич

кандидат юридических наук, доцент
Танага Андрей Николаевич

Ведущая организация: **Самарский государственный университет**

Защита состоится 3 июня 2010 года в 14 часов на заседании объединенного диссертационного совета ДМ-220.038.10 при Кубанском государственном аграрном университете по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина 13, главный учебный корпус.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Кубанского государственного аграрного университета по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина 13.

Автореферат разослан « ____ » апреля 2010 года.

Ученый секретарь
объединенного
диссертационного совета
доктор юридических наук, профессор

В.П. Камышанский

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Современное правовое регулирование жилищных отношений исходит из того, что обеспечение жильем нуждающихся в нем граждан становится заботой самих граждан, хотя решение жилищного вопроса, как и прежде, провозглашается одним из приоритетных направлений политики российского государства. Постоянно возрастающие цены на жилье, снижение объемов его строительства, низкие доходы граждан – все это приводит к тому, что для большинства россиян приобретение квартиры или даже комнаты остается несбыточной мечтой, неосуществимой даже в отдаленном будущем. В мировой практике состояние жилищной проблемы характеризуется коэффициентом доступности жилья, который измеряется как соотношение средней стоимости стандартной, обычно двухкомнатной (общей площадью 54 кв. м), квартиры в конкретном регионе к среднему годовому доходу семьи из трех человек и показывает сколько лет потребуется такой семье для приобретения жилья при данном уровне дохода. При этом в виду того, что жилье является дорогостоящим «товаром длительного использования», решить жилищную проблему без дополнительной помощи государства практически невозможно ни в одной стране мира. Однако в России данная помощь настолько малозначительна, что не может привести к какому-либо улучшению в жилищной сфере¹. Так, согласно статистическим данным за 2009 г. более 80 % россиян не имели возможности приобрести жилье в собственность даже с использованием заемных средств².

Средний общероссийский уровень обеспеченности жильем на одного жителя в 2009 г. составил 21, 2 кв. м., в то время как в странах ЕС и США такой показатель равен 40-50 кв. м. на человека. К 2010 г. планируется увеличить данный показатель до 21,7 кв. м., но даже этот показатель значительно не улучшит ситуацию. Простые расчеты показывают: для того, чтобы достигнуть показателя в 30 кв. м. необходимо, начиная с 2010 по 2020 гг., строить по 100-110 млн. кв. м. жилья ежегодно. В этой связи необходимо отметить, что среди субъектов РФ наибольшие объемы жилищного строительства осуществляются лишь в г. Москве и Московской области, где введено по 11,1 % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае – 7,9 %, Санкт-Петербурге – 4,8 %, Республике Татарстан – 4,4 %, Ростовской области – 3,4 %, Республике Башкортостан – 3,3 %, Тюменской области – 2,9 %. На эти регионы приходится 48,9 % от общего объема жилья, введенного в эксплуатацию в 2009 г. В других регионах нашей страны показатели более низкие и в настоящее время находятся на уровне 1998-2002 гг., причем до сих пор не достигнуты показатели 80-х гг. 20 в. К тому же из всего строящегося в настоящее время жилья около 50 % – элитное, не решающее социальных проблем³.

Данные социологических исследований показывают, что жилищная проблема стоит перед 61 % российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями. При этом каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. В очереди на улучшение жилищных условий стоят около 4,9 млн. семей, а среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования составляет 15-20 лет. Общая потребность населения России в жилье составляет 1570 млн. кв.м. и для ее удовлетворения необходимо увеличить жилищный фонд на 46 %.⁴

Активное развитие отношений коммерческого найма жилых помещений (только в г. Москве сдается примерно 120-150 тыс. квартир, ежедневно совершается более 700 сделок по найму жилья), по мнению руководителя департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы П. Сапрыкина, обусловлено тем, что коммерческий наем выступает для россиян важнейшим способом решения жилищной проблемы. Важно отметить, что и в зарубежных странах прослеживается такая же тенденция. По словам генерального секретаря Международного союза квартиросъемщиков Магнуса Хаммера в странах Евросоюза 40 % населения – квартиросъемщики (например, в Германии и Голландии – 50 %, в Швейцарии – 70 %).⁵

Таким образом, в сложившихся в нашей стране социально-экономических условиях договор коммерческого найма жилого помещения, позволяющий гражданину, даже не признанному в установленном законом порядке нуждающимся в жилье, снять любое жилое помещение без каких-либо ограничений в соответствии со своими финансовыми возможностями, выступает одним из основных способов удовлетворения жилищных потребностей. В настоящее время, несмотря на то, что фактически отношения коммерческого найма жилых помещений сложились и продолжают активно развиваться, они до сих пор не получили развернутого законодательного закрепления: вступивший в силу с 1 марта 2005 г. новый Жилищный кодекс не регулирует данные отношения, а нормы гл. 35 ГК «Наем жилого помещения» нуждаются в последовательном изменении и дополнении с учетом всей сложившейся правоприменительной практики с целью устранения пробелов и создания целостной и эффективной модели правового регулирования отношений коммерческого найма, отвечающей современным потребностям российского общества.

Детальное и четкое правовое регулирование любых правоотношений, в т.ч. договорных отношений в жилищной сфере, всегда оказывает благоприятное влияние на их развитие. Договор коммерческого найма жилого помещения, несмотря на всю его актуальность и значимость, остается не достаточно урегулированным, в частности, определение договора найма, содержащееся в ст. 671 ГК, не только не содержит указания на его коммерческий характер, но и не в полной мере отражает сущность и признаки данного договора, спорным

остается вопрос о том, что считать предметом, а что – объектом рассматриваемого договора, т.к. на законодательном уровне и в правоприменительной практике нередко происходит отождествление этих важнейших понятий, решены не все вопросы в отношении существенных условий договора, его субъектного состава, порядка заключения, в т.ч. необходимости государственной регистрации долгосрочного договора коммерческого найма, не достаточно регламентированы права, обязанности, а также вопросы ответственности сторон договора, урегулированы не все вопросы, связанные с прекращением данного договора и многие другие.

Конечно, можно предположить, что в условиях рыночной экономики проблема регулирования коммерческого использования жилья, в т.ч. коммерческого найма жилых помещений, будет решаться самими субъектами жилищных отношений в соответствии с «законами рынка». Но здесь важно иметь в виду, что названные правоотношения, независимо от их направленности (потребительской или коммерческой) всегда должны находиться в центре пристального внимания государства, т.к. напрямую связаны с удовлетворением важнейшей потребности граждан в жилье. Отсюда законодательное регулирование как социального, так и коммерческого найма жилых помещений, равно как и любых других жилищных отношений, не только целесообразно, но и необходимо. Все вышеизложенное обусловило выбор темы диссертации.

Степень разработанности темы исследования. Недостаточная правовая регламентация рассматриваемых отношений, на наш взгляд, обусловлена отсутствием работ, посвященных фундаментальному исследованию договора коммерческого найма. Теоретические проблемы в области законодательного регулирования данного договора, такие как определение понятия договора, его предмета, объекта, существенных условий, в научной литературе освещаются не полно, зачастую на базе устаревшего законодательства, утратившего силу. Не решены и многие практические вопросы, в частности, связанные конкретизацией требований законодательства к субъектному составу договора коммерческого найма, детальной регламентацией прав и обязанностей его сторон, а также установлением ответственности за не исполнение или ненадлежащее исполнение сторонами соответствующих обязанностей и т.д. Указанные обстоятельства негативно сказываются на правоприменительной практике, защите прав и законных интересов как нанимателей, так и наймодателей жилья.

Необходимо отметить, что из всего числа публикаций, посвященных исследованию отношений найма жилых помещений, значительное количество относится к договору социального, а не коммерческого найма, несмотря на всю актуальность последнего в условиях современных рыночных отношений. При этом большинство работ авторов, относящихся к договору коммерческого найма, связано с рассмотрением лишь какого-то определенного узкого вопроса (чаще всего прекращения, расторжения договора) и не содержит всестороннего

анализа правовой конструкции данного договора в целом с учетом сложившейся судебной практики. Таким образом, в настоящее время отношения коммерческого найма жилых помещений остро нуждаются в изучении на базе современного гражданского и жилищного законодательства и практики его применения.

До революции 1917 г. институт найма жилья был исследован в работах Кавелина К.Д., Мейера Д.И., Победоносцева К.П., Святловского В.В., Шершеневича Г.Ф. и др. В основном наем жилых помещений исследовался в условиях, когда доминировало государственное обеспечение граждан жильем, например, в работах Маслова В.Ф., Брауде И.Л., Басина Ю.Г., Иоффе О.С., Халфиной Р.О., Пергамента А.И., Безрука Н.А., Брагинского М.И., Вердникова В.Г., Чигира В.Ф., Андрианова И.И., Скрипко В.Р., Мартковича И.Б., Пчелинцевой Л.М., Пчелинцева С.В., Литовкина В.Н., Крашенинникова П.В., Кичихина А.Н. и др. В работах указанных авторов содержатся отдельные положения, имеющие значение и для современного исследования коммерческого найма жилых помещений.

Наибольший вклад в исследование общих вопросов в сфере законодательного регулирования найма жилья, в т.ч. договора коммерческого найма жилого помещения, внесли Брагинский М.И., Витрянский В.В., Садиков О.Н., Крашенинников П.В., Седугин П.И., Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Кабалкин А.Ю., Суханов Е.А., Коршунов Н.М., Камышанский В.П., Козырь О.М.

На современном этапе отдельные вопросы, связанные с особенностями правового регулирования данного договора, его заключением, правами и обязанностями сторон рассматриваются в комментариях, учебных пособиях, статьях Литовкина В.Н., Емелькиной И.А., Семиной Т.А., Сосипатровой Н.Е., Рузановой В.Д., Свит Ю.П., Селивановой Е.С., Вишневской И.С., Ярыгиной А.В., Трушина Е.В., Аполлонова А.О., Юрченко Е.В., Шешко Г.Ф., Эрделевского А.М., Михеевой Л.Ю., Мокроусовой Л.М., Дроздова И.А., Халдеева В.А., Чечулиной И., Корниловой Н.В. и других авторов.

Целью диссертационного исследования является комплексный анализ теоретических вопросов договора коммерческого найма жилого помещения, выявление имеющихся недостатков действующего гражданского и жилищного законодательства об этом договоре и практики его применения и выработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

1) провести анализ теоретических проблем в области законодательного регулирования договора коммерческого найма и взглядов ученых, по различным вопросам, возникающим в теории и практике применительно к данному договору;

2) проанализировать нормы действующего законодательства, регулирующего договор коммерческого найма жилого помещения, и практику их применения, выявив недостатки правового регулирования данного договора;

3) разработать и научно обосновать рекомендации и предложения по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего коммерческий наем жилья, и практики его применения.

4) проследить историю формирования института найма жилья с целью выявления преемственности в правовом регулировании отношений найма и использования накопленного исторического опыта для решения проблем правового регулирования договора коммерческого найма, стоящих перед современным российским законодателем;

5) охарактеризовать сущность, юридическую природу, выделить отличительные признаки договора коммерческого найма, проведя сравнительный анализ данного договора со смежными договорами аренды, социального найма и найма специализированного жилого помещения;

6) провести анализ зарубежного законодательства о найме жилья в целях заимствования положений актуальных для рассматриваемого договора;

7) выделить и охарактеризовать особенности предмета договора коммерческого найма и его субъектного состава;

8) провести анализ существенных условий данного договора;

9) проанализировать особенности порядка заключения договора коммерческого найма, требования к его форме;

10) рассмотреть права и обязанности сторон данного договора;

11) провести исследование оснований, порядка и правовых последствий изменения и прекращения договора коммерческого найма жилого помещения.

Объектом диссертационного исследования выступают общественные отношения, вытекающие из договора коммерческого найма жилого помещения, рассмотренные в теоретическом и практическом аспектах. **Предметом диссертационного исследования** является правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения нормами гражданского и жилищного законодательства, практика его применения и результаты научных исследований, полученных другими авторами по данной теме.

Методологическую основу диссертационного исследования составили общенаучный диалектический метод познания, а также такие научные методы, как исторический, социологический, логический, системно-структурный, сравнительно-правовой, лингвистический, метод анализа и толкования правовых актов и др.

Теоретической основой диссертационного исследования послужили труды известных российских ученых-юристов: Иоффе О.С., Халфиной Р.О., Брагинского М.И., Литовкина В.Н., Крашенинникова П.В., Витрянского В.В., Садикова О.Н., Седугина П.И., Сергеева А.П., Толстого Ю.К., Кабалкина А.Ю.,

Суханова Е.А., Коршунова Н.М., Камышанского В.П., Шешко Г.Ф., Эрделевского А.М. и других авторов.

Нормативно-правовую основу диссертационного исследования составляют Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также другие федеральные законы РФ, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, иные подзаконные акты, регулирующие отношения, составляющие объект диссертационного исследования. В работе проанализированы законодательные акты некоторых зарубежных стран (США, Германии, Франции, Канады и др.), а также стран СНГ, в частности, Жилищный и Гражданский кодексы Республики Беларусь, Украины, Республики Узбекистан.

Эмпирическую основу диссертационного исследования составляют определения и постановления Конституционного Суда РФ, Верховного суда РФ, постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, определения судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда, решения районных судов и мировых судей г. Ульяновска и судов других областей по отдельным вопросам правового регулирования отношений коммерческого найма жилья; материалы научно-практических конференций и семинаров.

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

Практическая значимость полученных результатов состоит в возможности их использования в правотворческой деятельности органов государственной власти при разработке и совершенствовании действующего законодательства в сфере отношений по коммерческому найму жилых помещений, в работе судебных органов, при рассмотрении дел данной категории, в работе федеральных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, в учебных целях при преподавании курсов «Договорное право», «Гражданское право», «Жилищное право», спецкурса «Наем жилых помещений» в высших учебных заведениях, подготовке учебных пособий, а также в качестве основы для последующих научных исследований в указанной области.

Проведенное исследование позволило сформулировать и обосновать ряд общетеоретических и практических предложений по совершенствованию действующего законодательства и практики его применения, выносимых на защиту:

1) Уточнить определения договора коммерческого найма жилого помещения и его предмета в следующей редакции.

По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) –

обязуется предоставить другой стороне – гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона – гражданин (наниматель) – обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства.

Предметом договора коммерческого найма жилого помещения признается изолированное, пригодное для постоянного проживания граждан жилое помещение, являющееся недвижимым имуществом и отвечающее установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (жилой дом, квартира, часть жилого дома, часть квартиры) (п. 1 ст. 671, п. 1 ст. 673 ГК).

2) Наряду с предметом, признать существенным условием рассматриваемого договора его цену (размер платы за наем), установив следующее правило: «договор коммерческого найма жилого помещения должен предусматривать размер платы за жилое помещение (платы за наем). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере платы за жилое помещение такой договор считается незаключенным. Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются» (п. 1 ст. 682 ГК).

3) С целью усиления защиты прав нанимателя и проживающих с ним граждан установить следующее правило: «если наниматель по краткосрочному договору коммерческого найма продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок» (п. 2 ст. 683 ГК).

4) В случае, если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор коммерческого найма жилого помещения с другим лицом (ч. 4 ст. 684 ГК), требования нанимателя о признании такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, признать обоснованными, если поведение наймодателя не было продиктовано уважительными причинами.

5) В п. 1 ст. 686 ГК РФ заменить слова «одним из совершеннолетних граждан» на слова «одним из полностью дееспособных граждан», что создаст возможность быть нанимателями по договору коммерческого найма для эмансипированных несовершеннолетних и граждан, вступивших в брак до достижения 18-летнего возраста.

6) Закрепить следующее правило: «договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года (долгосрочный наем), заключается в письменной форме путем составления одного документа,

подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК). Несоблюдение формы такого договора влечет его недействительность. Указанный договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации» (п. 2 ст. 674 ГК).

7) В целях повышения ответственности сторон договора коммерческого найма жилого помещения за нарушение ими своих обязанностей целесообразно:

- установить ответственность наймодателя за непредоставление жилого помещения нанимателю, а также передачу жилого помещения не свободное от прав иных лиц, закрепив данные правила в п. 1 ст. 676 ГК;

- установить ответственность наймодателя за недостатки переданного по договору жилого помещения, дополнив гл. 35 ГК ст. 676.1;

- предоставить нанимателю, осуществившему за счет собственных средств и с согласия наймодателя переустройство и реконструкцию жилого помещения, право после прекращения договора на возмещение стоимости затрат, связанных с проведением переустройства и реконструкции жилого помещения, если иное не предусмотрено договором коммерческого найма, дополнив п. 2 ст. 678 ГК;

- предусмотреть обязанность нанимателя при прекращении договора коммерческого найма вернуть наймодателю жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, закрепив это в п. 4 ст. 678 ГК;

- установить следующее правило: «в случае не предупреждения нанимателем в письменной форме наймодателя за три месяца о своем желании расторгнуть договор коммерческого найма в одностороннем порядке, предоставить наймодателю право требовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за три месяца», закрепив его в п. 1 ст. 687 ГК.

8) Установить следующее правило: «в случае выезда гражданина, совместно проживающего с нанимателем, в другое постоянное место жительства предоставить нанимателю, постоянно проживающим с нанимателем гражданам и наймодателю право требовать в судебном порядке признания такого гражданина утратившим право пользования жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма», дополнив гл. 35 ГК ст. 686.1 (п. 3).

9) Уточнить основания прекращения и расторжения рассматриваемого договора в ст. 687 ГК:

- договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя;

- договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случаях: если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния, признания

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, невозможности сохранения жилого помещения в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором оно находится, если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение, принятия акта государственного или муниципального органа об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством;

- предоставить наймодателю право требовать в судебном порядке расторжения договора коммерческого найма в случае невнесения нанимателем без уважительных причин платы за жилое помещение непрерывно более чем шесть месяцев подряд, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения без уважительных причин платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа; переустройства, перепланировки и реконструкции жилого помещения нанимателем без согласия наймодателя и отказа нанимателя в приведении такого помещения в прежнее состояние в установленный срок.

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

Научная новизна работы заключается в том, что диссертантом предпринят комплексный подход к исследованию теоретических и практических проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения. Автором сформулировано понятие договора коммерческого найма и его предмета, рассмотрена правовая природа данного договора и определено его место в системе гражданских обязательств как самостоятельного договорного типа. Кроме того, проанализирован субъектный состав указанного договора. Внесены предложения относительно порядка заключения долгосрочного договора коммерческого найма жилого помещения и обоснована целесообразность законодательного закрепления его государственной регистрации. Предложены пути совершенствования механизма изменения и прекращения договора коммерческого найма жилого помещения с целью обеспечения как прав нанимателя и совместно проживающих с ним граждан, так и наймодателя. Сформулированы конкретные предложения, направленные на защиту прав и законных интересов сторон в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из рассматриваемого договора, путем установления ответственности за конкретные виды нарушений.

Апробация результатов диссертационного исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права Саратовской государственной академии права, где было проведено ее обсуждение. По теме диссертации подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений и дополнений

в гл. 35 ГК Наем жилого помещения». Основные положения и выводы настоящего исследования были использованы автором при проведении лекционных, семинарских и практических занятий в процессе преподавания курса «Гражданское право» на юридическом факультете Ульяновского государственного педагогического университета им. И.Н. Ульянова. На основе результатов диссертационного исследования автором подготовлены и опубликованы научные статьи и доклады к международным научно-практическим конференциям.

Структура работы обусловлена целью исследования и вытекающими из неё задачами, а также необходимостью последовательного изложения материала. Диссертация состоит из введения, трёх глав, объединяющих семь параграфов, заключения, списка используемых источников и литературы, а также приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность избранной темы, раскрываются цель, задачи, объект, предмет, методологические, теоретические, нормативно-правовые и эмпирические основы исследования, выявляется теоретическая и практическая значимость работы, формулируются положения, выносимые на защиту, приводятся сведения о научной и практической апробации полученных результатов.

Первая глава «Коммерческий найм жилья в законодательстве России» посвящена особенностям правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, выявлению его места и роли в системе обязательственного права. Данная глава состоит из двух параграфов, определяющих основные направления исследования.

Первый параграф «Историко-правовой анализ развития законодательства о найме жилья» посвящен сравнительно-историческому анализу развития правового регулирования отношений найма в России. При этом подчеркивается, что современная модель правового регулирования найма жилья сформировалась постепенно, и наличие правовых пробелов во многом обусловлено историческими особенностями развития института найма жилья в нашей стране. В связи с этим внесение предложений по совершенствованию правового регулирования отношений коммерческого найма невозможно без полного и всестороннего анализа исторического развития и современного состояния законодательства о найме жилья.

Используя в качестве критерия периодизации механизм обеспечения граждан жильём, диссертант выделяет следующие этапы развития законодательства о найме жилых помещений:

- 1) дореволюционный (до 1917 г.);
- 2) советский (1917-1991 гг.);
- 3) постсоветский, переходный (1991-2004 гг.);

4) современный (с 2004 г.).

Каждый из выделенных этапов характеризуется особым отношением государства к жилищной проблеме в стране и способами ее решения, которые нашли отражение в законодательстве о найме жилья, выступающем объектом правового исследования. Проведенный ретроспективный анализ указывает на преемственность правового регулирования найма жилья между выделенными этапами и позволяет выявить влияние первых трех этапов на современное законодательное регулирование рассматриваемых отношений коммерческого найма жилых помещений.

Дореволюционное законодательство, несмотря на определенные достижения, отличалось отсутствием специальных правовых норм, регулирующих наем жилых помещений, а соответствующие отношения регламентировались в рамках института имущественного найма, при этом различий между наймом и арендой не проводилось. В целом государство не предпринимало каких-либо реальных мер, направленных на решение жилищной проблемы в стране, что приводило к существенному нарушению прав, прежде всего, граждан – нанимателей.

В советский период принципиально изменилось отношение государства к жилищной проблеме: жилье стало признаваться важнейшим социальным благом, а решение жилищной проблемы – первоочередной задачей государства. В советском законодательстве отношения жилищного найма впервые приобрели самостоятельное значение и получили соответствующую правовую регламентацию: договор найма жилого помещения законодательно был выделен в качестве самостоятельного по отношению к договору имущественного найма. При этом в советский период фактически сложились две модели возмездного пользования чужими жилыми помещениями – социальный (потребительский) договор найма жилого помещения, заключаемый в домах государственного и общественного жилищного фонда в порядке административного распределения жилья и договор найма жилого помещения, заключаемый с собственниками жилых помещений индивидуального жилищного фонда, названный в будущем коммерческим, который однако не получил должного внимания советского законодателя в виду его несоответствия проводимой государством политики и господствующей идеологии.

Договор коммерческого найма жилого помещения получил широкое распространение с развитием в нашей стране рыночных отношений, оказавших огромное влияние на все сферы жизнедеятельности общества, в т.ч. и жилищную сферу. Установление многообразия форм собственности и вовлечение жилых помещений в рыночный оборот привело к переоценке государством и обществом сущности и назначения жилья, которое стало пониматься не только как одно из важнейших социальных благ, необходимое условие нормальной человеческой деятельности, в т.ч. и общественной, но и как источник получения дохода, выгодное вложение капитала. В результате

изменилось отношение государства к найму жилых помещений – появилась такая разновидность договора найма жилого помещения, как коммерческий наем, который стал активно развиваться параллельно с «потребительским» договором социального найма, сфера применения которого в настоящее время все больше продолжает сужаться. Таким образом, понятие наем жилого помещения приобрело более широкое содержание, поскольку в современных условиях рыночной экономики наем направлен не только на удовлетворение жилищных потребностей граждан, но и на извлечение дохода. Однако отсутствие в ГК термина «коммерческий», который широко применяется в правоприменительной (в т.ч. судебной) практике, и, прежде всего, неполнота соответствующих норм о договоре найма, по-прежнему свидетельствует о недостаточной правовой регламентации рассматриваемых отношений. В частности, вступивший в силу с 1 марта 2005 г. новый Жилищный кодекс детально регулирует договор социального найма, а договор коммерческого найма жилых помещений в нем только упоминается, но фактически не регламентируется. Исходя из изложенного диссертант заключает, что современное правовое регулирование жилищных отношений состоит в необходимости дальнейшего совершенствования законодательства о договоре коммерческого найма, выступающего одним из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан.

Второй параграф «Правовое регулирование договора коммерческого найма жилого помещения» направлен на исследование современной ситуации в сфере правового регулирования рассматриваемого договора, которое строится диссертантом через постановку и решение следующих актуальных вопросов: каково соотношение норм ГК и ЖК в регулировании отношений коммерческого найма; нормами какого (гражданского или жилищного) законодательства преимущественно урегулирован данный договор; какова структура гл. 35 ГК «Наем жилого помещения», нуждается ли данная глава в изменении и дополнении; целесообразно ли применять термин «коммерческий» к рассматриваемому договору; необходимо ли использовать зарубежный опыт в регулировании отношений коммерческого найма и т.п. При этом диссертант приходит к следующим выводам.

Являясь гражданско-правовым по своей юридической природе, договор коммерческого найма находится в сфере приоритетного регулирования ГК РФ, в частности, гл. 35 ГК «Наем жилого помещения», а нормы жилищного законодательства, прежде всего ЖК РФ, применяются к рассматриваемому договору, если это не противоречит императивным требованиям указанной главы, сущности и коммерческой направленности данного договора. При этом по отношению к договору коммерческого найма любая коллизия между нормами ЖК и ГК РФ решается в пользу ГК РФ.

Хотя в указанной главе данный договор не обозначен как коммерческий, диссертант доказывает, что в теории и правоприменительной практике под

договором найма жилого помещения обоснованно подразумевается именно коммерческий наем, направленный на извлечение собственником дохода от использования жилья в коммерческих целях.

Проведенный анализ гл. 35 ГК показывает, что она рассчитана на два самостоятельных типа договоров в жилищной сфере: договор коммерческого найма и договор социального найма жилого помещения. При этом статьи, относящиеся к договору коммерческого найма, не содержат целостного и всестороннего правового регулирования данного договора и нуждаются в изменении и дополнении с учетом всех потребностей развивающихся отношений коммерческого найма жилых помещений.

Диссертант приходит к выводу, что исследуемый договор по своей юридической природе является консенсуальным, двусторонне-обязывающим, срочным и возмездным. Он относится к категории договоров, направленных на передачу имущества во владение и пользование на определенный срок, заключается в отношении особого объекта – жилого помещения и имеет строго определенную цель – проживание в нем нанимателя, что сближает договор коммерческого найма с договором аренды, договорами социального найма и найма специализированного жилого помещения. Сходство договора коммерческого найма с указанными выше договорами, позволяет в случае необходимости применять по аналогии закона общие положения договора аренды, отдельные положения договора аренды зданий и сооружений, являющихся, как и жилые помещения, недвижимым имуществом, а также соответствующие положения договоров социального найма и найма специализированных жилых помещений с целью восполнения пробелов в его правовом регулировании, при условии, что это не противоречит императивным требованиям гл. 35 ГК и сущности рассматриваемого договора.

Кроме того, диссертант считает целесообразным также использовать некоторые положения зарубежного законодательства (в частности, Германии, США, Эмирата Дубай, Франции, Италии, Чехии, Венгрии, Украины, Республики Беларусь, Узбекской Республики и др.) актуальные для данного договора.

Вторая глава «Понятие и существенные условия договора коммерческого найма жилого помещения, порядок его заключения» направлена на исследование существенных условий, субъектного состава договора коммерческого найма жилого помещения, порядка его заключения и возникающих в связи с этим проблем. Данная глава состоит из трех параграфов, определяющих основные направления исследования.

В первом параграфе «Понятие и существенные условия договора коммерческого найма жилого помещения» диссертантом проводится анализ существенных условий договора коммерческого найма, уточняется определение договора коммерческого найма и его предмета.

Анализируя понятия предмета и объекта гражданско-правового договора, которые даются в трудах ведущих представителей правовой науки, диссертант приходит к следующему. Договор коммерческого найма является основанием возникновения обязательства в силу которого наймодатель обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 2 ст. 307, п. 1 ст. 671 ГК). Общеизвестно, что объектом обязательства согласно п. 1 ст. 307 ГК именуют то, на что направлена обязанность должника в обязательстве (и соответственно право требования кредитора), т.е. определенное действие как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. Таким образом, действия субъектов обязательственного правоотношения из договора коммерческого найма по предоставлению жилого помещения во владение и пользование являются объектом данного договора, а в качестве предмета обязательства и соответственно договора выступает вещь, имущество, а именно жилое помещение. В ст. 673 ГК и ст. 62 ЖК речь идет о жилом помещении, но в одном случае законодатель признает его объектом договора, а в другом – предметом, необоснованно отождествляя данные важнейшие понятия. Таким образом, в ст. 673 ГК по существу определен предмет договора коммерческого найма, а не его объект. В связи с этим диссертант заключает, что применительно к договору коммерческого найма жилое помещение необходимо рассматривать как предмет данного договора, а не объект, закрепив соответствующее положение в ст. 673 ГК.

Аргументируя технические (пространственная замкнутость, устойчивость структуры во времени, прочность, надежность, вхождение в состав здания, сооружения) и юридические (принадлежность к числу недвижимых вещей; делимость; принадлежность к категории сложных вещей; оборотоспособность; особое назначение – для постоянного проживания граждан) признаки жилых помещений, диссертант приходит к выводу о необходимости внесения в перечень объектов, относящихся к недвижимому имуществу, п. 1 ст. 130 ГК в качестве самостоятельных объектов недвижимости жилых помещений.

Подробно рассмотрев признаки, особенности жилого помещения и требования, которые предъявляет к нему действующее законодательство, диссертант предлагает следующее определение предмета договора коммерческого найма (п. 1 ст. 673 ГК): «изолированное, пригодное для постоянного проживания граждан жилое помещение, являющееся недвижимым имуществом и отвечающее установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (жилой дом, квартира, часть жилого дома, часть квартиры)».

По мнению диссертанта важнейшим признаком любого договора является сфера его действия, а применительно к рассматриваемому договору коммерческого найма – жилищный фонд, из которого предоставляются жилые помещения. Глава 35 ГК не содержит указаний из какого жилищного фонда

предоставляется жилье по договору коммерческого найма, следовательно, такой договор может быть заключен в отношении любых жилых помещений за исключением входящих в государственный и муниципальный жилищный фонд социального и специализированного использования (ст. 19 ЖК).

Жилое помещение по договору коммерческого найма предоставляется из жилищного фонда коммерческого использования (п. 4 ч. 3 ст. 19 ЖК), особенность которого состоит в том, что в него могут входить жилые помещения как находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, так и находящиеся в государственной и муниципальной собственности. При этом диссертант указывает, что в настоящее время в нашей стране перспективной является практика предоставления жилья, находящегося в государственной и муниципальной собственности, из жилищного фонда коммерческого использования по принципу «доходного дома». По мнению диссертанта возрождение и развитие доходных домов является перспективным только в том случае, если государственные и муниципальные доходные дома смогут конкурировать с частными собственниками, сдающими жилье внаем, что возможно при строительстве не элитных (как это широко практикуется в субъектах РФ), а доходных домов эконом-класса, рассчитанных на рядовых россиян. При этом экономическая сущность таких домов должна сопровождаться их социальной ролью: решение проблемы обеспеченности граждан жильем должно отодвинуть на второй план извлечение государством дохода от строительства доходных домов.

Завершая анализ предмета договора коммерческого найма, диссертант рассматривает такую особенность жилого помещения как целевая направленность его использования. В силу требования ст. 678 ГК наниматель по договору коммерческого найма вправе использовать переданное ему по договору жилое помещение только для проживания в нем. Данное императивное требование вступает в противоречие со ст. 17 ЖК т.к. запрещает использование жилого помещения в иных, кроме проживания, целях, тем самым ограничивая право нанимателя на осуществление совместимой с проживанием профессиональной и предпринимательской деятельности. Таким образом, если положение ч. 2 ст. 17 ЖК безусловно применяется нанимателем при социальном найме жилого помещения, то при коммерческом найме подобное использование жилого помещения прямо запрещено ст. 678 ГК. Указанное противоречие, по мнению диссертанта, должно быть разрешено по аналогии закона со ссылкой на ст. 17 ЖК, при этом из абзаца 1 ст. 678 ГК необходимо исключить слово «только», а в ст. 673 ГК включить отсылку следующего содержания: «использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством».

По мнению диссертанта, помимо предмета, существенным условием рассматриваемого договора является его цена (размер платы за наем). Диссертант отмечает, что вопрос о том, можно ли считать условие о цене существенным условием рассматриваемого договора является дискуссионным. При этом автор полностью согласен с точкой зрения В.В. Витрянского, полагающего, что цена должна являться существенным условием всякого возмездного договора. Как показывает практика, зачастую бывает очень сложно определить цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество (п. 3 ст. 424 ГК). Применительно к коммерческому найму плата за наем жилых помещений значительно различается не только в зависимости от площади сдаваемого жилья, но и от его местоположения, других факторов, например, этажности, мебелированности, «стороны света», на которую выходят окна и даже «вида из окон». Исходя из изложенного диссертант доказывает необходимость закрепления в п. 1 ст. 682 ГК следующего положения: «договор коммерческого найма жилого помещения должен предусматривать размер платы за жилое помещение (платы за наем). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере платы за жилое помещение такой договор считается незаключенным. Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются».

По общему правилу условие о сроке договора коммерческого найма не относится к числу существенных, но может приобрести такой характер в силу п. 1 ст. 432 ГК. По срочности автор выделяет два вида договоров коммерческого найма: долгосрочный (от 1 года до 5 лет) и краткосрочный (до 1 года) договоры коммерческого найма жилого помещения, что имеет большое практическое значение, в частности, влияет на объем прав нанимателя по договору, определяет форму и порядок заключения каждого из указанных договоров. При этом особого исследуется вопрос о возможности продления и возобновления указанных договоров. Так, при продлении долгосрочного договора коммерческого найма по умолчанию, по мнению диссертанта, следует употреблять вместо термина «продление», который предполагает увеличение срока договора, термин «возобновление», т.к. в этом случае договор продолжает действовать на тех же условиях и на тот же срок (автор предлагает заменить в ч. 2 ст. 684 ГК: «...договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок» на «...договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок»). Применительно же к краткосрочному договору коммерческого найма установить в п. 2 ст. 683 ГК следующее правило: «если наниматель по краткосрочному договору коммерческого найма продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях и на тот же срок».

В случае, если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем, но в течение года со дня

истечения срока договора с нанимателем заключил договор коммерческого найма жилого помещения с другим лицом (ч. 4 ст. 684 ГК), требования нанимателя о признании такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, следует признать обоснованными, если поведение наймодателя не было продиктовано уважительными причинами.

С учетом рассмотренных существенных условий договора коммерческого найма жилого помещения, диссертантом предлагается следующее определение данного договора: «по договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне – гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона – гражданин (наниматель) – обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства».

Во втором параграфе «Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения», анализируя особенности субъектного состава данного договора, диссертант приходит к следующим выводам. Нанимателем в рассматриваемом договоре может быть только гражданин. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование по договору аренды или иному соглашению, но не по договору найма жилого помещения, т.к. должна реализовываться конкретная цель – передача жилого помещения во владение и пользование для проживания в нем гражданина-нанимателя. При этом диссертантом аргументируются требования к нанимателю как стороне рассматриваемого договора.

Подробно анализируется правовое положение граждан, постоянно проживающим совместно с нанимателем. Круг таких граждан определяется исключительно по усмотрению нанимателя и самих этих граждан. Данные граждане не обязательно должны являться членами семьи нанимателя, вести с ним общее хозяйство. Хотя указанные граждане не выступают стороной в договоре и не несут каких-либо обязанностей перед наймодателем, они наделяются равными с нанимателем правами пользования жилым помещением. Таким образом, в договоре коммерческого найма, в отличие от договора социального найма, применима и последовательно развита правовая конструкция «ответственного титулодержателя».

Рассматривая вопросы замены нанимателя в договоре коммерческого найма, диссертант приходит к выводу, что в данном договоре наниматель может быть заменен полностью дееспособным гражданином, а не совершеннолетним, как предусмотрено в п. 1 ст. 686 ГК РФ. Поэтому следует в п. 1 ст. 686 ГК РФ заменить слова «одним из совершеннолетних граждан» на слова «одним из

полностью дееспособных граждан», что создаст возможность быть нанимателями по данному договору для эмансипированных несовершеннолетних и граждан, вступивших в брак до достижения 18-летнего возраста.

Рассматривая вопросы вселения граждан в жилое помещение, диссертант полагает необходимым в ст. 679 ГК предусмотреть письменную форму выражения согласия наймодателя, нанимателя и проживающих с нанимателем граждан на вселение в жилое помещение других лиц в целях предотвращения возможных в связи с этим разногласий.

В третьем параграфе «Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения. Форма. Государственная регистрация» диссертант, используя судебную практику, анализирует вопросы заключения договора коммерческого найма жилого помещения и требования, предъявляемые к его форме. Автор считает, что форма и порядок заключения долгосрочных и краткосрочных договоров коммерческого найма должны учитывать потребности участников данных отношений и особенности указанных договоров. При этом вносятся следующие предложения: 1) договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года (долгосрочный наем), должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК). Несоблюдение формы такого договора влечет его недействительность. Кроме того, указанный договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 674 ГК); 2) на уровне Правительства РФ разработать и утвердить примерные договоры краткосрочного и долгосрочного коммерческого найма жилых помещений, предоставляемых из жилищного фонда коммерческого использования, в целях эффективного регулирования отношений коммерческого найма с учетом различных форм собственности на жилые помещения.

В обоснование своей позиции диссертант приводит следующие аргументы. Заключение долгосрочного договора коммерческого найма в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, позволяет не только четко обозначить все условия, о которых договариваются стороны, но и гарантировать соблюдение прав и обязанностей по договору, предупреждая злоупотребление правом как со стороны нанимателей, так и наймодателей жилья, что часто происходит на практике из-за ненадлежащего оформления подобных отношений. Такой порядок заключения долгосрочного договора коммерческого найма, во-первых, предоставляет его сторонам неоспоримое доказательство принятых ими на себя обязательств и, во-вторых, выступает дополнительной гарантией исполнения таких обязательств каждой стороной.

Вопрос государственной регистрации договоров коммерческого найма является дискуссионным. Диссертант полностью поддерживает позицию

авторов–сторонников государственной регистрации долгосрочного договора коммерческого найма, в частности, Г.А. Свердлыка, т.к. потребность в государственной регистрации вызвана не только необходимостью предоставления дополнительных гарантий сторонам при заключении и исполнении сделки с недвижимостью, но и производством учета заключения подобных договоров в целях налогообложения. По мнению диссертанта цель введения обязательной государственной регистрации долгосрочных договоров коммерческого найма должна состоять, прежде всего, в обеспечении правовой защиты сторон таких договоров, а не в решении исключительно «налоговых вопросов» федеральными и региональными властями. В связи с этим диссертант полагает, что одновременно с введением государственной регистрации Правительство РФ должно разработать комплекс мер, направленных на упорядочение налоговых отношений в данной сфере, например, предоставить определенные налоговые льготы собственникам, сдающим недорогое жилье.

Значимость и необходимость примерных договоров состоит в том, что будущие стороны договора коммерческого найма, прежде всего, граждане, не имеющие необходимых юридических знаний и тем более практических навыков по заключению договора как такового, могут использовать такие примерные договоры при согласовании собственных условий, прав, обязанностей и ответственности, внося в них необходимые изменения и дополнения, не прибегая к дорогостоящей помощи профессионального юриста либо агентства недвижимости. Со своей стороны автор предлагает разработанные им примерные договоры долгосрочного и краткосрочного коммерческого найма жилого помещения.

Третья глава «Содержание, исполнение и прекращение обязательства из договора коммерческого найма жилого помещения» направлена на исследование прав и обязанностей сторон по договору коммерческого найма, особенностей изменения, прекращения и расторжения данного договора. Глава включает в себя подробный анализ судебной практики по указанным вопросам и состоит из двух параграфов, определяющих основные направления исследования.

В первом параграфе «Права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения» рассматриваются права и обязанности сторон по договору. Аргументируется положение, согласно которому в целях защиты прав нанимателя по договору наймодатель обязан передать жилое помещение свободное от прав иных лиц. Автор предлагает установить в п. 1 ст. 676 ГК ответственность наймодателя за передачу жилого помещения не свободного от прав иных лиц, предоставив нанимателю право требовать уменьшения платы за жилое помещение либо расторжения договора и возмещения убытков. Предлагается также установить ответственность наймодателя за непредоставление жилого помещения в указанный в договоре коммерческого найма срок, а если такой срок не указан – в разумный срок.

Неисполнение наймодателем данной обязанности дает нанимателю право истребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 ГК и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением. Диссертант считает необходимым дополнить гл. 35 ГК ст. 676.1, устанавливающей ответственность наймодателя за все недостатки жилого помещения, если они полностью или частично препятствуют пользованию этим жилым помещением, даже если во время заключения договора коммерческого найма он не знал об этих недостатках. Целесообразно освободить наймодателя от ответственности за недостатки переданного внаем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны нанимателю, либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора либо при непосредственной передаче жилого помещения нанимателю.

Диссертант обоснованно указывает, что за рамками гл. 35 ГК остается вопрос о проведении нанимателем за свой счет переустройства и реконструкции жилого помещения с разрешения наймодателя и предлагает следующее его решение в п. 2 ст. 678 ГК: «в случае, когда наниматель произвел за счет собственных средств и с согласия наймодателя переустройство и реконструкцию жилого помещения, он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости затрат, связанных с проведением переустройства и реконструкции жилого помещения, если иное не предусмотрено договором коммерческого найма жилого помещения».

Диссертант отмечает, что из существа отношений найма вытекает обязанность нанимателя при прекращении договора коммерческого найма вернуть наймодателю жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа, либо в состоянии, обусловленном договором. Данная обязанность нанимателя не закреплена в гл. 35 ГК, хотя имеет большое значение. Автор предлагает следующее решение в п. 4 ст. 678 ГК: «если наниматель не возвратил переданное внаем жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения. В случае, когда за несвоевременный возврат переданного внаем жилого помещения договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором коммерческого найма жилого помещения».

Наниматель вправе сдавать все либо часть переданного по договору коммерческого найма жилого помещения в поднаем исключительно с письменного согласия наймодателя. При этом в целях защиты прав и законных интересов нанимателя и поднанимателей в ст. 685 ГК предусматривается

заключение договора поднайма жилого помещения исключительно в письменной форме с указанием всех граждан, вселяемых совместно с поднаимателем в жилое помещение, и передачей наймодателю экземпляра такого договора.

Наниматель имеет право с предварительным уведомлением наймодателя вселять в жилое помещение временных жильцов, которые не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением, ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. При этом автор считает целесообразным предусмотреть положение, согласно которому в случаях досрочного прекращения по какой-либо причине договора коммерческого найма, а также отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в ч. 3 ст. 680 ГК требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Во втором параграфе «Основания и порядок изменения, прекращения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения» диссертантом сделан вывод, что изменение, прекращение и расторжение договора коммерческого найма относятся к типичным правоотношениям в жилищной сфере и являются актуальными для изучения.

Диссертантом подробно исследованы понятия «изменение» и «расторжение» договора коммерческого найма, при этом обоснованно выделяется дополнительный признак изменения договора: права и обязанности субъектов в отношении индивидуально-определенного жилого помещения, составляющие содержание правоотношения до его преобразования, сохраняются у всех или отдельных участников договора. Выделяются основания изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения: по соглашению сторон, по требованию одной из сторон договора, односторонний отказ от исполнения договора и односторонне изменение его условий. Кроме того, указывается возможность как судебного, так и внесудебного порядка изменения и расторжения данного договора.

Основаниями изменения договора коммерческого найма жилого помещения выступают изменение субъектного состава данного договора и его содержания. На основе анализа судебной практики сделан вывод, что временное отсутствие (непроживание в жилом помещении) нанимателя, кого-либо из проживающих совместно с ним граждан или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору коммерческого найма. Применительно к данному вопросу автор подробно анализирует понятия «временное отсутствие (непроживание)» и «выезд в другое постоянное место жительства», которые не всегда однозначно оцениваются наймодателем. По мнению автора, выезд нанимателя и совместно проживающих с ним граждан в другое постоянное место жительства приводит к расторжению договора по

инициативе нанимателя, который обязан уведомить об этом наймодателя в письменной форме за три месяца. Выезд одного нанимателя (без проживающих с ним граждан) из жилого помещения должен расцениваться с учетом п. 2 ст. 686 ГК как выбытие нанимателя, что приводит к изменению договора коммерческого найма.

Изменение в субъектном составе договора коммерческого найма может произойти при выезде отдельных граждан постоянно проживающих с нанимателем в другое постоянное место жительства. Законодательство не содержит норм, регулирующих подобные случаи изменения договора социального и коммерческого найма жилого помещения, а предусматривает лишь расторжение договора в случае выезда всей семьи нанимателя (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ). При этом интересы оставшихся проживать в жилом помещении жильцов, в т.ч. нанимателя, оказываются незащищенными, например, они вынуждены нести расходы по содержанию жилого помещения и оплачивать коммунальные услуги за выбывшего гражданина, без его согласия не могут реализовать правомочия на вселение других лиц, иные права. На этот случай диссертант предлагает установить следующее правило: «в случае выезда гражданина, совместно проживающего с нанимателем, в другое постоянное место жительства такой гражданин признается утратившим право пользования жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма, на основании решения суда по иску заинтересованных в этом лиц: нанимателя, постоянно проживающих с нанимателем граждан, наймодателя», соответственно дополнив гл. 35 ГК ст. 686.1. Изменение договора коммерческого найма жилого помещения.

Диссертант приходит к выводу, что прекращение жилищного правоотношения, возникающего из договора коммерческого найма жилого помещения, может иметь место, как вследствие расторжения договора, так и по другим основаниям, в т.ч. не зависящим от воли сторон договора (смерть одиноко проживавшего нанимателя, уничтожение жилого помещения), поэтому понятие «прекращение договора коммерческого найма» шире понятия «расторжение договора коммерческого найма». Общие основания прекращения договора коммерческого найма жилого помещения изложены в гл. 26 ГК. Особо автором исследуются основания прекращения (расторжения) договора коммерческого найма по независящим от сторон обстоятельствам, указанным в п. 3 ст. 687 ГК и в жилищном законодательстве. В связи с чем автор предлагает закрепить в указанном пункте следующие положения:

- договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя;

- договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случаях: если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного

проживания, а также в случае его аварийного состояния; признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу; невозможности сохранения жилого помещения в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором оно находится; если жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; принятия акта государственного или муниципального органа об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд; в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Особо рассматриваются вопросы, связанные с расторжением договора коммерческого найма по требованию наймодателя в судебном порядке. Основываясь на материалах судебной практики, автор предлагает считать правомерным право наймодателя требовать в судебном порядке расторжения договора коммерческого найма в случае невнесения нанимателем без уважительных причин платы за жилое помещение непрерывно более чем шесть месяцев подряд, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения без уважительных причин платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа. Кроме того, к перечисленным в п. 2 ст. 687 ГК основаниям необходимо добавить самовольное переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения нанимателем без согласия наймодателя и его отказ в приведении такого помещения в прежнее состояние в установленный срок. Данный случай необходимо классифицировать как существенное нарушение технического состояния жилого помещения, т.е. его повреждение (п. 2 ч. 5 ст. 29 ЖК). В соответствии с указанным основанием договор коммерческого найма подлежит расторжению по требованию наймодателя-собственника жилого помещения, на которого возлагаются обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Рассматривая особенности расторжения договора коммерческого найма жилого помещения в одностороннем порядке нанимателем, диссертант полагает, что ненадлежащее поведение нанимателя, не предупредившего в письменной форме наймодателя за три месяца о своем желании расторгнуть данный договор, предоставляет наймодателю право потребовать от него внесения платы за жилое помещение за три месяца. Указанное положение в целях защиты интересов наймодателя автор предлагает закрепить в п. 1 ст. 687 ГК.

Последствием расторжения договора коммерческого найма является выселение – принудительное изъятие жилой площади у лиц, которые не имеют на нее прав или право которых прекратилось по установленным законом основаниям. Данное последствие как принудительная мера относится только к случаям расторжения договора по инициативе наймодателя. Выселению подлежат все проживающие с нанимателем лица (постоянно проживающие граждане, поднаниматели, временные жильцы). Основанием выселения, так же,

как и основанием расторжения договоров, является решение суда. Несмотря на то, что ст. 688 ГК не указывает на последствия выселения, они не вызывают сомнения – граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. При этом автор полагает необходимым закрепить данное положение в ст. 688 ГК как императивное.

В заключении формулируются основные выводы и предложения, сделанные диссертантом в результате проведенного исследования.

В приложении приводится проект Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в гл. 35 ГК «Наем жилого помещения»», содержатся разработанные диссертантом примерные договоры долгосрочного и краткосрочного коммерческого найма жилого помещения с приложениями к ним.

Основные положения диссертационного исследования отражены в следующих опубликованных работах автора:

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для опубликования основных научных результатов диссертационных исследований:

1. Кириченко О.В. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения. //Современное право. – 2007. – № 6. – С. 18-23. – (0,4 п.л.).

2. Кириченко О.В. Проблемы государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения. //Юрист. – 2007. – № 4. – С. 4-6. – (0,3 п.л.).

3. Кириченко О.В. Обязанности наймодателя по передаче жилого помещения нанимателю по договору коммерческого найма. //Юридический мир. – 2007. – № 6 (126). – С. 61-63. – (0,3 п.л.).

4. Кириченко О.В. Жилищный фонд коммерческого использования. //Современное право. – 2007. – № 10. – С. 17-20. – (0,3 п.л.).

5. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения и смежные гражданско-правовые договоры. //Семейное и жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 25-27. – (0,3 п.л.); //Нотариус. – 2007. – № 4. – С. 19-22. – (0,3 п.л.); //Современное право. – 2007. – № 9. – С. 6-9. – (0,3 п.л.).

6. Кириченко О.В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере. //Современное право. – 2007. – № 7. – С. 24-35. – (0,4 п.л.).

7. Кириченко О.В. Основания и порядок изменения, прекращения договора коммерческого найма жилого помещения. //Нотариус. – 2007. – № 3. – С. 22-25. – (0,3 п.л.).

8. Кириченко О.В. Права, обязанности и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения. //Нотариус. – 2007. – № 1. – С. 21-25. – (0,3 п.л.).

9. Кириченко О.В. Ответственность наймодателя по договору коммерческого найма за передачу жилого помещения, не свободного от прав иных (третьих) лиц. //Современное право. – 2008. – № 3. – С. 11-14. – (0,3 п.л.).

10. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения в системе договоров жилищного найма. //Современное право. – 2009. – № 6. – С. 54-66. – (0,4 п.л.).

11. Кириченко О.В. Доходные дома: история и современность. //Современное право. – 2010. – № 1. – С. 143-147. – (0,4 п.л.).

Статьи, опубликованные в иных изданиях:

1. Кириченко О.В. Возмездное пользование жилыми помещениями на условиях договора коммерческого найма. //Бюллетень нотариальной практики. – 2007. – № 2. – С. 14-16. – (0,5 п.л.).

2. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения и смежные гражданско-правовые договоры. Права, обязанности и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения. Тенденции и перспективы развития законодательства: Материалы научно-практической конференции с участием международных представителей (заочной). – Ульяновск: УлГТУ, 2008. – С. 69-80 (общее кол-во в сборнике 159 с.). – (0,2 п.л.).

3. Кириченко О.В. Стороны договора коммерческого найма жилого помещения. //Недвижимость. Строительство. Право. 2008. Март-апрель. – № 2(11). – С. 56-60. – (0,3 п.л.).

4. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как способ удовлетворения жилищных потребностей граждан. //Недвижимость. Строительство. Право. 2008. Июль-август. – № 4 (13). – С. 37-44. – (0,4 п.л.).

¹ См.: Титов А.А. Правовые проблемы удовлетворения жилищной потребности граждан в условиях рыночной экономики. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. М., 2000; Семина Т.А. Участие государства в решении жилищной проблемы граждан в современных условиях. //Недвижимость и инвестиции. 2004. № 1; Котусова Е.Г. Современное состояние «жилищного вопроса» в России и способы его решения. //Жилищное право. 2006. № 2. С. 49.

² Данные представлены на сайте: www.medvedev-DA!,Rost.ru (дата обращения: 14.12.2009).

³ Статистические данные приведены по материалам сайтов: www.dailystroy.ru, Экспертно-аналитического центра «Доступное жилье»: www.postroim.com (дата обращения: 08.12.2009).

⁴ Данные приведены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 гг.» (в ред. от 14.02.2009).

⁵ Информация представлена на сайтах: www.russianralty.ru, www.realty.ru, www.demoscope.ru (дата обращения: 09.12.2009).