ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ
МЕЖДУНАРОДНЫХ ОТНОШЕНИЙ (УНИВЕРСИТЕТ)
МИНИСТЕРСТВА ИНОСТРАННЫХ ДЕЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

На правах рукописи

Никитина Валерия Александровна

ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКИ ГЕРМАНИИ

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

Диссертация на соискание учёной степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
кандидат юридических наук, доцент
Е.И. Каминская

Москва – 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ЭВОЛЮЦИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО НАЙМУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКЕ ГЕРМАНИИ 18

§ 1.1. Возникновение правового регулирования отношений по найму жилья и его состояние в конце XIX – начале XX вв. в России и Германии 18

§ 1.2. Эволюция правового регулирования отношений по найму жилых помещений в России в XX – начале XXI вв. 21

§ 1.3. Эволюция правового регулирования отношений по найму жилых помещений в Германии в XX – начале XXI вв. 41

ГЛАВА 2. ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКИ ГЕРМАНИИ 61

§ 2.1. Источники правового регулирования 61

§ 2.2. Понятие и основные признаки 66

§ 2.3. Субъектный состав 78

§ 2.4. Заключение 87

§ 2.5. Содержание 102

§ 2.6. Прекращение 117

ГЛАВА 3. ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С СОЦИАЛЬНО НЕЗАЩИЩЁННОЙ КАТЕГОРИЕЙ ЛИЦ ПО ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКИ ГЕРМАНИИ 131

§ 3.1. Источники правового регулирования 131

§ 3.2. Понятие и основные признаки 134

§ 3.3. Субъектный состав 138

§ 3.4. Заключение 143

§ 3.5. Содержание 160

§ 3.6. Прекращение 169

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 180

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ 185

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 186

ПРИЛОЖЕНИЕ 210

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Наём жилых помещений является одним из основных, широко применяемых сегодня способов удовлетворения насущной потребности человека в жилье. Эксперты оценивают количество нанимателей в Российской Федерации почти в 40 млн человек (около 28 % всего населения)[1]. В российском гражданском и жилищном законодательстве отношения по найму жилых помещений оформляются несколькими типами договоров. При этом правовое регулирование жилищного найма сопряжено с рядом проблем.

Во-первых, в настоящее время большой круг вопросов, касающихся договоров найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования (определение предоставляемой жилой площади, порядок учёта граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и др.), отнесён федеральным законодательством к ведению субъектов РФ, что порождает юридическое и, как следствие, правоприменительное разнообразие, требующее детального исследования.

Во-вторых, положения Гражданского кодекса[2] (далее – ГК РФ) о договоре найма жилого помещения (так называемый договор коммерческого найма) в части регламентации заключения, содержания, прекращения договора, а также ответственности сторон договора определены недостаточно чётко, что приводит к разночтениям на практике.

В-третьих, в 2014 г. в федеральное гражданское и жилищное законодательство был введён новый тип договора – договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, который требует

---

[1] В том числе 20 млн человек, проживающих в муниципальном жилищном фонде, 7,4 млн человек – в государственном жилищном фонде, 4,7 млн человек – в жилищном фонде, находящемся в собственности юридических лиц и «других формах собственности», а также около 9 млн человек – в жилых помещениях, принадлежащих физическим лицам. Пузанов А.С. Шомина Е.С. Квартиросъёмщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. – М.: Изд. дом Гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2010. – 364 с. // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2010. – № 4. – С. 229.

[2] Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации (далее – СЗ РФ). – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

подробного теоретического осмысления и сопоставления его с другими смежными договорными формами. Тогда же появилось требование о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности, возникающего на основании некоторых договоров найма жилых помещений. Эта новелла ещё не получила должного освещения в отечественной науке и требует детального рассмотрения на предмет изучения последствий несоблюдения данного требования, а также обеспечения защиты слабой стороны в договоре.

В-четвёртых, отношения по найму жилых помещений на практике зачастую квалифицируются неверно, при том что от правильной квалификации договора зависит объём прав нанимателя, срок действия договора и т.д. Например, суд первой инстанции признаёт сложившиеся отношения по найму жилья договором социального найма, суд второй инстанции – договором коммерческого найма[3]. Следует заметить, что в доктрине пока не сложилось единства мнений относительно соотношения всех типов договоров жилищного найма между собой, а также об их правовой природе.

В-пятых, острота жилищного вопроса в РФ[4] требует дальнейшего изучения соответствующего правового регулирования на предмет возможного пересмотра действующих подходов к регламентации отношений по найму жилых помещений с социально незащищёнными категориями лиц.

Актуальность изучения германского опыта в этой сфере обусловлена тем, что в Федеративной Республике Германии владение жилым помещением на основании договора найма превосходит владение им на праве собственности: более половины населения (57 %) проживает в наёмных жилых помещениях[5] (в том числе и федеральный канцлер Ангела Меркель[6]). По этому показателю Германия опережает страны Европейского союза в среднем в два раза. Также

---

[3] Определение Судебной коллегии (далее – СК) по гражданским делам Верховного Суда РФ (далее – ВС РФ) от 28 февраля 2017 г. № 70-КГ16-28; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 26 апреля 2016 г. № 70-КГ16-8 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[4] По данным Федеральной службы государственной статистики, в 2013 г. 27 % российских семей отметили, что испытывают стеснённость в жилищных условиях, а среди семей с детьми в возрасте до 18 лет на это указали 48 % семей // Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы (утв. Постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050; ред. от 20 мая 2017 г.) // СЗ РФ. – 2011. – № 5. – Ст. 739.

[5] Statistisches Bundesamt (Destatis) [Офиц. сайт]. 2016. URL: https://www.destatis.de (дата обращения: 25.09.2016).

[6] Heinke L. Kanzlerwohnung: Wo die Macht wohnt // Der Tagesspiegel [Сайт]. 18.08.2010. URL: http://www.tagesspiegel.de/berlin/kanzlerwohnung-wo-die-macht-wohnt/1905340.html (дата обращения: 20.08.2017).

уровень обеспеченности граждан жильём в ФРГ выше, чем в РФ (в 2014 г. 39 кв. м на человека при 24 кв. м в РФ[7]). Разрабатываемое десятилетиями правовое регулирование отношений по найму жилых помещений глубоко продумано и основано на принципах социально ориентированной рыночной экономики. Германское гражданское и жилищное законодательство очень детализировано и практически ежегодно дополняется новыми изменениями, подстраиваясь под реальные нужды граждан и другие публичные интересы, в том числе под влиянием судебной практики[8]. Всё это является основной причиной популярности жилищного найма в ФРГ, даже при том, что категория граждан-нанимателей отличается значительной разнородностью в демографическом и социально-экономическом аспектах, что свидетельствует о приемлемости схемы жилищного найма, используемой в этой стране, для разных групп населения.

Разные подходы РФ и ФРГ, по своим конституциям являющихся социальными государствами[9], к правовому регулированию отношений по обеспечению граждан жильём на условиях найма обусловливают актуальность сравнительного анализа с целью выявления и возможного использования положительного опыта ФРГ для коррекции указанных проблемных положений российского законодательства в этой сфере с тем, чтобы создать бóльшую правовую определённость при их правоприменении.

В настоящее время в отечественной науке недостаточно научно-теоретических исследований, в которых анализируются и сопоставляются типы договоров найма жилых помещений, предусмотренные гражданским и жилищным законодательством РФ и зарубежных стран. Данное исследование направлено на устранение этого пробела в науке, поскольку в нём изучены договорные формы найма жилых помещений, регламентируемые федеральным и

---

[7] См.: Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики / А. Голяшев, Е. Буряк [и др.] // Бюллетень социально-экономического кризиса в России. – 2016. – № 11. – С. 6.

[8] Последнее обстоятельство носит массовый характер: в 2015 г. на споры из договоров найма жилых помещений в судах первой инстанции ФРГ пришлось 22,4 % всех принятых к производству гражданских дел // Zivilgerichte 2015 / Statistisches Bundesamt (Destatis) [Офиц. сайт]. 2016. URL: https://www.destatis.de (дата обращения: 25.12.2016).

[9] Ч. 1 ст. 7 Конституции РФ (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // СЗ РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398; абз. 1 ст. 20 Основного Закона ФРГ от 23 мая 1949 г. (с изм. и доп. от 13 июля 2017 г.) // BGBl. S. 1.

региональным законодательством РФ и ФРГ, а также проведён сравнительно-правовой анализ данных договоров.

Степень научной разработанности темы. В дореволюционной России исследованием вопросов возмездной и временной передачи жилья в пользование (в рамках имущественного найма) занимались А.П. Долмаковский, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич. Что касается исследования российскими правоведами германского правового регулирования этой сферы, то в труде К.Н. Анненкова «Система русского гражданского права» (1904 г.) рассмотрен опыт зарубежных стран, в том числе Германии, в регламентации найма имущества. Позднее на русский язык была переведена книга Ф. Бернгефта и И. Колера «Гражданское право Германии» (под ред. В.М. Нечаева, 1910 г.), которая содержала анализ норм о найме имущества действующей на тот период редакции Гражданского уложения Германии (нем. Bürgerliches Gesetzbuch, Германское гражданское уложение, далее – ГГУ)[10], однако отдельного исследования о найме жилья в ней не приводится.

В советской юридической науке одним из первых развёрнутых исследований по найму жилых помещений стала работа С.И. Аскназия «Советское жилищное право» (1940 г.). В ней же рассматривалось жилищное законодательство капиталистических стран, включая законодательство Германии. В 1950-80-е гг. с развитием института государственного распределения жилья подавляющее большинство исследований в этой сфере в советском праве было посвящено договору найма жилого помещения государственного (общественного) жилищного фонда. Это работы таких авторов, как И.И. Андрианов, Ю.Г. Басин, И.Л. Брауде, И.С. Вишневская, Д.М. Генкин, В.П. Грибанов, С.В. Занковская, О.С. Иоффе, И.Б. Марткович, А.И. Пергамент, Г.И. Петрищева, Ю.К. Толстой, В.Ф. Чигир, З.И. Шкундин и др. Правовое регулирование отношений по найму жилья в Германии оставалось недостаточно исследованным. Следует отметить только книгу «Гражданское право Германской Демократической Республики» под

[10] Гражданское уложение Германии от 18 августа 1896 г. // RGBl. 1896, S. 195, Nr. 21; ред. от 2 января 2002 г. (с изм. и доп. от 20 июля 2017 г.) // BGBl. I S. 42, 2909.

редакцией Д.М. Генкина (1959 г.), в которой рассмотрен жилищный наём в праве Германской Демократической Республики в период с начала до середины XX в.

На современном этапе изучением российского жилищного найма занимались М.И. Брагинский, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало, Л.Ю. Грудцына, В.Н. Литовкин, С.М. Корнеев, П.В. Крашенинников, Л.М. Пчелинцева, Е.С. Селиванова, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов, П.И. Седугин, В.Р. Скрипко, Ю.К. Толстой, Ю.П. Свит, Г.Ф. Шешко и др. Также исследования по данной теме представлены в комментариях к Гражданскому кодексу РФ (в частности, под редакцией О.Н. Садикова, П.В. Крашенинникова, Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина).

После принятия в конце 2004 г. Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)[11] был защищён ряд диссертаций, посвящённых анализу обновлённого жилищного законодательства (О.С. Кириченко, Е.В. Садовникова, В.В. Васин, Т.А. Семина, Т.С. Журавлёв). Однако упомянутые исследования касались рассмотрения либо только коммерческого, либо только социального найма в праве РФ. Новый договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (от 2014 г.) рассмотрен в статьях В.М. Корякина, Д.А. Формакидова, В.В. Гущина.

Опыт же Германии в отечественной науке по-прежнему исследован в недостаточном объёме. Отдельные аспекты договоров найма жилых помещений рассмотрены в статьях С.А. Салтановой (о защите нанимателя, 1994 г.) и Т.А. Постоваловой (о социальном жилье, 2002 г.). Под редакцией В. Бергманна и Т.Ф. Яковлевой издан перевод на русский язык Гражданского уложения Германии (по состоянию на 2013 г.), осуществлённый после реформы гражданского законодательства (от 2001 г.), в результате которой в данное Уложение были включены положения о жилищном найме. Тем не менее эти работы были выполнены сравнительно давно и в них не учтены важные изменения в германском правовом регулировании жилищных отношений, произошедшие за последние годы.

[11] Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

Что касается зарубежной науки, то, учитывая огромную распространённость заключения договоров найма жилых помещений в ФРГ, работы по этой теме составляют большую часть не только германских, но и общеевропейских исследований.

На уровне Европейского союза в 2014 г. Ю. Корнелиус и Й. Ржежник проведено развёрнутое исследование жилищного права ФРГ. В. Вурмнест рассмотрел общие положения о правовом регулировании отношений по найму жилья в ФРГ и положения Принципов европейского договорного права. Вопросы воздействия конституционных принципов на правовое регулирование отношений по найму жилья в ФРГ исследованы в работах М. Кумм, Х-В. Миклиц, Й. Циллер. Вопросам защиты прав нанимателя посвящён труд Х. Хойблайн, А. Леман-Рихтер «Защита нанимателя в ФРГ», опубликованный в книге «Социальное наёмное право в Европе» (2011 г.). Отдельные аспекты договора найма жилого помещения в праве ФРГ рассмотрели У. Везель, Й. Зонненшайн, К. Нойхаус, Ф. Эммерих и др. Необходимо также отметить ряд фундаментальных комментариев с примерами из судебной практики к положениям ГГУ о найме жилых помещений: Большой комментарий к правовому регулированию отношений по найму жилых и нежилых помещений (В. Шмидт-Футтерер), Мюнхенский комментарий к ГГУ (С. Лоренц, М. Хаберзак, Х. Колльхоссер и др.).

Исследований, посвящённых найму социального жилья в ФРГ, ввиду его меньшей, по сравнению с обычным наймом, распространённости, немного. Среди них наиболее подробное – работа С. Дросте, Т. Кнорр-Зидов «Социальное жильё в Германии» (2007 г.).

Объектом исследования являются правовые отношения, складывающиеся в РФ и ФРГ по поводу заключения, исполнения и прекращения договоров найма жилых помещений.

Предметом исследования выступает нормативно-правовое регулирование отношений по найму жилых помещений, соответствующие договоры, заключаемые в РФ и ФРГ, практика их исполнения, практика рассмотрения

споров, а также исследования отечественных и зарубежных учёных по этим вопросам.

В настоящем исследовании рассматриваются договоры найма жилых помещений, в которых на стороне нанимателя могут быть любые физические лица, и договоры, которые заключаются только с нанимателями, относящимися к социально незащищённой категории лиц. Под этой категорией в данной работе понимаются физические лица, имеющие низкую имущественную обеспеченность, определяемую в соответствии с нормативными правовыми актами упомянутых государств.

Цель и задачи исследования. Основной **целью** настоящей работы является комплексное теоретическое сравнительно-правовое исследование российского и германского правового регулирования отношений по найму жилых помещений, а также соответствующей правоприменительной практики для дальнейшего совершенствования законодательства РФ в сфере жилищного найма.

Для достижения цели исследования поставлены следующие **задачи**:

– определить типы договоров найма жилых помещений в праве РФ и ФРГ, проследить их эволюцию, дать их классификацию, выявить их связь со смежными гражданско-правовыми договорами;

– установить на каждом этапе развития правоотношения соотношение интересов сторон по договорам найма жилых помещений по праву РФ и ФРГ;

– определить и исследовать источники правового регулирования отношений по найму жилых помещений по праву РФ и ФРГ;

– исследовать субъектный состав договоров найма жилых помещений по праву РФ и ФРГ;

– проанализировать особенности заключения договоров найма жилых помещений по праву РФ и ФРГ;

– рассмотреть содержание договоров найма жилых помещений по праву РФ и ФРГ;

– исследовать основания прекращения договоров найма жилых помещений и его правовые последствия по праву РФ и ФРГ;

– определить особенности применения правовых норм, регулирующих отношения по найму жилых помещений, в РФ и ФРГ;

– выработать практические рекомендации по совершенствованию действующего законодательства РФ в контексте рассматриваемой темы.

Методологическую основу диссертационного исследования составили общенаучные методы: формально-логический, посредством которого были даны определения исследовавшихся понятий и предложена классификация договоров найма жилых помещений; историко-правовой, с помощью которого был выявлен процесс становления и развития правового регулирования отношений по найму жилых помещений; сравнительно-правовой, применявшийся для сравнительного исследования правового регулирования отношений по найму жилых помещений, договоров и правоприменительной практики в РФ и ФРГ; историко-проблемный, с помощью которого были определены трудности, стоящие перед законодателем, субъектами наёмных отношений и правоприменяющими субъектами.

Нормативной базой исследования послужили Конституции РФ и ФРГ, гражданские кодексы РФ и ФРГ, Жилищный кодекс РФ, другие федеральные законы РФ и ФРГ, подзаконные нормативные правовые акты РФ и ФРГ, нормативные правовые акты субъектов РФ (прежде всего Москвы и Санкт-Петербурга) и земель ФРГ (Северного Рейна – Вестфалии и Берлина), иные нормативные правовые акты по рассматриваемой проблематике.

Эмпирическую базу исследования составили материалы практики Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Федерального Конституционного Суда ФРГ, Федерального Верховного Суда ФРГ, судов общей юрисдикции РФ и ФРГ и иных правоприменяющих субъектов, договоры найма жилых помещений, включая типовые формы и формуляры, а также относящиеся к объекту исследования статистические данные (в диссертации использовано 149 материалов правоприменительной практики и 7 источников статистических данных).

Теоретическую основу диссертации составили труды отечественных учёных, занимавшихся исследованием правового регулирования жилищных

отношений в России, в том числе договоров найма жилых помещений в государственном, муниципальном или частном жилищных фондах: С.И. Аскназия, Ю.Г. Басина, И.Л. Брауде, М.И. Брагинского, Д.М. Генкина, Б.М. Гонгало, С.М. Корнеева, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, И.Б. Мартковича, Г.И. Петрищевой, П.И. Седугина, А.П. Сергеева, В.Р. Скрипко, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, В.Ф. Чигира, Г.Ф. Шешко и др.

При исследовании некоторых общих аспектов договорного права России и Германии, в том числе затрагивающих наёмные отношения, автор опирался на работы таких авторов, как С.Н. Братусь, А.В. Дозорцев, М.В. Зимилева, А.Г. Карапетов, А.И. Савельев, Р.О. Халфина, Г.Ф. Шершеневич и др.

При изучении договоров найма жилых помещений в праве Германии использовались научные труды таких представителей зарубежной науки, как У. Везель, В. Вурмнест, С. Дросте, Х. Колльхоссер, А. Леман-Рихтер, О. Лербс, Ф. Маульцш, Х-В. Миклиц, Т. Кнорр-Зидов, Ю. Корнелиус, К. Нойхаус, Т. Репген, Й. Ржежник, К. Рольфс, Й.Г. Саувепланне, Х. Хойблайн, Й. Циллер, К. Шелльхаммер, В. Шмидт-Футтерер, Х.Г. Эккерт, Ф. Эммерих и др.

Научная новизна настоящего исследования заключается в том, что впервые в отечественной науке проведено комплексное сравнительно-правовое исследование договоров найма жилых помещений по праву РФ и ФРГ.

На уровне диссертационного исследования выявлены и сопоставлены основные подходы к правовому регулированию отношений по найму жилых помещений в РФ и ФРГ, включая публичные интересы, реализуемые при регулировании жилищного найма, а также влияние на данную частноправовую сферу конституционных положений. Соотнесены особенности юридической техники, применяемой в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений в РФ и ФРГ. Определены и сопоставлены типы договоров найма жилых помещений в праве РФ и ФРГ, дана их классификация. Кроме того, на каждом этапе развития правоотношения установлено соотношение интересов сторон по договорам найма жилых помещений по праву РФ и ФРГ, в том числе определены механизмы, защищающие слабую сторону в таких договорах. На

основании полученных результатов диссертантом выработаны предложения по совершенствованию российского законодательства применительно к вопросам заключения, исполнения и прекращения договоров найма жилых помещений.

Положения, выносимые на защиту.

1. В ходе исследования выявлено, что в российском гражданском законодательстве (глава 35 ГК РФ) сформировано несколько самостоятельных договорных типов жилищного найма, рассчитанных на разные ситуации, возникающие ввиду неоднородности социального состава населения и большого разрыва в имущественном положении граждан. Данные типы договоров, хотя и базируются на общем конституционном принципе о недопустимости произвольного лишения жилья, устанавливают различное соотношение интересов наймодателя и нанимателя и степень их защиты. Это говорит об отсутствии единого законодательного подхода к достижению баланса интересов сторон применительно ко всем типам договоров найма жилых помещений. Так, в договоре найма жилого помещения стороны пользуются достаточно широкой свободой договора, защита же слабой стороны (нанимателя) осуществляется в ограниченном объёме и касается главным образом оснований прекращения договора. В договорах найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц в силу их социального характера предусмотрено много императивных норм, которые ограничивают государство как наймодателя. При этом наиболее существенный дисбаланс правового положения сторон в пользу нанимателя присутствует в договоре социального найма жилого помещения, в том числе поскольку права такого нанимателя имеют некоторое сходство с вещными правами.

2. Обосновано, что в отличие от российского права в германском праве, предусматривающем одну договорную форму жилищного найма, сложилось социально направленное правовое регулирование отношений по найму жилых помещений, в основу которого положена защита интересов нанимателя независимо от его социального статуса. Это представлено, с одной стороны, применением к отношениям по жилищному найму напрямую, без опосредования

в последующем, конституционных прав общего характера (права на физическую неприкосновенность, права на развитие личности, принципа недискриминации и др.), которые наиболее определённым образом проявляются в судебных решениях. С другой стороны, оно проявляется в целом комплексе детализированных, описывающих множество узких вопросов (казуистичных) норм ГГУ, посредством которых сформировано так называемое «социальное наёмное право» (под «социальным» понимается «защищающее нанимателя»). В его рамках путём установления императивных предписаний в значительной степени ограничивается договорная свобода наймодателя на всех этапах развития наёмного правоотношения, а в некоторых случаях и после его прекращения. Таким образом, в германском гражданском законодательстве за счёт умаления интересов наймодателя (как правило, частного собственника наёмного жилого помещения) решаются социальные и другие публичные задачи, хотя наймодателю при этом предоставляются некоторые гарантии, учитывающие рыночный характер существующих социально-экономических отношений.

3. Доказано, что в Германии, несмотря на то, что правовой режим жилищного найма в целом направлен на защиту интересов нанимателя, этот дисбаланс глубоко продуман законодателем с тем, чтобы исключить возможность злоупотреблений со стороны нанимателя. В ГГУ предусмотрены многочисленные «каучуковые нормы» – положения неопределённого характера, включающие формулировки, в которые может быть вложен различный смысл, и точное содержание которых может быть установлено только судом. Они позволяют судам в каждой определённой ситуации «взвесить» законные интересы двух сторон договора с точки зрения влияния широкого перечня конституционных прав, а также принять во внимание жизненные обстоятельства каждой из сторон, тем самым заполнив пробел в казуистично сформулированных положениях закона. В России подобная юридическая техника в правовом регулировании отношений по найму жилья отсутствует. Диссертантом сделан вывод, что предусматривать её в настоящее время нецелесообразно, поскольку такая дискреция судам может быть предоставлена в общественно-правовых

обстоятельствах, по своему существу препятствующих возможным злоупотреблениям.

4. В ходе исследования обосновано, что в Германии при регулировании гражданско-правовых отношений по найму жилых помещений реализуются и иные, не согласующиеся с интересами нанимателя, публичные интересы, в частности касающиеся экологической проблематики. В ГГУ уже весьма детально разработана тема энергосбережения, в рамках которой предусмотрены положения, стимулирующие наймодателя модернизировать принадлежащее ему жилое помещение. При этом наниматель не вправе требовать какую-либо компенсацию в связи с неудобствами, вызываемыми такой модернизацией. В российском же законодательстве о жилищном найме подобные публичные задачи отсутствуют, что делает актуальной возможность использования германского опыта в этой сфере.

5. Несмотря на то, что в праве России признаки всех типов договоров найма жилых помещений не являются системообразующими, ввиду неравномерного проявления в этих отношениях договорной свободы сторон возможность для их унификации (путём создания в ГК РФ или ЖК РФ общих и специальных положений о найме жилых помещений) отсутствует. Невозможность создания единых схем не следует рассматривать как негативный фактор, поскольку имеющееся многообразие договоров найма жилья обусловлено существующими экономическими реалиями и позволяет гражданам выбрать тот тип договора найма жилья, который им в большей степени подходит. Диссертантом сделан вывод о том, что совершенствование российского правового регулирования в этой сфере предпочтительно осуществлять подобно практике Германии, а именно детализировать и дополнять существующие нормы федерального законодательства. При этом упор следует сделать на развитие правового регулирования отношений по коммерческому найму жилых помещений и за счёт этого увеличивать число прибегающих к этому типу договора граждан.

6. Выявлено, что в рамках концепции защиты интересов нанимателя германский закон допускает заключение договора найма жилого помещения в

любой форме. В России, напротив, для всех типов договоров найма жилых помещений установлена письменная форма. При этом в отношении договора найма жилого помещения, заключённого на срок не менее одного года, и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования предусмотрена последующая государственная регистрация ограничения (обременения) права, возникающего на основании договора. Установлено, что в законе отсутствуют специальные последствия несоблюдения требования о такой регистрации, ввиду чего не достигается единообразия при рассмотрении споров. Диссертантом аргументировано, что при несоблюдении требований о письменной форме договора найма жилого помещения, а также о государственной регистрации ограничения (обременения) права договор должен считаться заключённым.

7. В праве Германии на стадии заключения договора найма жилого помещения в интересах нанимателя предусмотрены гарантии, которые отсутствуют в праве России. Во-первых, в отношениях с наймодателем-предпринимателем наниматель защищается как потребитель, если договор найма заключается без осмотра жилого помещения в форме дистанционных продаж, а также в месте, не являющемся служебным для такого наймодателя. Во-вторых, несмотря на рыночный характер экономики, на некоторых, нестабильных с точки зрения жилищной ситуации территориях Германии действуют ограничения на размер наёмной платы. В-третьих, под влиянием конституционных принципов в практике выработалось правило о недопущении различного рода дискриминации со стороны наймодателя, выражающееся, в частности, в ограничении круга вопросов личного характера, задаваемых нанимателю при заключении договора. Обосновано, что в российском праве в части заключения договора найма жилого помещения возможно использование отдельных элементов такой защиты интересов нанимателя.

8. Несмотря на то, что в федеральном жилищном законодательстве Российской Федерации установлен закрытый перечень требований к постановке граждан на жилищный учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях для

заключения договоров социального найма и найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в отдельных законах субъектов Российской Федерации (Москвы и Санкт-Петербурга) выявлены случаи предъявления дополнительных, не предусмотренных федеральным законодательством требований, а именно о постоянном и длительном проживании гражданина в данных населённых пунктах. Земли Федеративной Республики Германии также следуют установленным федеральным законодательством требованиям, определяющим граждан нуждающимися в предоставлении им социального жилья по договору найма. Однако они вправе разрабатывать свои законы только в части обеспечения дополнительных прав граждан, проживающих на территории этих земель, что свидетельствует о более эффективной юридической технике.

9. Установлено, что в отличие от права России, по которому срок действия договора найма жилого помещения в пределах максимально возможного срока (пять лет) определяется сторонами свободно, согласно праву Германии срочный договор найма жилого помещения может заключаться только в определённых обстоятельствах, поскольку предоставляет нанимателю меньше прав (как правило, в Германии заключается бессрочный договор). Данный подход представляется более предпочтительным, поскольку он эффективнее защищает слабую сторону договора (нанимателя). Диссертант пришёл к выводу, что его использование в российском праве возможно, хотя для этого потребуется пересмотр некоторых норм ГК РФ о сроке в договоре найма жилого помещения, а также включение в него дополнительных оснований прекращения договора по инициативе наймодателя (например, необходимость лично пользоваться жилым помещением).

Теоретическая и практическая значимость исследования. Положения и выводы, изложенные в диссертации, позволяют развить теоретические представления о правовой природе договоров найма жилых помещений. Они могут быть использованы для дальнейшей разработки теории гражданского и жилищного права, дальнейшего изучения проблем развития предмета исследования, разработки курсов лекций по российскому и зарубежному

гражданскому и жилищному праву, создания учебных пособий по гражданскому и жилищному праву России и зарубежных стран, а также могут быть применены на практике сторонами при составлении договоров найма жилых помещений. Выявленные в результате исследования конкретные проблемы правового регулирования отношений по найму жилья и правоприменения, а также предложенные решения, основывающиеся в том числе на анализе германской договорной и правоприменительной практики, могут быть использованы в правотворческой деятельности для совершенствования действующих нормативных актов РФ, регулирующих отношения по найму жилых помещений.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре международного частного и гражданского права МГИМО (У) МИД России, где она была обсуждена и рекомендована к защите. Основные положения исследования отражены в девяти научных статьях, шесть из которых опубликованы в изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки России. Отдельные результаты исследования изложены в выступлении автора на следующих научных конференциях: XXI Международной конференции студентов, аспирантов и молодых учёных «Ломоносов» в Московском государственном университете (МГУ) (10 апреля 2014 г.); Международной конференции студентов, аспирантов и молодых учёных «Эволюция права – 2014» в МГУ (10 октября 2014 г.); V Международном форуме «Сотрудничество государства и бизнеса для решения социальных проблем» в МГИМО (У) МИД России (4 декабря 2015 г.); V Всероссийской конференции молодых учёных по сравнительному правоведению в МГИМО (У) МИД России (17 мая 2016 г.). Кроме того, работа на тему «Основания прекращения договоров социального найма жилого помещения в России и Германии», посвящённая отдельным аспектам диссертационного исследования, была признана лучшей работой в номинации «Сравнительное гражданское право» на IV Всероссийском конкурсе работ по сравнительному правоведению в МГИМО (У) МИД России (10 апреля 2015 г.).

ГЛАВА 1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ЭВОЛЮЦИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО НАЙМУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКЕ ГЕРМАНИИ

§ 1.1. Возникновение правового регулирования отношений по найму жилья и его состояние в конце XIX – начале XX вв. в России и Германии

Правовые системы России и Германии принадлежат к одной романо-германской правовой семье, которая возникла на фундаменте римского частного права. Наём жилья был распространён в Древнем Риме, однако соответствующего специального договора в то время не существовало; все связанные с наймом жилья отношения регулировались нормами права об имущественном найме[12]. Эти нормы римского частного права укоренились в праве германских государств к концу XVI – началу XVII вв., затем были включены в ГГУ 1896 г. (§§ 535-580). В России нормы об имущественном найме вошли в том X Свода законов Российской империи 1835 г.[13] (ст. 1691-1708). В этих двух кодексах нормы об имущественном найме были помещены в разделы об обязательственном праве. Наём жилья в них ещё не выделялся как отдельный вид договора. Договор же имущественного найма в праве двух стран характеризовался в целом схожими признаками (свойственными найму имущества в римском частном праве), в соответствии с которыми такой договор представлял собой соглашение, в силу которого одна сторона (наймодатель) передавала другой стороне (нанимателю) имущество во временное пользование за вознаграждение.

Также на начало XX в. сам подход к правовому регулированию отношений по найму имущества в России и Германии имел схожие черты. Его основным принципом была минимизация государственного вмешательства в эту сферу в

[12] В Древнем Риме наём имущества (аренда) относился к обязательственным правоотношениям, в рамках которых одной стороной осуществлялась передача в пользование другой стороны определённого имущества на условиях возмездности и срочности.

[13] Свод законов Российской империи [Электронный ресурс]: классика российского права / Под ред. и прим. И.Д. Мордухай-Болтовского. В 16 тт. Т. 10. СПб., 1912 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/ (дата обращения: 25.01.2017).

обеих странах. Несмотря на монархическое государственное устройство Германии того времени, в ГГУ нашли отражение принципы либерально-правовой философии, в частности был сделан акцент на принципе частной автономии сторон и либеральной концепции собственности[14]. Как отмечают немецкие историки права К. Цвайгерт и Х. Кётц, ГГУ явилось продуктом общества, имевшего убеждение в том, что как только физическое лицо становится свободным от традиционных ограничений и власти феодального, политического или религиозного характера, оно само в состоянии определять свою судьбу; следовательно, ему должна быть предоставлена возможность решать, заключать или не заключать договор, с кем его заключать, а также определять его содержание[15]. Тем не менее практически все положения ГГУ об имущественном найме, в рамках которого передавалось жилище[16], были диспозитивного характера, а договорная свобода оказалась по существу формальной.

В Германии с 1870-х гг. начался экономический подъём, центрами которого стали города. Это привело к резкому росту потребности в притоке рабочей силы, съёмном жилье для неё и правовом регулировании этого процесса. Как следствие, произошло повсеместное внедрение типовых договоров найма жилья, разработанных союзами наймодателей, которые в условиях превышения спроса на жилую площадь над её предложением ограничивали или вовсе исключали из соответствующих договоров права нанимателя настолько, насколько это было возможно[17].

В России этот же процесс начался несколько позже. Однако российский законодатель, так же как и германский, установил широкую свободу в определении сторонами условий договора имущественного найма, что в условиях дефицита жилья приводило к фактическому неравенству сторон, ущемлению положения нанимателя в пользу собственника.

---

[14] Haeublein H., Lehmann-Richter A. Soziales Mietrecht in Europa. – Vienna: Springer, 2011. – S. 33.

[15] Приводится по: Wurmnest W. German Report – Research Project: Tenancy Law and Procedure in the EU. – Florence: EUI, 2005. – P. 5.

[16] В первой редакции ГГУ использовалось понятие «жилище или другое, подходящее для пребывания людей помещение» (см.: § 544 ГГУ в ред. от 1896 г.).

[17] См.: Repgen T. Die soziale Aufgabe des Privatrechts: eine Grundfrage in Wissenschaft und Kodifikation am Ende des 19. Jahrhunderts. – Tuebingen: Mohr Siebeck, 2001. – S. 240, 244, 249.

В обеих странах решение этой проблемы в социально-философской литературе того времени виделось в построении социалистического общества в целом, экспроприации имущества домовладельцев и его распределении[18], что и было впоследствии осуществлено в России.

Вместе с тем договоры имущественного найма в праве России и Германии уже этого начального периода имели различия, которые сохранились и в настоящее время. Главным было различие в предмете договоров имущественного найма. В первой же редакции ГГУ были раздельно определены имущественный наём и аренда: имущественный наём (нем. Miete) – это только пользование имуществом («телесным», т.е. материальным, движимым или недвижимым), а аренда (нем. Pacht) – это разновидность имущественного найма, включающая пользование имуществом (в том числе «нетелесным», например изобретениями) и извлечение из него плодов или доходов[19]. В российской доктрине также имелись предложения по разграничению двух понятий[20]. Однако в Своде законов Российской империи такого различия в положениях об имущественном найме не было сделано. Таким образом, предмет договора имущественного найма оказался шире, чем в германском праве: хотя по этому договору передавалось, как правило, «телесное» имущество, но, как отмечали некоторые ещё дореволюционные юристы, также могли передаваться имущественные права[21]. Понятие «жилое помещение» в законодательствах стран на тот момент ещё не было сформулировано; объектом имущественного найма могли быть различные виды жилища – дома, квартиры, неизолированные помещения («углы») и др.

---

[18] См.: Энгельс Ф. Жилищный вопрос: Пер. с нем. – Петроград: Петрогр. совет. р. и к. д., 1919 [обл. 1920]. – С. 15.

[19] § 581 ГГУ в ред. от 1896 г.; Бернгефт Ф., Колер И. Гражданское право Германии / Под ред. [и с предисл.] В.М. Нечаева. – СПб.: Сенат. тип., 1910. – С. 261-262.

[20] Например, В.М. Нечаев указывал, что «при найме используют служебные качества вещи (для своих нужд), а при аренде – производительные (с присвоением плодов и доходов)». Энциклопедический словарь [Электронный ресурс] / Ф.А. Брокгауз, И.А. Ефрон. URL: http://broukgauzefron.slovaronline.com (дата обращения: 25.01.2017).

[21] Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – С. 390; Анненков К.Н. Система русского гражданского права. В 6 т. Т. 4: Отдельные обязательства. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1904. – С. 132.

§ 1.2. Эволюция правового регулирования отношений по найму жилых помещений в России в XX – начале XXI вв.

После Октябрьской революции 1917 г. в результате масштабной национализации государство стало собственником практически всей жилой недвижимости в городах[22]. Одновременно, исходя из принципа регулирования всех общественных отношений государством, понимаемого как инструмент всего общества трудящихся, оно взяло на себя функции по распределению ставшего теперь государственным жилья среди населения с целью удовлетворения жилищной потребности граждан. После не всегда удачных попыток передать жильё гражданам в безвозмездное пользование[23] было принято решение о его передаче в длительное возмездное пользование, а в качестве наиболее подходящей правовой формы, опосредующей такой акт и по сути заменившей право собственности, был выбран *наём жилого помещения*. Эти новые отношения нуждались в специальной правовой регламентации, выходящей за рамки имущественного найма, известного в законодательстве того периода. Это было обусловлено прежде всего их особым объектом – жилым помещением, которое предназначалось только для проживания граждан и требовало урегулирования специальных вопросов (управление всем жилищным фондом страны в целом, правила проживания в жилом помещении, ответственность за их нарушение и др.). Новым был также субъектный состав этих отношений, поскольку на стороне нанимателя теперь стал всегда выступать гражданин, а на стороне наймодателя оказалось публично-правовое образование – государство. Формированию специального правового режима способствовал также и масштаб явления – в послереволюционной России и Союзе Советских Социалистических Республик (далее – СССР, Советский Союз) наём жилого помещения стал наиболее распространённым правовым основанием получения жилого помещения

---

[22] Ленин В.И. «Тезисы закона о конфискации домов с сдаваемыми внаём квартирами» от 20 ноября (3 декабря) 1917 г. // Декреты Советской власти. – М., 1957. – Т. 1. – С. 133; Декрет Президиума Всероссийского центрального исполнительного комитета (ВЦИК) от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах» / Петербургский правовой портал [Электронный ресурс]. URL: http://ppt.ru/newstext.phtml?id=15019 (дата обращения: 25.01.2017).

[23] См.: Аскназий С.И. Советское жилищное право. – М.: Юриздат, 1940. – С. 22.

советскими гражданами. Эта область права прошла большой путь развития в первые десятилетия после национализации – от в значительной степени стихийного характера государственного управления огромным массивом жилья на начало 1920-х гг.[24] до централизации и унификации соответствующих норм к концу 1930-х гг. До этого момента к отношениям по распределению государственного жилья среди населения применялись нормы об имущественном найме принятого в период НЭПа Гражданского кодекса РСФСР от 31 октября 1922 г.[25] (далее – ГК РСФСР 1922 г.)[26]. Однако до принятия Гражданского кодекса РСФСР от 11 июня 1964 г.[27] (далее – ГК РСФСР 1964 г.) основные нормы, регулировавшие эти отношения, содержались не в указанном Гражданском кодексе, а в отдельных актах (гражданского и административного характера) исполнительных органов власти. В то же время оставалась небольшая часть частной собственности на жилые помещения (в советский период получившая название «личной»), которые, при условии соблюдения рамок нормированной наёмной платы, гражданам не воспрещалось передавать внаём. Как определил М.И. Брагинский, ГК РСФСР 1922 г. был призван урегулировать главным образом участие в обороте именно такого имущества, доля которого в результате демуниципализации к тому периоду возросла[28].

К концу 1930-х гг. в акте жилищного законодательства, впервые одновременно урегулировавшем множество жилищных вопросов, а именно в Постановлении Центрального исполнительного комитета СССР № 112, Совета народных комиссаров СССР от 17 октября 1937 г. № 1843 «О сохранении

---

[24] На начало 1920-х гг. в России административный порядок предоставления жилья гражданам осуществлялся децентрализовано, т.е. по распоряжениям местных властей, а с появлением кооперативных организаций (до 1937 г.) – по их правилам. Жильё секвестровалось, а граждане в распределённом жилье «уплотнялись» или переселялись.

[25] Собрание узаконений РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 904.

[26] В ст. 152-179 ГК РСФСР 1922 г., посвящённых имущественному найму, содержалось несколько норм о найме жилого помещения, которые предоставляли особую защиту лишь определённой категории нанимателей (наёмные рабочие и служащие, учащиеся государственных учебных заведений, инвалиды труда и войны и т.д.) в части нормирования наёмной платы и расторжения договора. Следует отметить, что жилое помещение на тот период могло быть неизолированным. Остальные отношения по найму жилья регулировались в рамках имущественного найма.

[27] Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407.

[28] См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. В 5 кн. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. – 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. – С. 657 (автор – М.И. Брагинский).

жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»[29] (далее – Постановление ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843), отношения по обеспечению граждан жильём получили отдельное закрепление в форме договора найма жилого помещения как разновидности имущественного найма. В отличие от общих норм ГК РСФСР 1922 г. об имущественном найме, в нём регулировались вопросы, специфичные для объекта рассматриваемого вида найма – жилого помещения. Это, в частности, процедура вселения в жилое помещение; требования о соблюдении правил внутреннего распорядка в квартире, о содержании жилого помещения в исправности, о бережном отношении к нему; прекращение договора и выселение из жилого помещения. Данный договор был двусторонним, взаимным, срочным (заключался на срок до пяти лет с правом нанимателя на возобновление договора) и возмездным.

Начиная с этого документа можно говорить о том, что в законодательстве началось деление найма жилых помещений на *виды*. В Постановлении ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843 были общие и специальные нормы для двух разновидностей найма жилых помещений (находящихся в государственной собственности и в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности). Однако в большей степени оно затрагивало именно первый вид отношений (специальным образом были определены такие вопросы, как вселение, использование излишков жилой площади, основания прекращения договора и т.д.). В отношении же жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, отдельно оговаривался вопрос о наёмной плате. Последний вид найма был не слишком распространён на практике, поэтому его правовой регламентации в советский период в целом придавалось небольшое значение.

В 1964 г. был принят новый Гражданский кодекс РСФСР, в котором были обобщены нормы, отразившие изменения в регулируемой сфере после принятия Постановления ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843. В СССР происходил стремительный процесс урбанизации и массового развития

[29] Известия ЦИК СССР и ВЦИК. – 1937. – № 244.

традиционных городских центров, велось строительство большого количества новых городов. В условиях нехватки квартир и даже комнат резко расширились и такие формы жилья, как кооперативы (с 1958 г.) и общежития. В правовой сфере это выразилось в необходимости более подробного и всестороннего урегулирования жилищного сектора. Так, в ГК РСФСР 1964 г. появляется гл. 28 «Наём жилого помещения», посвящённая договору найма жилого помещения, по которому наймодатель предоставлял нанимателю за плату жилое помещение для проживания в нём (ст. 295). В гл. 28 имелись общие нормы о договоре найма жилого помещения, в том числе отсылки к некоторым нормам об имущественном найме (гл. 27), касающимся обязанностей наймодателя и нанимателя. Также в этой главе имелись специальные нормы для указанных разновидностей найма жилых помещений, которые в данной главе получили ещё более самостоятельное и детализированное оформление[30].

Что касается *договора найма жилого помещения в государственном жилищном фонде*, то если в дореволюционном праве основанием возникновения наёмных отношений был договор как согласованное волеизъявление сторон, в новых отношениях по распределению жилья определяющим стало административное решение органа власти (распоряжение, ордер), вынося которое он единолично решал, кому и на каком основании предоставлять жилое помещение. Содержание же возникающего на основании такого решения правоотношения было в полной мере урегулировано специальными инструкциями, а также аналогичными нормами гражданского и иного (жилищного) законодательства, что ограничивало договорную свободу одной из сторон договора (нанимателя).

Ранее, согласно Постановлению ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843, договором оформлялось право пользования жилым помещением уже после его передачи гражданину (правоподтверждающая функция), в связи с чем некоторые исследователи считали, что основная функция

[30] Следует отметить, что в ГК РСФСР 1964 г. впервые было установлено требование об изолированности жилого помещения, а также невозможности найма подсобных помещений, однако оно применялось только к договорам найма жилых помещений в государственном (общественном) жилищном фонде.

договора была информационная – разъяснить нанимателю его права и обязанности (содержащиеся в инструкциях)[31]. Как представляется, в тот период договор найма жилого помещения ещё не получил чёткого функционального значения. Р.О. Халфина писала, что «…договор жилищного найма до настоящего времени не занял ещё того места, которое ему следовало бы занять. Об этом свидетельствует и обширная судебная практика по жилищным делам, в которой мы почти не находим указаний и ссылок на договор, как основной документ, определяющий права и обязанности сторон»[32].

Юридическое значение договора в этих отношениях со временем менялось. Начиная с принятия ГК РСФСР 1964 г., в котором по воле законодателя он стал опосредовать передачу жилого помещения гражданину, договор найма жилого помещения стал элементом сложного юридического состава, в совокупности с ордером, порождающим жилищное правоотношение. Хотя практика незаключения договора временами имела место, а согласно Жилищному кодексу РСФСР от 24 июня 1983 г.[33] (далее – ЖК РСФСР 1983 г.) договору найма жилого помещения снова была отведена роль оформлять право пользования жилым помещением, предоставленным на основании ордера, всё же к этому периоду он уже укрепился в практике как документ, сопровождающий эти отношения, поэтому в доктрине всё меньше возникало споров о том, представлял ли он собою важный для этих отношений юридический факт[34].

В связи с этим можно рассматривать договор найма жилого помещения в государственном жилищном фонде как «гражданско-правовое оформление» норм административного законодательства, регулировавших в советский период отношения по распределению жилья, обязательность которых в отношении себя гражданин мог принять (в том числе конклюдентно, посредством вселения в

---

[31] См.: Генкин Д.М. Новое гражданское законодательство СССР. – М.: [б. и.], 1962. – С. 23-24; Жилищное и жилищно-строительное законодательство / С.Н. Ландкоф, Т.Н. Лисниченко, А.М. Фельдман. – 5-е изд., перераб. и доп. – Киев: Будівельник, 1975. – С. 198; Советское гражданское право: [Учебник для юрид. школ] / С.Н. Братусь, К.А. Граве, М.В. Зимилева [и др.]; Под ред. проф. С.Н. Братуся. – 4-е изд., испр. и доп. – М.: Гос. изд-во юрид. лит., 1950. – С. 375 (автор – З.И. Шкундин).

[32] Халфина Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Отв. ред. В.Н. Можейко. – М.: Изд-во АН СССР, 1954. – С. 41.

[33] Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1983. – № 26. – Ст. 883.

[34] О различных позициях относительно соотношения ордера и договора см.: Петрищева Г.И. Правовое регулирование жилищных отношений: учебное пособие. – Свердловск, 1977. – С. 36-37.

предоставляемое жилое помещение). Само понятие «договор найма жилого помещения» применительно к рассмотренной сфере отношений получило иные, нежели гражданско-правовые, черты, т.е. произошёл уклон в сторону административного права. Таким образом, следует констатировать зафиксированный в нормах права отход от принципа равенства сторон, в частности в гражданском праве. Появились высказывания доктринального характера о том, что равенство как юридический принцип вообще не является принципом для советского социалистического гражданского права[35]. Государство разрабатывало и совершенствовало этот вид договора найма жилого помещения исходя из соображений справедливости, экономических возможностей, необходимости обеспечения устойчивости и сохранности жилищного фонда и т.п. В этих условиях государство (наймодатель), преследуя цель удовлетворить жилищные потребности граждан, непосредственно само было заинтересовано в создании и совершенствовании правовых инструментов, обеспечивающих максимальную стабильность в пользовании наёмным жилым помещением. Это подтверждается развитием правового регулирования отношений, оформляемых данным видом договора, в течение советского периода. Так, в ГК РСФСР 1964 г., в дополнение к гарантиям для нанимателя, имевшимся в Постановлении ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843 (право на возобновление договора при его прекращении, на обмен жилыми помещениями, запрет на одностороннее изменение условий договора), были включены нормы о вселении нанимателем в жилое помещение членов семьи (ст. 302), сохранении права пользования жилым помещением за временно отсутствующими (ст. 306), бронировании жилого помещения (ст. 308), переселении нанимателя на время капитального ремонта в другое жилое помещение (ст. 318) и др. Однако в целях достижения социальной справедливости продолжали действовать нормы уравнительного характера, например об изъятии излишков жилой площади у

[35] См.: Дозорцев А.В. О предмете советского гражданского права и системе Гражданского кодекса СССР // Сов. гос-во и право. – 1954. – № 7. – С. 104-108.

нанимателя (ст. 316 ГК РСФСР 1964 г. была установлена норма в 9 кв. м на человека).

Жильё предоставлялось гражданам исполкомами местных Советов депутатов трудящихся, ведомствами, государственными предприятиями и т.д. в зависимости от нуждаемости и заслуг гражданина перед государством и обществом (на основании реализации общенародного характера государства трудящихся и принципа справедливости)[36]. Однако как *право на жилище* впервые эта практика была оформлена только в Конституции РСФСР от 12 апреля 1978 г.[37] (ст. 42). С этого момента его реализация стала обязанностью государства, исполняемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ.

Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик от 24 июня 1981 г., а затем ЖК РСФСР 1983 г., в основе которых был сохранён принцип государственной собственности на жилищный фонд, очерчивают круг лиц, имеющих право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда. Так, была введена правовая категория «граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий». В этой связи были определены основания для признания граждан нуждающимися, подробно регламентированы вопросы учёта таких граждан (первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений), введено требование о заключении договора по типовой форме, а положения об изъятии излишков жилой площади больше не предусматривались. Этот вид договора продолжает характеризоваться теми же признаками, что и по ГК РСФСР 1964 г., за исключением того, что теперь договор становится бессрочным, что в большей степени укрепляет положение нанимателя. Можно сказать, что ЖК РСФСР 1983 г. придаёт отношениям по распределению государственного жилья более

[36] Согласно ст. 6 Конституции (Основного Закона) СССР, утв. Постановлением Чрезвычайного VIII Съезда Советов СССР от 5 декабря 1936 г., основной жилищный фонд в городах и промышленных пунктах является государственной собственностью, то есть всенародным достоянием. // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. – 1936. – № 283.

[37] Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1978. – № 15. – Ст. 407.

регламентированный и чёткий характер и в полной мере обособляет эту форму пользования жильём от каких бы то ни было других правовых форм.

В советском праве иной субъектный состав по *договору найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности* (обе стороны договора – граждане), предполагал возможное столкновение интересов сторон (поскольку речь идёт о жилом помещении, которое может понадобиться самому наймодателю), что предопределяло специальное для данных отношений правовое регулирование. Данный вид договора, с одной стороны, сохранил в некоторой степени исходные принципы дореволюционного имущественного найма. Из анализа советского законодательства того периода (прежде всего ГК РСФСР 1964 г.) следует, что для его заключения не требовалось каких-либо административно-правовых предпосылок; многие вопросы (срок действия договора, размер наёмной платы в установленных пределах, срок её внесения и др.) отводились на усмотрение сторон. С другой стороны, несмотря на то, что наймодатель по этому договору не ставил перед собой публичную цель удовлетворить жилищную потребность граждан, учитывая специфику советского периода, государство видело эту форму пользования жильём как элемент всей государственной системы распределения жилья. И хотя некоторые нормы, регламентирующие эти отношения, как уже указывалось, выделялись из общих положений, отношения по найму частного жилья подпадали и под нормы, специфичные для распределения государственной жилой площади (которые в Постановлении ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843, ГК РСФСР 1964 г. преобладали). Например, на этот вид договора распространялись правила о брони жилого помещения[38] (ст. 308), об обмене жилого помещения (ст. 325). В некоторых случаях государство, преследуя указанную цель, участвовало в этих отношениях, что можно считать дополнительными гарантиями для нанимателя. Так, например, если дом, в котором находилось сдаваемое внаём жилое помещение, предназначался к сносу

[38] Бронирование жилых помещений – это процедура закрепления прав на жилое помещение за временно отсутствующими нанимателями и членами их семей.

в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд, у нанимателя, проживавшего в таком доме не менее года, имелось право на другое благоустроенное жилое помещение, которое ему предоставлялось исполкомом местного Совета депутатов трудящихся (ст. 332). Кроме того, на этот вид договора оказывали влияние публичные начала, ограничивавшие в то время наймодателя в возможности извлечения доходов: наёмная плата нормировалась, а её превышение считалось нетрудовым доходом.

С принятием ЖК РСФСР 1983 г. нормы о договоре найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, были полностью перенесены из ГК РСФСР 1964 г. в отдельную главу ЖК РСФСР 1983 г., регулирующую в целом пользование жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда (гл. 6). При этом законодателем в целях регламентации отдельных вопросов, касающихся данного договора, были сделаны отсылки к гл. 1 ЖК РСФСР 1983 г., посвящённой предоставлению жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда (в частности договор найма жилья в государственном (общественном) жилищном фонде). Таким образом, последний тип договора был поставлен законодателем на первый план. Сами нормы остались такими же, что и в ГК РСФСР 1964 г.

Следует отметить, что с начала своего формирования жилищное законодательство в советской науке рассматривалось в качестве части гражданского законодательства, поскольку, как тогда считалось, нормы гражданского права в нём преобладали (например, ГК РСФСР 1964 г. содержал много норм, регулирующих жилищные отношения). Но к тому моменту, когда у жилищного законодательства был очерчен предмет и появился собственный кодифицированный акт – Жилищный кодекс РСФСР 1983 г., оно уже стало самостоятельной комплексной отраслью законодательства, что по большей части было поддержано и юридической наукой того периода[39]. Сегодня предметом жилищного законодательства являются жилищные отношения, а также

[39] См.: Чигир В.Ф. Жилищное право: [Учеб. пособие для юрид. вузов]. – 2-е изд., испр. и доп. – Минск: Выш. шк., 1986. – С. 18-19; Демографический энциклопедический словарь / [В.Н. Литовкин и др.]; гл. ред. Д.И. Валентей. – М.: Советская энциклопедия, 1985 [Электронный ресурс] // URL: http://demography.academic.ru/1678/жилищное_законодательство (дата обращения: 27.01.2017).

сопутствующие им общественные отношения (по управлению, эксплуатации, ремонту жилищного фонда, распределению жилья и т.д.), которые хотя и весьма разнородны (состоят из норм гражданского, административного, финансового права и других отраслей права)[40], но нуждаются в едином регулировании.

При рассмотрении регулировавшихся советским правом жилищных отношений заслуживает внимания институт прописки. Если в начале образования СССР граждане могли свободно перемещаться по его территории, уведомляя компетентные органы о своём новом месте жительства, то с конца 1920-х до середины 1930-х гг. уведомительный порядок прописки был заменён разрешительным порядком. Предоставление гражданину права проживания или нахождения в конкретном месте, юридически оформляемое пропиской, т.е. записью в соответствующем реестре органов власти (комиссариата/министерства внутренних дел), разрешавшей проживание лица в определённом населённом пункте и даже на конкретной жилой площади, было поставлено в зависимость от различного рода условий, а также усмотрения органов власти. Прописка играла большое значение: от её наличия в соответствующем населённом пункте зависела возможность регистрации актов гражданского состояния, трудоустройство граждан, их принятие в учебные заведения. Для многих местностей совершение сделок (и заключение договора найма жилого помещения) было обусловлено наличием у контрагента (будущего нанимателя) права на прописку в населённом пункте, где находился объект сделки. После вселения гражданина в жилое помещение на основании ордера прописка служила определяющим доказательством прав жильца на это имущество. Кроме того, вселение нанимателем других граждан в жилое помещение, находящееся в доме государственного или общественного жилищного фонда, осуществлялось в «установленном порядке» (ст. 54 ЖК РСФСР 1983 г.), под которым понималось соблюдение правил о прописке.

---

[40] О содержании жилищных отношений см. подробнее: Гонгало Б.М. Гражданское право; Жилищное право; Семейное право: избранное. – М.: Статут, 2011. – С. 133-142.

С принятием Закона РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»[41] прописка была отменена и заменена регистрацией по месту пребывания и по месту жительства, осуществляемой в уведомительном порядке, удостоверяющей для органов внутренних дел факт нахождения гражданина временно или постоянно в жилом помещении, которое он по общему правилу избирает по своему усмотрению.

После начала «перестройки» Совет министров СССР принял Постановление от 2 декабря 1988 г. № 1400 «О продаже гражданам в собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда»[42], согласно которому граждане теперь могли выкупить жильё и владеть им, что должно было «способствовать бережному отношению к жилью и повышению его долговечности, а также закреплению кадров». Однако средства, достаточные для такого выкупа, были только у небольшой части населения, тем более что уже несколько десятилетий они инвестировались в альтернативную программу кооперативного строительства. Ситуация кардинально изменилась после распада СССР, когда в Российской Федерации начался период глубоких реформ. Государство взяло курс на воссоздание рыночной экономики и сокращение своего прямого участия в социально-экономических отношениях. В рамках этого процесса была организована масштабная (фактически для всех желающих) бесплатная приватизация всеми гражданами жилья, ранее предоставленного им государством по распределению (Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», ред. от 16 октября 2012 г.)[43]. В настоящее время программа бесплатной приватизации имеет бессрочное действие. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, на 1 января 2016 г. население приватизировало 30,6 млн жилых помещений или 78 % жилых помещений, подлежащих приватизации[44]. Для

[41] Ведомости Совета народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1993. – № 32. – Ст. 1227.
[42] Свод законов СССР. – 1990. – Т. 3. – С. 48.
[43] Ведомости Совета народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
[44] Приватизация жилых помещений / Федеральная служба государственной статистики РФ [Офиц. сайт]. URL: gks.ru/bgd/regl/b16_01/IssWWW.exe/Stg/d02/3-4.doc (дата обращения: 25.01.2017).

правового регулирования жилищных отношений в этих новых условиях был разработан Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики». В нём, в противовес старым договорам найма советской системы, в законодательство был введён договор аренды жилого помещения[45], по которому жилое помещение передаётся арендодателем арендатору во временное пользование и владение на условиях возмездности. В рамках перехода к свободному имущественному обороту аренда являлась новой формой пользования жильём, где оно уже выступало «товаром» на рынке. Кроме этого, не устанавливались ограничения на размер арендной платы по этому договору. Также по договору аренды допускался неограниченный субъектный состав: арендодателем могли быть любые лица гражданского оборота (собственники или управомоченные лица), арендатором – граждане и юридические лица. Такая передача жилого помещения на условиях аренды (имущественного найма) означала «возвращение» к нормам, по которым имущество передаётся внаём без учёта его особых характеристик и назначения (проживания в нём граждан). В то же время в ЖК РСФСР 1983 г. имелись статьи, одновременно применявшиеся к аренде, где нанимателями выступали граждане, и к найму жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности (например, ст. 132, 133, 135 ЖК РСФСР 1983 г.). Из этого следует, что граждане могли оформлять отношения в двух договорных формах с аналогичным правовым регулированием.

С принятием Гражданского кодекса (части второй) в 1996 г. в законодательстве появляется *договор найма жилого помещения* (гл. 35 «Наём жилого помещения»), уже в тот период получивший название «договор коммерческого найма» и являющийся обычным гражданско-правовым договором. Этот договор не стал чем-то новым для российского законодательства; в его основу законодателем были положены нормы о договоре найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности,

[45] Ст. 17 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости Совета народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99.

советского права, которые были «адаптированы» под новые условия (например, по договору найма жилого помещения уже не было ограничений ни в отношении субъектного состава на стороне наймодателя, ни в отношении размера наёмной платы). При этом параллельно в законодательстве продолжал действовать договор аренды жилого помещения, хотя, как справедливо отмечал в то время В.Н. Литовкин, аренда жилья для граждан, став синонимом коммерческого найма жилья, оказалась функционально ненужной[46]. Тем не менее аренда жилого помещения просуществовала в законодательстве достаточно долго; только с принятием нового Жилищного кодекса в 2004 г. нормы о договоре аренды жилого помещения были отменены[47].

Несмотря на такие значительные изменения, появление реального и массового рынка жилья и его найма, государственная система по обеспечению граждан жилыми помещениями продолжила своё существование в России и в новых социально-экономических условиях, хотя и претерпела изменения. Конституция РФ 1993 г. по-новому расставила приоритеты в жилищной сфере, затронув и сферу жилищного найма. Согласно Основному Закону России, являющейся социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (ч. 1 ст. 7 Конституции РФ), каждый имеет право на жилище (ч. 1 ст. 7 и ч. 1 ст. 40 Конституции РФ). Содержание этого конституционного права задаёт различные направления правового регулирования в жилищной сфере. Как было рассмотрено ранее, в советский период в основу права на жилище входили обязанности государства по обеспечению жилищем всех нуждающихся граждан. Однако в современной Конституции РФ наблюдается отход от этой практики. В Постановлении от 5 апреля 2007 г. № 5-П[48] Конституционный Суд РФ отметил, что в условиях рыночной экономики граждане РФ осуществляют данное социальное право в основном самостоятельно, используя различные способы. Из

---

[46] Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // Проблемы современного гражданского права. Сборник статей. – М.: Городец, 2000. – С. 275.

[47] Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ, которым введён в действие Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

[48] Постановление Конституционного Суда РФ от 5 апреля 2007 г. № 5-П // СЗ РФ. – 2007. – № 15. – Ст. 1820.

этого не следует, что государство в полной мере переложило заботу о приобретении жилья на самих граждан. Так, за органами власти закрепляются обязанности содействовать гражданам в осуществлении их права на жилище, например путём субсидирования жилищного строительства (ч. 2 ст. 40 Конституции РФ, п. 2, 4 ч. 1 ст. 2 ЖК РФ). И, что наиболее важно применительно к нашей теме исследования, в Конституции РФ провозглашается обязанность государства обеспечивать нуждающиеся категории граждан бесплатным или доступным жильём, в том числе из государственных и муниципальных жилищных фондов (ч. 3 ст. 40 Конституции РФ). Между тем это конституционное предписание в полной мере было реализовано в федеральном законодательстве не сразу. В гл. 35 ГК РФ (в ред. от 1996 г.) вместе с договором найма жилого помещения (ст. 671) была предусмотрена ст. 672 – «Договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования». Как и в настоящее время, это только название статьи, а не договорный тип; в этой статье уточнялось, что в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения (п. 1 ст. 672 ГК РФ в ред. от 1996 г.). Однако на тот момент распределение жилья осуществлялось с опорой на старые нормы ЖК РСФСР 1983 г. о договоре найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда[49]. Когда же в 2005 г. вступил в силу Жилищный кодекс РФ, в нём (с учётом реальных финансово-экономических и иных возможностей, имеющихся у государства) федеральный законодатель предусмотрел *договор социального найма жилого помещения*, суть которого состоит в том же предоставлении из государственных и муниципальных фондов жилых помещений во владение и пользование, только

[49] В тот период действовала Примерная форма договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, утв. Приказом Министерства строительства РФ от 20 августа 1996 г. № 17-113 «Об утверждении положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве» // Журнал «Экспресс-Закон». – 1998. – № 24.

уже ограниченным категориям граждан, например малоимущим гражданам, нуждающимся в жилье[50].

Право на жилище также подразумевает обеспечение государством стабильного пользования гражданами жильём. В сфере жилищного найма это направление реализуется главным образом за счёт самостоятельного, основополагающего конституционного принципа, а именно недопустимости произвольного лишения жилища (вытекает из ч. 1 ст. 40 Конституции РФ, ч. 1 ст. 1 ЖК РФ; Верховный Суд РФ рассматривает это право в совокупности со ст. 25 Конституции РФ, гарантирующей неприкосновенность жилища[51]). Сюда относятся два элемента: недопустимость незаконного ограничения гражданина в праве пользования жилым помещением и возможность выселения гражданина из жилого помещения только в судебном порядке и по основаниям, предусмотренным в законе[52]. В связи с этим, как отмечает А.Е. Тарасова, «степень публичного элемента в делах о выселении из жилых помещений значительно выше, чем в иных жилищных спорах»[53]. При этом субъектом права на жилище может быть только тот наниматель, который приобрёл право пользования жильём на законном основании, т.е. на основании договора найма жилого помещения[54]. В рамках конкретного гражданско-правового договора найма жилого помещения существенность и число оснований для выселения нанимателя к праву на жилище не относятся, поскольку оно предполагает лишь соблюдение определённых законодательных требований (выселение из жилого помещения на законном основании и в судебном порядке). Как будет рассмотрено далее, в одном типе договора найма жилья законом предусмотрено гораздо больше положений, защищающих нанимателя, чем в другом типе. В том числе у нанимателя в каждом типе договора имеется различный объём прав при

---

[50] См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 25 октября 2016 г. № 21-П // СЗ РФ. – 2016. – № 45 (часть II). – Ст. 6324.

[51] П. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. – 2009. – № 9.

[52] См.: Обобщение практики рассмотрения дел Президиумом Московского областного суда за 2009 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[53] Тарасова А.Е. Проблемы правового регулирования оснований и порядка прекращения права пользования жилыми помещениями // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2012. – № 3. – С. 29.

[54] См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 24 марта 2015 г. № 5-П // СЗ РФ. – 2015. – № 14. – Ст. 2197.

выселении из жилого помещения. В результате этого в гражданском праве в одном типе договора найма жилого помещения право на жилище «выражено» в более защищающих нанимателя нормах, чем в другом типе договора найма.

Возвращаясь к изучению эволюции правового регулирования отношений по найму жилья в России, отметим, что в конечном итоге все вышеописанные реформы жилищного найма привели к тому, что с принятием части второй ГК РФ уже сформировавшиеся типы договоров найма жилых помещений были разведены по разным отраслям законодательства. Договор найма жилого помещения (коммерческого найма) регламентируется преимущественно ГК РФ, договор социального найма – ЖК РФ. Как было показано, раньше эти договоры в силу особенностей советского периода развивались в рамках одних глав, сначала ГК РСФСР 1964 г., потом ЖК РСФСР 1983 г. Но с переориентацией российской экономики и появлением у граждан возможности свободно распоряжаться имуществом договор найма жилого помещения как гражданско-правовой договор, оформляющий товарооборот, вошёл в состав ГК РФ. Это подтвердил Верховный Суд РФ, указав, что «гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (…включая передачу в коммерческий наём жилых помещений)»[55]. Социальный же наём является современной формой договора, посредством которого реализуется поставленная ещё с момента образования Советского Союза публичная цель – удовлетворение жилищных потребностей граждан, и который выступил основополагающим звеном, сформировавшим жилищное законодательство. В то же время оба типа договоров подпадают одновременно под действие двух указанных отраслей законодательства. Во-первых, объект договора коммерческого найма – жилое помещение, поэтому все вопросы по поводу жилого помещения как такового относятся к сфере, регулируемой жилищным законодательством. Во-вторых, договор социального найма также остаётся включённым в гл. 35 ГК РФ в качестве отдельной статьи, и в отношении

[55] Абз. 2 п. 4 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14.

него приоритет имеют несколько норм гл. 35 ГК РФ о договоре найма жилого помещения. Такой приоритет, а также схожесть базовых признаков договоров найма жилых помещений послужили основой для формирования в юридической науке точки зрения о том, что существует общий тип договора найма жилого помещения, который содержится в ГК РФ[56]. В сущности, как было показано при рассмотрении ГК РСФСР 1964 г., такое суждение соответствует действительности. Однако только как относящееся к существовавшим в период действия этого Гражданского кодекса совершенно другим, чем сегодня, политическим и социально-экономическим условиям. В настоящее же время за таким «общим типом» нет какого-либо общего определённого содержания. Эти типы договоров имеют различные цели, само понятие «договор» для них неравнозначно, и, как будет показано далее (в главах 2 и 3 настоящего исследования), они обладают различными признаками. Кроме того, при действительном наличии общего типа договора в его рамках предусматривались бы общие положения для всех разновидностей этого общего типа договора, а не отсылки к отдельным нормам ГК РФ. Именно так и обстояло дело в период действия ЖК РСФСР 1983 г., в котором нормами о найме жилых помещений в домах и квартирах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, были сделаны отсылки к нормам о найме жилых помещений в государственном жилищном фонде. В самой же гл. 35 нынешнего ГК РФ прямо говорится о самостоятельных типах договоров: договоре найма жилого помещения и договоре социального найма жилого помещения. Таким образом, применяя при регулировании отношений по социальному найму жилого помещения отсылки к нормам о найме жилого помещения, законодатель в данном случае исходит лишь из принципа юридической экономии.

---

[56] См., напр.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – С. 350-352 (автор – П.В. Крашенинников); Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2004. – С. 108-110; Скрипко В.Р. Комментарий к гл. 35 // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: [в 2 т.]. Т. 1 / [Т.Е. Абова и др.]; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права Российской акад. наук. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2011 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро»; Фаршатов И.А. Комментарий к судебной практике по жилищным спорам. – М.: Издательство Юрайт, 2011 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

После принятия Жилищного кодекса РФ 2004 г. сфера найма жилья не претерпела каких-либо существенных законодательных изменений. Между тем жилищная ситуация в стране продолжает оставаться непростой. Масштаб строительства (покупки) государством жилья и его передачи по договору социального найма нуждающимся гражданам, определённым в соответствии с действующим законодательством, пока не может решить проблему нехватки жилья. Кроме того, для гражданина доступ к заключению договора социального найма ограничен весьма жёсткими формальными критериями. В этом контексте новый курс жилищной политики Российской Федерации 2010-х гг. направлен на поиски новых решений этой проблемы, а именно на формирование рынка доступного для широких слоёв населения арендного жилья, в частности для граждан, имеющих невысокий уровень дохода[57], а также стимулирование создания государственно-частного партнёрства в этой сфере[58]. Субъективное право граждан на такое доступное наёмное жильё появилось с введением в ГК РФ и ЖК РФ в 2014 г. нового типа договора – *договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования*[59] (так называемый договор некоммерческого найма[60], далее – договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договор некоммерческого найма).

В отличие от договора социального найма, который эволюционировал в российском законодательстве на протяжении почти века, договор некоммерческого найма является прежде незнакомым российскому законодательству институтом, призванным создать новую практику в сфере жилищного найма. С одной стороны, этот договор опосредует те же, что и

---

[57] Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // СЗ РФ. – 2012. – № 19. – Ст. 2337.

[58] Крючкова Е. Арендному жилью ищут финансовый фундамент [Электронный ресурс]: газета «Коммерсантъ» [Сайт]. 28.03.2016. URL: http://www.kommersant.ru/doc/2949337 (дата обращения: 26.06.2016).

[59] Введён Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (СЗ РФ. – 2014. – № 30 (часть I). – Ст. 4218).

[60] Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

социальный наём, отношения по административному распределению государственного жилья. С другой стороны, по этому договору, наравне с государственными и муниципальными собственниками, закон допускает быть наймодателями собственников жилых помещений *частного* жилищного фонда. Как следствие, данная договорная форма интересна с точки зрения необходимости установления баланса интересов сторон. Если наймодатель – публичный собственник, тогда его интересы главным образом ограничиваются только удовлетворением потребности граждан и сохранением жилого помещения как части жилищного фонда. Однако как только в эти отношения в качестве наймодателя вступает частный собственник, он начинает преследовать свои цели. Возможно, предвидя такие ситуации, разработчики законопроекта о договоре некоммерческого найма указывали, что в этих отношениях наймодателем может выступать частное лицо (например, работодатель), которое при этом не ставит цели извлечения прибыли[61]. Соответственно, основная функция этого типа договора, как и в случае с договором социального найма, публичная, т.е. удовлетворение жилищных потребностей граждан.

Завершая данную часть исследования, следует обратить внимание на современную структуру жилищного фонда России. Хотя жилищный фонд как совокупность жилых помещений, находящихся на территории страны, служит одной цели (обеспечение граждан жильём), по своему составу он неоднороден. Ст. 19 ЖК РФ, основываясь на двух признаках, делит жилищный фонд на виды, что создаёт для них специальные правовые режимы. Именно от принадлежности жилого помещения к определённому виду жилищного фонда зависит возможность заключить тот или иной тип договора найма жилого помещения. Поэтому вопрос о такой принадлежности объекта договора найма встаёт перед судом при рассмотрении практически каждого жилищного разбирательства.

В зависимости от формы собственности различают *частный, государственный* и *муниципальный жилищные фонды*. Следует отметить, что жилое помещение может находиться в общей собственности нескольких лиц

[61] Там же.

(совместной или долевой), а среди сособственников одновременно могут быть граждане, юридические лица и публично-правовые образования, что, например, исключает передачу такого жилого помещения по договору социального найма.

По цели использования выделяют следующие виды жилищного фонда. Во-первых, *жилищный фонд коммерческого использования*, который предназначен для использования собственниками жилых помещений (независимо от формы собственности) для проживания в них граждан на возмездных условиях (для проживания граждан по рассматриваемому в рамках главы 2 настоящего исследования договору найма жилого помещения). Описывая этот вид фонда, ст. 19 ЖК РФ также указывает на то, что входящие в него жилые помещения могут быть предоставлены гражданам по иным договорам. По всей видимости, это положение рассчитано на случаи вселения нанимателем в жилое помещение временных жильцов на условиях безвозмездного проживания. Как отмечает Ю.К. Толстой, плата за пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования может не выделяться особым образом, а быть составной частью каких-либо иных обязательств[62]. Во-вторых, жилые помещения *жилищного фонда социального использования*, которые выступают объектом рассматриваемых в рамках главы 3 настоящего исследования договоров найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц. В-третьих, *специализированный жилищный фонд*, охватывающий наиболее разнородные отношения, в рамках которых государством или муниципалитетом предоставляется жильё гражданам, нуждающимся в нём, в связи с различными обстоятельствами (например, в связи со службой, учёбой, проведением капитального ремонта дома и т.д.). В-четвёртых, жилые помещения *индивидуального жилищного фонда*, принадлежащие частным лицам или юридическим лицам и не относящиеся к отношениям по найму, поскольку предназначены для проживания в них собственников и иных граждан на безвозмездных началах.

[62] Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2013. – С. 45-46.

§ 1.3. Эволюция правового регулирования отношений по найму жилых помещений в Германии в XX – начале XXI вв.

Как указывают европейские исследователи[63], «переворот» в германском законодательстве, регулирующем отношения по найму жилых помещений, произошёл после Первой мировой войны, когда масштабные разрушения и поток беженцев в города потребовали от государства принятия мер в жилищной сфере. В Германии был введён государственный учёт всех жилых помещений с целью вселения граждан в свободные жилые помещения[64]. Однако данная мера рассматривалась германским законодателем в качестве чрезвычайной; соответственно, после окончания военных событий и стабилизации жилищного сектора она была отменена[65]. В специальную систему по перераспределению жилых помещений среди населения такой учёт жилой площади не оформился. Напротив, германское государство, в отличие от российского, не взяло на себя функции самостоятельно удовлетворять жилищные потребности граждан посредством создания и передачи им в пользование жилых помещений государственного жилищного фонда.

Основным же направлением развития германского законодательства в сфере найма жилья в тот период, которое сохраняется по настоящее время, стало поощрение частной инициативы в строительстве и сдаче жилья внаём при одновременной защите слабой стороны договора – нанимателя. Таким образом, взят курс на государственное регулирование рыночных отношений в сфере найма жилья с защитой нанимателей от наймодателей-собственников. С самого начала внедрения в право Германии эти нормы были призваны ограничить договорную свободу наймодателя (базовый принцип германского договорного права[66])

---

[63] Cornelius J., Rzeznik J. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe: National Report for Germany / The European Union's Seventh Framework Programme for research, technological development and demonstration. – 2014. – P. 81.

[64] Закон о мероприятиях в связи с недостатком жилых помещений от 26 июля 1923 г. // RGBl. I. S. 754; Постановление о распределении жилых помещений от 27 февраля 1943 г. // RGBl. I. S. 127.

[65] См.: Cornelius J., Rzeznik J. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. P. 81-82.

[66] Принцип свободы договора напрямую не нашёл закрепления в гражданском законодательстве ФРГ, однако он был выведен Федеральным Конституционным Судом ФРГ из абз. 1 ст. 2 Основного Закона ФРГ. См.: BVerfG, 19.10.1983 – 2 BvR 298/81; BVerfG, 15.06.2009 – 1 BvR 1342/07.

посредством принятия специальных законов, преимущественно гражданского законодательства, являющихся специальными по отношению к общим нормам об имущественном найме ГГУ. Следует отметить, что забота о слабом участнике оборота и борьба с несправедливыми договорными условиями к середине XX в. во многих европейских странах стала центральной темой договорного права в целом, что отчасти обусловлено большой популярностью в то время идеи социального государства[67].

После Первой мировой войны в Германии принят первый ряд законов, направленных на защиту нанимателя, в частности законов об установлении фиксированной наёмной платы за жилое помещение и ограничении права наймодателя на расторжение договора найма жилого помещения[68]. Но основные нормы, которые перешли и в современное законодательство, были приняты в ФРГ уже после Второй мировой войны. В качестве основных этапов развития германского законодательства о защите нанимателя, можно выделить следующие.

В 1950-60-х гг. по вопросам защиты нанимателя вносятся изменения в ГГУ и принимаются специальные законы. Так, в положения ГГУ об имущественном найме была введена так называемая «социальная оговорка» (нем. Sozialklausel), предоставившая нанимателю право оспаривать расторжение договора найма по инициативе наймодателя, если такое расторжение повлечёт для него трудности. Также в ГГУ были включены положения о продлении сроков расторжения долгосрочного договора по инициативе наймодателя[69]. Помимо этого, в ГГУ были предусмотрены нормы о наследовании родственниками нанимателя его прав по договору в случае его смерти. В 1963 и 1964 гг. Первый и Второй законы об изменении правового регулирования найма жилья[70] включили ряд важных положений о защите нанимателя, которые в ущерб интересам нанимателя не допускалось исключать соглашением сторон. К ним следует отнести: запрет на исключение в договоре права нанимателя на снижение в определённых законом

[67] См.: Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и её пределы. В 2 т. Т. 1: Теоретические, исторические и политико-правовые основания принципа свободы договора и его ограничений. – М.: Статут, 2012. – С. 175.
[68] Закон о найме жилых помещений от 24 марта 1922 г. // RGBl. I. S. 273; Закон о защите нанимателей жилого помещения от 1 июня 1923 г. // RGBl. I. S. 353.
[69] Haeublein H., Lehmann-Richter A. Soziales Mietrecht in Europa. S. 8.
[70] BGBI.I S. 505; BGBI.I S. 1457.

случаях наёмной платы; право нанимателя на обращение к наймодателю для получения его согласия на вселение в жилое помещение третьих лиц; запрет на исключение в договоре права нанимателя на зачёт его требований или права на удержание имущества наймодателя; запрет на включение в договор положения о неустойке.

В 1970-е гг. приняты одни из наиболее эффективных законов о защите нанимателя: о правовых гарантиях владения и пользования жилым помещением[71] и о контроле за наёмной платой[72]. С этих пор наймодатель вправе расторгнуть договор найма, только доказав наличие своего законного интереса в этом. Расторжение же договора с целью повышения наёмной платы прямо запрещается. Этот момент был отражён даже в уголовном праве: для наймодателей была введена уголовная ответственность за установление в договоре при его заключении чрезмерно высокой наёмной платы.

В начале 1990-х гг. законодателем были предприняты меры по ограничению прав наймодателей на увеличение наёмной платы. Ценовой лимит на повышение наёмной платы наймодателем (нем. Kappungsgrenze) составил не более 20 % в течение трёх лет. Кроме того, нанимателю было предоставлено право преимущественной покупки жилого помещения в случае его продажи наймодателем.

В контексте формирования норм современного германского гражданского права, направленных на защиту слабой стороны договора, важное место занимает феномен «конституционализации» частного права, который имел место также и в праве многих других стран Европейского союза. Как обращают внимание европейские исследователи[73], в Германии этот феномен в наибольшей степени затронул наёмное право.

---

[71] Первый закон, запрещающий необоснованное расторжение договора найма жилого помещения, от 25 ноября 1971 г. // BGBl. 1971. Nr. 118. S. 1839; Второй закон, запрещающий необоснованное расторжение договора найма жилого помещения, от 18 декабря 1974 г. // BGBl. I S. 1839.

[72] Закон о регулировании размера наёмной платы от 18 декабря 1974 г. // BGBl. I S. 3603.

[73] Micklitz Hans-W. Constitutionalization of European Private Law. – Oxford: Oxford university press, 2014. – P. 112; Colombi Ciacchi A. The Constitutionalization of European Contract Law: Judicial Convergence and Social Justice // European Review of Contract Law. – 2006. – № 2 (2). – S. 167-180; Kumm M. Who is Afraid of the Total Constitution? Constitutional Rights as Principles and the Constitutionalization of Private Law // German law journal. – 2006. – Vol. 7. – № 4. – P. 358.

Начиная с середины XX в. практически вся сфера частного права Германии стала оцениваться гражданскими судами сквозь призму политико-правовых соображений и конституционных ценностей (главным образом основных прав и свобод человека)[74]. В дальнейшем к ним добавились ценности, закрепляемые международными актами о правах человека, например Европейской конвенцией по правам человека[75]. Как договорная свобода, так и её ограничения стали зачастую выводиться из общих конституционных прав и ценностей. В этом контексте «конституционализация» выступила правовым инструментом, с помощью которого происходило значительное расширение толкования защиты слабой стороны договора найма жилого помещения.

Конституционные права, перечень которых содержится в Основном Законе ФРГ, изначально были сформулированы как права для охраны и защиты частного лица от государства. Но со временем они были распространены на отношения между самими частными лицами (нем. Drittwirkung). В 1958 г. Федеральный Конституционный Суд Федеративной Республики Германии (далее – Федеральный Конституционный Суд ФРГ, ФКС ФРГ) установил, что конституционные права являются «объективными принципами», формирующими систему ценностных ориентиров, которая должна быть распространена во всех сферах правовой системы[76] (так называемый принцип горизонтального действия конституционных прав). Эти права прямо не устанавливают права и обязанности для частных лиц, но должны быть опосредованно учтены в правоприменительной практике.

Главной движущей силой в процессе распространения конституционных ценностей на частные наёмные отношения стали решения Федерального Конституционного Суда ФРГ и принимаемые с их учётом решения германских судов по гражданским делам. Хотя Основной Закон ФРГ не наделил Федеральный Конституционный Суд ФРГ полномочиями разрешать споры непосредственно

[74] Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и её пределы. С. 216.
[75] Ziller J. The Constitutional Dimensions of Tenancy Law in the European Union. – Florence: European University Institute. – P. 5, 7 [Электронный ресурс]. URL: https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawZiller.pdf (дата обращения: 20.05.2017).
[76] BVerfG, 15.01.1958 – 1 BvR 400/51.

между частными лицами, конституционные аспекты в спорах по частноправовым вопросам могут быть переданы на его рассмотрение в рамках гражданского судопроизводства[77]. В свою очередь, Федеральный Конституционный Суд ФРГ разъясняет конституционные границы осуществления субъективных прав граждан посредством интерпретации перечня конституционных прав, закреплённых в Основном Законе ФРГ, а также разрешает дела, в которых «столкнулись» конституционные права сторон. Таким образом, он решает, право какой из сторон договора должно быть реализовано, при условии, что осуществление каждого из них повлечёт различные или даже противоположные последствия[78]. Решения Федерального Конституционного Суда ФРГ имеют обязательную силу для всех судов Федерации и земель ФРГ, а также органов исполнительной власти[79].

Начиная с 70-х гг. XX в. Федеральный Конституционный Суд ФРГ стал выносить такие решения с большой частотой, распространив значительное количество конституционных прав на отношения между наймодателем и нанимателем, а также задав вектор развития законодательства, их регламентирующего. Так, конституционный принцип о том, что право собственности может быть ограничено в целях достижения общего блага (абз. 2 ст. 14 Основного Закона ФРГ[80]) ФКС ФРГ в решении от 1974 г. счёл необходимым применить и к отношениям найма. А именно, Суд указал, что в процессе законотворчества законодатель должен одинаковым образом учитывать интересы нанимателя и наймодателя. Впрочем, это не означает, что при каждом взаимосвязанном случае они имеют одинаковое значение[81]. В том же решении ФКС ФРГ пояснил, что на основании данного конституционного положения германский законодатель при принятии нового законодательства должен

---

[77] При принятии дела к производству суды по гражданским делам ФРГ должны выяснить, затрагивает ли оно фундаментальные права, с тем чтобы определить необходимость его передачи на рассмотрение в Федеральный Конституционный Суд ФРГ.

[78] Ziller J. The Constitutional Dimensions of Tenancy Law in the European Union. P. 5.

[79] Абз. 1 § 31 Закона о Федеральном Конституционном Суде ФРГ от 12 марта 1951 г., ред. от 11 августа 1993 г. (с изм. и доп. от 18 июля 2017 г.) // BGBl. I S. 1473.

[80] Согласно абз. 2 ст. 14 Основного Закона ФРГ собственность обязывает. Её использование должно одновременно служить общему благу.

[81] BVerfG, 23.04.1974 – 1 BvR 6/74.

исходить из интересов субъектов правоотношений, которые зависят от использования объекта собственности[82]. Как свидетельствует всё принятое в дальнейшем законодательство, прежде всего законодатель принимает во внимание интересы нанимателя. В то же время такой подход вступает в конфликт с основополагающим конституционным правом наймодателя-собственника жилого помещения о гарантии частной собственности (абз. 1 ст. 14 Основного Закона ФРГ)[83]. Поскольку это конституционное право наймодателя сталкивается с многочисленными конституционными правами нанимателя, которыми его наделил ФКС ФРГ, практическое отражение данного права наймодателя в последующем принятом гражданском законодательстве весьма ограничено. В частности, Ю. Корнелиус и Й. Ржежник отмечают, что гарантия частной собственности сводится только к праву наймодателя расторгнуть договор, если жилое помещение ему необходимо в личных целях[84]. В дальнейшем (1993 г.) ФКС ФРГ указал: «Жилое помещение является важнейшим местом пребывания каждого человека. От его использования зависит удовлетворение элементарных жизненных потребностей человека, а также обеспечение фундаментальных прав – свободы и развития личности. Большая часть населения не может удовлетворить свои потребности в жилье посредством собственности и вынуждена снимать жильё…»[85]. Таким образом, этим решением ФКС ФРГ подчеркнул, что правовое регулирование отношений по найму жилья должно осуществляться главным образом с позиции защиты того субъекта правоотношения, которому жилое помещение при конкретных обстоятельствах жизненно необходимо для удовлетворения различных потребностей.

Также Федеральный Конституционный Суд ФРГ своими решениями распространил на наёмные отношения такие ценности Основного Закона ФРГ, как право на свободное развитие (абз. 1 ст. 2), право на жизнь и физическую неприкосновенность (абз. 2 ст. 2), принцип недискриминации (абз. 1 ст. 3), право

---

[82] Ibid.
[83] Согласно абз. 1 ст. 14 Основного Закона ФРГ собственность и право наследования гарантируются, их содержание и пределы устанавливаются законами.
[84] Cornelius J., Rzeznik J. Op. cit. P. 86.
[85] BVerfG, 26.05.1993 – 1 BvR 208/93.

на свободу информации (абз. 1 ст. 5), защита брака и семьи (абз. 1 ст. 6), неприкосновенность жилища (ст. 13) и др.

С учётом расширительного толкования конституционных прав, германские суды, основываясь на принципе горизонтального действия конституционных прав, использовали «каучуковые нормы» ГГУ как прикрытие для значительного отступления от идеи свободы договора в целях защиты слабой стороны[86]. «Каучуковые нормы» ГГУ как в общих положениях об обязательствах (добрые нравы, добросовестность и т.д.), так и в положениях о найме жилого помещения (законный интерес, затруднения, которые невозможно оправдать, серьёзное основание для прекращения договора и т.д.), позволяют германским судам, применяющим эти нормы под влиянием конституционных прав и ценностей, придавать им новый смысл, добиваться установления социальной справедливости и усиливать позицию слабой стороны. Этому также способствует позиция Федерального Верховного Суда Федеративной Республики Германии (далее – Федеральный Верховный Суд ФРГ, ФВС ФРГ): «когда письменное право отсутствует, судья занимает место законодателя для конкретного дела… Всё законодательство, включая Гражданский кодекс, в реальной жизни только указывает путь»[87].

Характерным примером последовательности решений высших судебных инстанций по вопросам договора найма жилого помещения, а также включения их практики в гражданское законодательство является следующий случай. В 1990 г. Федеральный Конституционный Суд ФРГ вынес решение, согласно которому абз. 1 ст. 6 Основного Закона ФРГ не препятствует распространению нормы ГГУ о наследовании супруга на сожителя нанимателя[88]. В 1993 г. Федеральный Верховный Суд ФРГ учёл толкование абз. 1 ст. 6 Основного Закона ФРГ, данное Федеральным Конституционным Судом ФРГ, и постановил, что норма о наследовании также должна быть распространена и на сожителя

---

[86] Карапетов А.Г., Савельев А.И. Указ. соч. С. 218.
[87] Sauveplanne J.L. Codified and judge made law: the role of courts and legislators in civil and common law systems // Nieuwe Reeks. – Deel 45. – № 4. – Amsterdam/Oxford/NewYork: North-Holland publishing company, 1982. – P. 111.
[88] BVerfG, 03.04.1990 – 1 BvR 1186/89.

нанимателя, так как данная форма партнёрства очень близка к браку[89]. В ходе реформы 2001 г. данное правило было кодифицировано в абз. 2 § 563 ГГУ.

В результате вышерассмотренного развития правового регулирования отношений по найму жилья на начало XXI в. в Германии действовало большое количество различных законов в данной сфере, в то время как нормы ГГУ об имущественном найме оставались практически без изменений с начала прошлого века[90]. В связи с этим в 2001 г. был принят Закон о реформе законодательства об имущественном найме[91], призванный объединить разрозненные акты и упростить правовое регулирование. Так, в ГГУ были введены отдельные положения о найме жилых помещений (а также сам термин «жилое помещение»[92]), что изменило систематизацию с регулирования отдельных вопросов, касающихся имущественного найма, на регулирование объекта договора найма[93]. По оценке В. Вурмнест, такой пересмотр содержания ГГУ главным образом был связан с необходимостью адаптировать правовое регулирование жилищного найма к изменениям в германском обществе, обусловленным возросшей потребностью нанимателей в мобильности, новыми формами сожительства[94], а также политическим курсом на стимулирование энергосбережения. Кроме того, в ГГУ была кодифицирована накопившаяся судебная практика[95].

Таким образом, по современному праву Германии договор найма жилого помещения является разновидностью имущественного найма. При этом в общие нормы об имущественном найме с течением времени также были включены нормы о защите нанимателя. Однако после указанной реформы нормы ГГУ о найме жилых помещений по своему объёму стали превосходить общие нормы об

---

[89] BGH, 13.01.1993 – VIII ARZ 6/92.

[90] В течение последней трети XX в. (1974, 1982 гг.) в положения ГГУ об имущественном найме было добавлено несколько норм о найме жилых помещений (о недостатках жилого помещения, прекращении договора найма жилого помещения и т.д.).

[91] Закон о реформе законодательства, регулирующего строительство жилья, от 13 сентября 2001 г. // BGBl. I. S. 2376.

[92] До указанной реформы только в одном параграфе (544) ГГУ использовалось понятие «жилище или другое, подходящее для пребывания людей помещение».

[93] Согласно новому порядку в ГГУ сначала расположены общие положения об имущественном найме, применяемые ко всем договорам (§§ 535-548 ГГУ), затем положения о найме жилого помещения (§§ 549-577a ГГУ) и о найме другого имущества (аренда) (§§ 578-580a ГГУ).

[94] Закон о прекращении дискриминации однополых союзов: однополое партнёрство от 16 февраля 2001 г. // BGBl. 2001 I, p. 266.

[95] Wurmnest W. German Report – Research Project: Tenancy Law and Procedure in the EU. P. 6-7.

имущественном найме. В настоящее время они охватывают большинство вопросов в сфере жилищного найма. Нормы ГГУ о найме жилых помещений, включённые в него специальными законами, а также в некоторой степени сформированные судебной практикой, в литературе иногда называют «Soziales Mietrecht»[96], что можно перевести как «социальное наёмное право». Под «социальным наёмным правом», как правило, понимаются нормы, которые регулируют отношения по найму жилых помещений, носят императивный характер и в интересах нанимателя ограничивают права наймодателя на свободное расторжение договора, прекращение договора по истечении срока его действия, а также увеличение наёмной платы[97]. «Социальный» в данном случае означает «защищающий нанимателя», «ограничивающий договорную свободу наймодателя в интересах нанимателя»[98], при этом подразумевается защита всех нанимателей, независимо от их принадлежности к каким-либо социально незащищённым категориям граждан.

Поскольку объектом найма является жилое помещение, ряд вопросов (требования к жилому помещению, нормы жилой площади и т.п.) определяется в специальных законах земель ФРГ. Таким образом, в отличие от России, специального кодифицированного акта, регулирующего жилищные отношения на федеральном уровне, в Германии нет.

В последние годы право Европейского союза, в особенности в сфере защиты прав потребителей, недопущения дискриминации[99] и недобросовестной конкуренции, также оказывает определённое влияние на правовое регулирование отношений по найму жилого помещения в Германии. Так, Директива Совета № 93/13/EEC от 14 апреля 1993 г. о несправедливых условиях в потребительских договорах была имплементирована в § 305 ГГУ и положения последующих

---

[96] Haeublein H., Lehmann-Richter A. Op. cit. S. 33, 35, 42.

[97] Soziales Mietrecht / Economia48 [Электронный ресурс]: die Grosse Enzyklopaedie der Wirtschaft. 2009. URL: http://www.economia48.com/deu/d/soziales-mietrecht/soziales-mietrecht.htm (дата обращения: 25.01.2017).

[98] Soziales Mietrecht / Unsere [Сайт]. URL: http://unsere.de/soziales_mietrecht.htm. (дата обращения: 25.01.2017).

[99] Директива 2000/43/EC Совета ЕС от 29 июня 2000 г., имплементирующая принцип равного обращения с людьми, независимо от их расового или этнического происхождения, и Директива 2004/113/EC Совета ЕС от 13 декабря 2004 г., имплементирующая принцип равенства между мужчинами и женщинами в отношении доступа к товарам и услугам, были перенесены в национальное законодательство ФРГ посредством принятия Общего закона о равном обращении с людьми от 14 августа 2006 г. (BGBl. I S. 1897), который распространяется на наёмные отношения.

параграфов ГГУ. Хотя сфера применения Директивы от 25 октября 2011 г. № 2011/83/ЕС о правах потребителей не распространяется на договор найма жилого помещения, германский законодатель, воспользовавшийся ст. 8 Директивы, распространил её правила и на соответствующий договор, в соответствии с чем наниматель теперь имеет право на отказ от потребительского договора (§§ 312, 355 ГГУ). Признав за нанимателем статус потребителя, германский законодатель предоставил ему дополнительную защиту.

Отдельно следует отметить политику Европейского союза в области энергосбережения, в частности строительства энергосберегающих домов[100], которая стала одним из оснований для проведения реформы законодательства о жилищном найме в Германии в 2013 г.[101], в ходе которой вопросы, связанные с содержанием и модернизацией наёмного жилого помещения, были выделены в отдельную главу ГГУ (глава 1а подраздела 2 раздела 5). Ключевым аспектом реформы стало включение в ГГУ норм, направленных на стимулирование наймодателей модернизировать жилые помещения в энергосберегающие. При этом в законодательстве устанавливается обязанность нанимателя допускать (нем. dulden) такую модернизацию и не заявлять требований о снижении наёмной платы за неудобства. В качестве стимула наймодателю предоставляется право повысить наёмную плату (в ограниченных законодательством размерах) после проведения модернизации, повышающей энергосберегающие показатели жилого помещения.

Это обстоятельство позволяет сделать заключение о появлении новой тенденции в исследуемой сфере. Если до сих пор практически все рассмотренные законодательные решения в сфере жилищного найма были направлены на защиту нанимателя, то вышеуказанная новелла свидетельствует о реализации германским

---

[100] Директива 2010/31/ЕС Европейского парламента и Совета ЕС от 19 мая 2010 г. по энергетической эффективности зданий; Директива Европейского парламента и Совета ЕС 2012/27/ЕС от 25 октября 2012 г. об энергетической эффективности, об изменении Директив 2009/125/ЕС и 2010/30/ЕС и отмене Директив 2004/8/ЕС и 2006/32/ЕС. Согласно Директиве 2010/31/ЕС государства – члены Европейского союза принимают меры, чтобы не позднее 31 декабря 2020 г. все новые здания имели практически нулевое потребление энергии. Кроме того, государства – члены Европейского союза должны разработать национальные планы действий по увеличению количества зданий с практически нулевым потреблением энергии и другие меры.

[101] Закон об энергетической модернизации наёмного жилого помещения и упрощённом осуществлении права на выселение от 11 марта 2013 г. // BGBl. I S. 434.

государством посредством частного права иных, не отвечающих интересам нанимателей, публичных целей (сохранение энергетических ресурсов).

В германском праве в рамках жилищного найма, хотя и в меньшей степени, чем в российском праве, имеются нормы, направленные на поддержку только социально незащищённой категории лиц. Но отдельной договорной формы для данных наёмных отношений в германском законодательстве создано не было. Прежде всего, в Основном Законе ФРГ не предусмотрено, как в Конституции РФ, права на жилище. Оно имелось в период государственного управления жильём в послевоенной Веймарской конституции 1919 г., в которой «здоровое жильё» предназначалось для солдат, ветеранов войны и семей с детьми. В настоящее время в большинстве конституций земель ФРГ в той или иной форме закреплено право на жилище, а в некоторых из них установлены нормы о социальном жильё (например, в конституции Баварии, Мекленбурга-Передней Померании, Бранденбурга), а также о необходимости оказывать со стороны земли ФРГ поддержку в получении достаточного жилья лицами, имеющими низкий уровень доходов (конституция Берлина). Однако в силу ст. 33 Основного Закона ФРГ о приоритете федерального права над земельным они не действуют. Закреплённые в них права на жилище не порождают субъективного права лица требовать предоставления ему жилого помещения.

С целью стимулирования строительства нового жилья и обеспечения им граждан, нуждающихся в жилых помещениях, с середины 50-х гг. германское государство разработало и внедрило специальную программу, в рамках которой оно за счёт предоставления государственной поддержки стимулирует частных лиц строить социальное жильё для его дальнейшей передачи гражданам на условиях найма. Такая инициатива в те годы дала свои результаты, однако со временем её применение существенно сократилось[102]. На сегодняшний день программа продолжает действовать только в некоторых землях ФРГ. Её суть заключается в том, что государство оказывает поддержку (предоставляет

[102] После программы по строительству социального жилья был взят курс на целевую программу по поддержке отдельных семей, наиболее нуждающихся в помощи, основной принцип которой заключается в покупке семьями вторичного жилья.

субсидии, налоговые льготы и т.п.) частным инвесторам и компаниям с государственным участием в строительстве наёмных домов. В обмен на это ограниченный период времени (как правило, 12-20 лет) построенный таким образом наёмный дом подпадает под специальный режим, в соответствии с которым: 1) наёмная плата за жилое помещение в наёмном доме устанавливается ниже рыночной; 2) нанимателями могут быть только определённые, социально незащищённые категории лиц (как правило, лица с низким уровнем доходов)[103]. Это обусловливает применение некоторых дополнительных норм к договору найма жилого помещения в таком наёмном доме, делая его разновидностью такого типа договора, который в настоящем исследовании будет определён как договор найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц.

Жилищный фонд в ФРГ имеет иную, чем в РФ, структуру. Так, в его составе возможно выделить жилые помещения, принадлежащие профессиональным лицам и непрофессиональным (частным) лицам. В рамках данной классификации к профессиональным лицам относятся жилищные кооперативы, банки, муниципальные жилищные предприятия, общественные организации и т.д.; жильё данной категории, как правило, предназначено для передачи его внаём. Основная же доля жилых помещений в ФРГ (более двух третей) приходится на жилищный фонд, находящийся в собственности непрофессиональных (частных) лиц. Эти помещения предназначены для личного использования или найма. Как таковой государственной собственности на жилые помещения в германском жилищном фонде не предусматривается. Жилые помещения, являющиеся объектом договора найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц, могут принадлежать к любой указанной разновидности жилищного фонда ФРГ[104].

---

[103] Social Housing in Europe / C. Droste, T. Knorr-Siedow; ed. by C. Whitehead, K. Scanlon. London: London School of Economics and Political Science, 2007. – P. 90.

[104] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.): Wohnen und Bauen in Zahlen 2012/2013. – 8. Auflage. – Bonn, 2013. – S. 16.

Обобщая изложенное в данной главе, отметим следующее.

1. К настоящему времени в ФРГ сформировалась чётко выраженная, единая концептуальная основа правового регулирования отношений по найму жилья, главная цель которого – защита того субъекта наёмного отношения, которому жилое помещение жизненно необходимо при конкретных обстоятельствах (как правило, это наниматель). Появление и развитие такого подхода во многом обусловлено тем, что при отсутствии в Основном Законе ФРГ специального права на жилище большое значение в регулировании наёмных отношений имеют конституционные ценности общего характера, которые охватывают многие другие частноправовые отношения (гарантия частной собственности, право на развитие личности, принцип недискриминации, защита брака и семьи и др.). Характерной особенностью регулирования жилищного найма ФРГ и принципиальным отличием от российской практики является использование таких конституционных норм общего характера напрямую, без опосредования законами, в судебных решениях. При этом анализ применения судами этих конституционных принципов к тем или иным отношениям по жилищному найму позволяет говорить о том, что далеко не все конституционные нормы могут иметь неограниченное действие; конкретный принцип может толковаться крайне узко и быть рассчитанным только на определённую ситуацию[105]. В исследовании показано, что вследствие применения таких норм в правовом регулировании отношений по найму жилья в ФРГ произошло значительное расширение толкования прав слабой стороны договора, усиление её защиты от несправедливых договорных условий. В то же время это в некоторой степени обусловило отход от свободы договора как основы гражданско-правовых отношений в рассматриваемой сфере.

Кроме того, как и в РФ, нормы Основного Закона ФРГ (о социальном государстве, об ограничении права собственности в целях достижения общего блага и др.) предопределяют содержание ряда законов о найме жилья и практику их применения (согласно абз. 3 ст. 1 Основного Закона ФРГ). Как было показано в

[105] О практическом применении конституционных норм см. гл. 2 настоящего исследования.

настоящей главе, во второй половине XX в. германское государство провело ряд реформ, направленных на установление социальной справедливости, посредством принятия императивных норм и, таким образом, ограничения договорной свободы наймодателя. Это превратило институт найма жилых помещений в так называемое «социальное наёмное право», призванное обеспечить правовую защиту нанимателей, составляющих большую часть населения страны.

2. В России появление германской практики и её законодательного оформления было объективно невозможно ввиду того, что, в отличие от Германии, где наёмные отношения возникали главным образом между частными лицами, в советский период основным наймодателем по договорам найма жилья было государство (в лице органов государственного управления), которое стремилось таким образом обеспечить жильём основную массу населения. Поэтому на конституционный уровень были выдвинуты совершенно иные основополагающие идеи, а именно справедливое распределение жилой площади при невысокой плате за квартиру и коммунальные услуги. После перехода экономики нашей страны от плановой к рыночной Конституция РФ закрепила новые исходные начала института жилищного найма – право на жилище, заключающееся в гарантированном пользовании гражданами жилищем (приобретаемым ими в основном самостоятельно), а также в предоставлении социального жилья по договору найма только ограниченному кругу граждан. При этом если в германском праве наймодатель рассматривается как субъект наёмного отношения, которому, как и нанимателю, может понадобиться жильё для личных нужд, и который поэтому может использовать это обстоятельство как основание для расторжения договора, то в российской схеме право на жилище для наймодателя вообще не имеет такого правового потенциала[106]. Что касается влияния на отношения по найму жилья общих конституционных норм, то статус социального государства, закреплённого Конституцией, предопределяет развитие в РФ правового регулирования, основывающегося на достижении в обществе

[106] Для сравнения, в советском праве у наймодателя было право по истечении срока действия договора найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, обратиться в суд с заявлением об отказе от автоматического возобновления договора по причине личной нужды в жилом помещении (абз. 4 ст. 328 ГК РСФСР 1964 г.).

принципа социальной справедливости. Однако это только общее направление, а не конкретные правила поведения в наёмных правоотношениях. В судебных разбирательствах по договорам найма жилых помещений примеров применения специальных правил, сформированных на основе общих конституционных прав (как в случае с правом на жилище), мы не находим. Тем не менее можно говорить о косвенном влиянии некоторых решений Конституционного Суда РФ на частноправовую сферу, включая исследуемые отношения. Оно происходит посредством признания данным Судом нормативного акта, содержащего нормы гражданского права, не соответствующим Конституции РФ и последующего внесения в него соответствующих изменений государственным органом, ранее принявшим данный акт. В 90-х гг. прошлого столетия Конституционный Суд РФ признал неконституционными ряд положений жилищного законодательства (например, положение ЖК РСФСР 1983 г. об «установленном порядке» как процедуре вселения в жилое помещение при условии соблюдения режима прописки[107]), которые на сегодняшний день отменены.

3. В целях настоящего исследования, основываясь на социальных функциях и отличиях в субъектном составе выявленных типов договоров найма жилых помещений, мы классифицировали их на две группы.

К первой группе («договоры найма жилых помещений») отнесён гражданско-правовой договор найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (ст. 671 ГК РФ). По этому договору на стороне наймодателя может выступать любой субъект права, который может преследовать любую социально-экономическую цель (получать прибыль от сдачи внаём жилья или, наоборот, устанавливать низкую, нерыночную наёмную плату). На стороне нанимателя может быть любой гражданин, независимо от его социального статуса. С учётом того, что в частной собственности находится большая часть жилищного фонда страны, в настоящем исследовании акцент сделан на рассмотрении отношений с наймодателем – частным лицом, оформляемых договором найма жилого помещения частного жилищного фонда коммерческого

[107] Постановление Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. № 3-П // СЗ РФ. – 1995. – № 18. – Ст. 1708.

использования. Таким образом, практическое основание выделения этого типа договора в самостоятельную группу заключается в том, что в рамках данной схемы возникает необходимость выстраивания баланса интересов двух частных лиц – сторон договора и создания механизмов защиты слабой стороны договора.

Ко второй группе («договоры найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц») отнесены договор социального найма жилого помещения (п. 1, 3 ст. 672 ГК РФ) и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (п. 1, 4 ст. 672 ГК РФ). По этим типам договоров субъектом наёмных правоотношений на стороне наймодателя, как правило, выступает публичный собственник жилого помещения в лице своих компетентных органов[108]. На стороне нанимателя субъектный состав этих типов договоров значительно ограничен: в таком качестве могут выступать только социально незащищённые категории лиц (как правило, малообеспеченные граждане), причём каждый тип договора распространяется на определённые категории социально незащищённых граждан, которые между собой не пересекаются.

В исследовании отмечено, что практика распределения публичного жилья среди населения в нашей стране осуществляется уже почти столетие (с самого начала образования Советского Союза). За это время были разработаны достаточно подробные нормы, регламентирующие отношения по найму жилья в этой сфере, которые остаются в основе и ныне действующей системы. Государство, выступая наймодателем в таких договорах, одновременно определяет, на каких условиях оно распределяет среди граждан социальное жильё. При этом наймодатель не заинтересован получать прибыль, поскольку он решает проблему нехватки жилья в стране; соответственно, наёмная плата по этим типам договоров устанавливается ниже рыночной. Сформированное в советский период правовое регулирование в сфере найма публичного жилья, которое защищает нанимателя, в настоящее время было сохранено только в

[108] По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наймодателем может быть и организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда, однако такая организация должна отвечать законодательно установленным требованиям.

отношении социально незащищённых граждан. Оно обеспечивает стабильное и бессрочное пользование жилым помещением. Вместе с тем, чтобы не допустить злоупотреблений со стороны нанимателей их льготами и сохранить в надлежащем состоянии жилищный фонд страны, государству пришлось в рамках этих схем разработать соответствующие правила (по пользованию жилым помещением, обеспечению его сохранности и др.).

В отношении договоров найма жилых помещений в праве ФРГ такая классификация менее актуальна, поскольку подобных российским механизмов по распределению государственного жилья среди граждан в ФРГ не сформировалось. В настоящий момент в праве ФРГ предусмотрена только одна форма жилищного найма – договор найма жилого помещения, заключаемый в 92 % случаях всех наёмных отношений[109]. Тем не менее, учитывая социальный характер государства, провозглашённый Основным Законом ФРГ, а также рассмотренные в настоящей главе особенности становления социально-ориентированной рыночной экономики, следует заметить, что в ФРГ отдельным социально незащищённым категориям граждан оказывается поддержка посредством заключения с ними договоров найма жилых помещений, по которым наёмная плата существенно снижена (8 % от всех договоров найма жилья[110]). Таким образом, в рамках последних договоров установлен ограниченный субъектный состав на стороне нанимателя.

4. В настоящем исследовании мы исходим из того, что наниматель является слабой стороной договора жилищного найма, заключаемого между частными лицами, поскольку участники наёмного отношения располагают различными материальными средствами, что приводит к большему влиянию экономически сильной стороны на формирование договорного обязательства. Это требует развития соответствующего правового регулирования, защищающего нанимателя на всех этапах развития правоотношения. Такая (защищающая) позиция, в свою очередь, обусловлена социальной направленностью российского государства,

[109] Cornelius J. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Tenant's Rights Brochure for Germany / J. Cornelius; C.U. Schmid. – Bremen: The European Union's Seventh Framework Programme for research, technological development and demonstration, 2015. – P. 2.
[110] Ibid.

преследующего такую публичную цель, как сокращение необеспеченности своих граждан жильём. К иным факторам экономической или иной зависимости нанимателя при определении договорных условий (в особенности в отношениях с наймодателем-предпринимателем) следует отнести, например, отсутствие возможности у нанимателя разобраться в тонкостях законодательства, определить правовые последствия включения в договор того или иного условия; долгое проживание нанимателя в определённом доме, в котором находится жилое помещение, и др. (необходимо заметить, что в праве ФРГ такие факторы главным образом учтены посредством «каучуковых норм»). Как представляется, в сфере найма жилья в жилищном фонде социального использования также существует необходимость сохранения сформировавшегося правового регулирования, защищающего нанимателя, однако уже не в силу недопущения экономического неравенства сторон, а ввиду административно-правовых аспектов этих отношений, в рамках которых наниматель практически отстранён от участия в формировании договорных положений по предоставлению жилья.

Вместе с тем, по нашему мнению, защита нанимателя возможна только в условиях, когда исключены или сведены к минимуму возможности злоупотреблений правами, которые у него имеются. Речь идёт, например, о достаточно часто возникающих ситуациях, когда недобросовестные лица вселяются в жилое помещение на условиях найма и, ссылаясь на неплатежеспособность, годами не платят за жилое помещение, накапливая большие долги, а также ведут асоциальный образ жизни и наносят ущерб жилому помещению. Их выселение, ввиду особых механизмов защиты нанимателя в части оснований прекращения договора, может растягиваться на долгий срок. В ФРГ это явление даже приобрело собственное название – Mietnomade («наёмный кочевник», т.е. лицо, переселяющееся из одного наёмного жилья в другое, не платя при этом наёмную плату). Запрет на злоупотребление правом, наряду с интересами публичного порядка и охраной более слабой стороны в договоре, в континентальном праве выступает одним из ограничителей принципа свободы

договора[111]. Когда имеется высокая вероятность нарушения прав наймодателя или причинения вреда его имуществу, договорная свобода нанимателя должна быть ограничена законом или же должны быть предусмотрены механизмы, предупреждающие подобные злоупотребления.

5. Из вышесказанного можно предположить следующие тенденции развития правового регулирования отношений по найму жилья в России и Германии.

В гражданском законодательстве ФРГ уже длительное время развивается тенденция к усложнению и тщательной детализации норм, регулирующих отношения по найму жилья. В этой сфере постоянно растёт и без того уже значительное количество императивных предписаний. Германское право продолжает развиваться в направлении защиты в первую очередь интересов нанимателей (например, в части ограничения размера наёмной платы). Вместе с тем германский законодатель и судьи находятся в постоянном поиске баланса интересов сторон, устраняя пробелы, в том числе с целью недопущения злоупотреблений со стороны нанимателя. Среди прочих были разработаны меры по недопущению нарушений со стороны «наёмных кочевников» (нем. Mietnomaden), например их выселение в ускоренном порядке (абз. 4 § 272 Гражданского процессуального уложения Германии[112]). Поскольку такие меры появились в германском законодательстве сравнительно недавно и, очевидно, ещё будут совершенствоваться, возможно, мы имеем дело с новой тенденцией в этой сфере. Также уже практически оформившейся тенденцией можно считать решение германским законодателем посредством гражданско-правовых отношений по жилищному найму и других публичных задач (например, энергосбережение посредством строительства энергосберегающих домов). Такая практика, вероятно, в дальнейшем будет расширяться.

В РФ законодатель продолжает уделять значительное внимание развитию договоров найма жилых помещений в жилищном фонде социального

---

[111] См.: Каминская Е.И. Проявления принципа автономии воли в договорном праве США // Актуальные проблемы международного частного и гражданского права. Сборник статей / Под ред. проф. С.Н. Лебедева. – М.: Статут, 2006. – С. 112.

[112] Гражданское процессуальное уложение Германии от 30 января 1877 г., ред. от 5 декабря 2005 г. (с изм. и доп. от 18 июля 2017 г.) // BGBl. I S. 3202 (далее – Гражданское процессуальное уложение Германии).

использования. При этом последняя по времени принятия договорная форма (договор некоммерческого найма) свидетельствует о некотором снижении участия государственных ресурсов в процессе приобретения и пользования гражданами таким жильём. Данная тенденция, скорее всего, со временем будет усиливаться в направлении развития рыночных механизмов обеспечения граждан жильём и достижения оптимального соотношения публичных и частных начал в этой сфере. Возможно, ввиду увеличения доли приватизированного жилья и постепенного роста цен на наём жилья жилищного фонда социального использования, понадобятся новые формы поддержки граждан или трансформация существующих договорных форм. В литературе уже отмечалось, что со временем в этой сфере может быть создан один договор найма (некоммерческого характера), который заменит договор социального найма жилого помещения[113].

Общим явлением, характерным для права двух стран (особенно в последние годы) стало усиление публичных начал и государственного контроля за сферой найма жилья между частными лицами. Но если в РФ, как это рассмотрено в главе 2 настоящего исследования, контролируется только заключение долгосрочных договоров найма жилых помещений (на срок не менее года), то в ФРГ такой государственный контроль имеет более широкое распространение. При этом немаловажную роль в этой сфере играет общественный контроль, осуществляемый союзами нанимателей и наймодателей. Особый интерес представляет их функция в качестве центров медиации (нем. Schlichtungsstellen), т.е. площадки для альтернативного разрешения споров, возникающих из договора найма жилого помещения. Центры медиации, одобренные министерствами юстиции земель ФРГ, могут выносить решения, которые после утверждения в суде становятся юридически обязательными. Хотя основную роль в разрешении споров в данной сфере продолжают играть суды, возможно, в будущем практика центров медиации также получит определённое развитие в ФРГ.

---

[113] См.: Селиванова Е.С. Договор некоммерческого найма жилого помещения как альтернатива договору социального найма жилого помещения в решении жилищной проблемы граждан России // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 6. – С. 42.

ГЛАВА 2. ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКИ ГЕРМАНИИ

§ 2.1. Источники правового регулирования

В России основной отраслью законодательства, регулирующей отношения по найму жилого помещения, является гражданское законодательство, которое находится в исключительном ведении Российской Федерации (п. «о» ст. 71 Конституции РФ). Приоритет перед другими федеральными законами, регулирующими гражданско-правовые отношения, имеет Гражданский кодекс РФ, часть вторая которого содержит гл. 35 «Наём жилого помещения». При отсутствии в гл. 35 ГК РФ специальных норм к отношениям по найму жилого помещения применяются общие положения ГК РФ о договоре (гл. 27-29), об обязательствах (гл. 21-26) и о сделках (гл. 9).

Российское законодательство о защите прав потребителей не регулирует отношения, относящиеся непосредственно к основному объекту договора найма – жилому помещению, поскольку в их основе лежит предоставление его во владение и пользование, т.е. предоставление прав, а не услуг. Тем не менее отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать в рамках исполнения наймодателем своих обязанностей по договору найма жилого помещения, как например: выполнение работ, оказание услуг по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится наёмное жилое помещение, предоставление или обеспечение предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг[114]. Однако в этом случае отношения выстраиваются между потребителем и исполнителем жилищно-коммунальных услуг.

---

[114] См.: Обзор практики разрешения судами Саратовской области вопросов подведомственности и подсудности гражданских дел и дел об административных правонарушениях, рассмотренных судами области в 2011-2012 гг. (утв. Постановлением Президиума Саратовского областного суда от 15 июля 2013 г.) // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

Отношения по найму жилого помещения подпадают под действие жилищного законодательства. При этом оно действует в части, не противоречащей гражданскому законодательству, т.е. ГК РФ имеет приоритет (ст. 3 ГК РФ). Жилищное законодательство является предметом совместного ведения Федерации и её субъектов (подп. «к» п. 1 ст. 72 Конституции РФ, п. 1 ст. 5 ЖК РФ). В основном вопросы, касающиеся договора найма жилого помещения (частного жилищного фонда коммерческого использования), содержатся в федеральном жилищном законодательстве. Оно включает Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, а также некоторые подзаконные акты (ч. 2 ст. 5 ЖК РФ)[115]. Региональное жилищное законодательство применимо главным образом ко всем отношениям по найму жилых помещений в части определения учётной нормы площади жилого помещения (эта норма должна быть соблюдена при вселении третьих лиц в наёмное жилое помещение)[116].

Помимо этого, своими актами субъекты РФ могут предусматривать жилищную поддержку граждан посредством заключения с последними договора найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилищных фондах коммерческого использования[117]. С одной стороны, этот договор основан на положениях гл. 35 ГК РФ и с правовой точки зрения квалифицируется как договор найма жилого помещения, а не как самостоятельный тип договора. С другой стороны, отношения, возникающие в рамках этого договора, также регламентируются ЖК РФ (п. 1 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ), что связано с тем, что он выступает ещё одной, реализуемой государственными и местными властями гарантией удовлетворения права граждан на жилище. В юридической литературе высказывались предложения по закреплению на федеральном уровне критериев

---

[115] Например, Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (ред. от 2 августа 2016 г.) // СЗ РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702; Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» (ред. от 16 января 2008 г.) // СЗ РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.

[116] В Москве этот вопрос регламентирует Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (ред. от 28 декабря 2016 г.) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2014. – № 9.

[117] См.: там же; Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы» // Вестник Мэра и Правительства Москвы (ред. от 28 декабря 2016 г.). – 2010. – № 11.

для постановки граждан на жилищный учёт в целях заключения договора найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилищных фондах и по созданию его типовой формы[118]. Как представляется, такие нововведения могут послужить выделению на федеральном уровне этого договора в качестве самостоятельного договорного типа. Тем не менее без детального обобщения и изучения практики всех субъектов РФ по заключению договора найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилищных фондах коммерческого использования дополнять федеральное законодательство нормами об этом договоре преждевременно. Необходимо учитывать, что практика субъектов РФ по использованию этой договорной формы, в параллель уже имеющейся форме социального найма, сложилась благодаря её гибкости, возможности субъектов предоставлять гражданам жильё исходя из реальных возможностей и местных особенностей. Не исключено, что создание на федеральном уровне новых договорных форм не устранит практику по пользованию устоявшимися договорными схемами, а только усложнит и без того громоздкое правовое регулирование отношений по жилищному найму.

Постановления Пленума Верховного Суда РФ формально не являются источниками гражданского права (поскольку не содержат новых правовых норм), но фактически их роль в правильном толковании и применении норм гражданского права очень велика. С целью установления единообразного понимания и применения гражданско-правовых норм в таких постановлениях даются разъяснения по вопросам применения законодательства, являющиеся обязательными для соответствующих судов общей юрисдикции. В рассматриваемой сфере действует одно специальное постановление – Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом, охватывая главным образом отношения по социальному найму жилого помещения жилищного фонда

---

[118] См., напр.: Васин В.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – М., 2012. – С. 11, 139, 140; Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. – 2017. – № 5. – С. 60.

социального использования, оно практически не затрагивает отношения по найму жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

В ФРГ, так же как и в РФ, гражданское законодательство является главной отраслью законодательства, регулирующей отношения по найму жилья. Как было отмечено ранее, в ФРГ жилищное законодательство в качестве самостоятельной отрасли законодательства (совокупности правовых норм, обособленных законодателем для регулирования жилищных отношений) не сформировано.

Германское гражданское законодательство, а также законодательство, регулирующее жилищные отношения, относятся к сфере конкурирующей законодательной компетенции (ст. 72, п. 1, 18 абз. 1 ст. 74 Основного Закона ФРГ). Это означает, что земли ФРГ обладают правом законотворчества лишь в тех случаях, когда Федерация не пользуется своими законодательными правами.

Приоритет в регулировании отношений по найму жилых помещений имеют специальные нормы федерального гражданского законодательства о найме жилого помещения (§§ 549-577a ГГУ). В отличие от российского права, в котором нормами ГК РФ об аренде (гл. 34 ГК РФ) не могут регулироваться отношения по найму жилого помещения с участием граждан, в праве ФРГ к договору найма жилого помещения субсидиарно применяются общие нормы об имущественном найме (§§ 535-548 ГГУ). Кроме того, в праве ФРГ к договору найма жилого помещения дополнительно применимы §§ 311-432 ГГУ (общие положения об обязательствах из договоров), §§ 305-310 ГГУ (определение обязательств по сделке с применением общих условий договоров), к которым относятся нормы о защите прав потребителей, и §§ 241-304 ГГУ (общие положения об обязательствах). Помимо ГГУ, некоторые отношения по жилищному найму (например, эксплуатационные расходы) урегулированы специальными гражданско-правовыми актами федерального законодательства[119].

В целом на уровень земель ФРГ вынесено больше вопросов, касающихся жилищного найма, чем на уровень субъектов РФ. При этом соответствующие

[119] См., напр.: Постановление об эксплуатационных расходах от 25 ноября 2003 г. (с изм. и доп. от 3 мая 2012 г.) // BGBl. I S. 2346, 2347.

нормы содержатся как в актах административного, так и в актах гражданского законодательства. Так, региональным законодательством ФРГ регулируются требования, предъявляемые к жилому помещению, нормы жилой площади на одного человека, которые должны быть соблюдены при вселении лиц в наёмное жилое помещение, максимальный размер наёмной платы (на территории некоторых земель ФРГ)[120].

Существенное отличие германского права от российского состоит в отведении судам более значительной роли в ходе регламентации отношений по найму жилья. Хотя судебное решение формально не является источником права в ФРГ, на практике оно используется в качестве восполняющей пробел в законе нормы права. Суды выступают не только интерпретаторами правовых норм, но и участниками их формирования. При этом роль деятельности судов в этой сфере со временем только возрастает. Ввиду большей оперативности именно решениям Федерального Верховного Суда ФРГ отводится важная роль в регламентации наёмных отношений, на которые ориентируются нижестоящие суды, современная юридическая доктрина, а также стороны при составлении договоров. Такая судебная практика может быть в последующем кодифицирована в ГГУ, а до этого она действует в ФРГ как «прецедентное право» (английский термин case law встречается в литературе, посвящённой германскому правовому регулированию отношений по найму жилья[121]). Решения верховных судов отдельных земель ФРГ также выступают важным регулятором отношений по найму жилья, на которые ориентируются нижестоящие суды, однако только в рамках территорий этих земель. В своих решениях, касающихся договоров найма жилых помещений, германские суды приводят анализ судебных решений, вынесенных по аналогичным или сходным делам. Кроме того, для разрешения споров, возникших из договора найма жилого помещения, судами ФРГ используется правовая

[120] В земле Северный Рейн – Вестфалия эти отношения регулирует Закон о жилищном надзоре в земле Северный Рейн – Вестфалия от 10 апреля 2014 г. (с изм. и доп. от 24 августа 2017 г.; GV. NRW. S. 269) и Распоряжение Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства, городского развития и транспорта земли Северный Рейн – Вестфалия об установлении максимально допустимых размеров наёмной платы от 23 июня 2015 г. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW [Офиц. сайт]. 23.06.2015. URL: http://www.vm.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv-des-MBWSV-2015/2015_06_23_Mietpreisbremse-wird-in-22-Staedten-eingefuehrt/index.php (дата обращения: 27.01.2017).

[121] См., напр.: Wurmnest W. Op. cit. P. 18, 19.

доктрина. Как и в случае с «судебным прецедентом», в процессе принятия судебных решений постепенно расширяется практика использования положений из научных работ авторитетных юристов.

Таким образом, источники правового регулирования отношений по найму жилых помещений частного жилищного фонда в РФ и ФРГ имеют определённое сходство, а именно кодифицированное гражданское законодательство, содержащее положения о найме жилых помещений. В качестве различий возможно отметить то, что в ФРГ гражданское законодательство (выполняя в некоторой степени функции и жилищного законодательства) также отнесено к компетенции земель ФРГ, поэтому на их уровне урегулировано больше вопросов, чем на уровне субъектов РФ. В этой части российское законодательство более централизовано: отношения по найму жилого помещения частного жилищного фонда на региональном уровне практически не охвачены (в отличие от ФРГ, в РФ требования к жилому помещению установлены на федеральном уровне). Также различия выявлены в подходах двух стран к роли судов в этой сфере.

§ 2.2. Понятие и основные признаки

Основываясь на ст. 671, 678 ГК РФ и ст. 19 ЖК РФ, дадим следующее определение договора найма жилого помещения в праве России: договор найма жилого помещения – это соглашение, в силу которого одна сторона – наймодатель обязуется предоставить другой стороне – нанимателю (гражданину) жилое помещение из жилищного фонда коммерческого использования во владение и пользование для проживания в нём, а наниматель обязуется использовать жилое помещение по назначению, вносить плату за жилое помещение и освободить жилое помещение по истечении срока действия договора.

В российском праве одним из признаков данного типа договора является возмездность. В дореволюционном праве этот признак был определяющим для

договора имущественного найма, отграничивающим его от ссуды[122]. В советском праве договор имущественного найма (ст. 152 ГК РСФСР 1922 г.), а затем и договор найма жилого помещения (согласно п. 30, 36 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843, ст. 295 ГК РСФСР 1964 г., ст. 122 ЖК РСФСР 1983 г.) также были возмездными. В современном праве РФ возмездность остаётся важным квалифицирующим признаком этого типа договора, подчёркивающим эквивалентность наёмных отношений (в которых наниматель платит за жилое помещение, а наймодатель заботится о том, чтобы у нанимателя всегда имелась возможность им пользоваться)[123].

По договору найма жилого помещения (фонда коммерческого использования) нанимателем вносится плата за жилое помещение (ст. 682 ГК РФ), структура которой в законодательстве не детализирована. Следует отметить, что коммунальные платежи не включаются в плату за жилое помещение, и, если стороны не договорятся об ином, их уплата отнесена к обязанности нанимателя (ч. 3 ст. 678 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 682 ГК РФ законом может быть предусмотрен максимальный размер платы за жилое помещение, который стороны должны соблюдать в договоре. Тем не менее какой-либо закон по данному вопросу до сих пор не принят[124]. В соответствии со ст. 421 ГК РФ размер платы за жилое помещение по договору найма жилья между частными лицами в настоящее время не ограничивается. В практике имели место случаи, когда органы власти, реализуя полномочия собственника жилищного фонда, путём принятия нормативно-правовых актов самостоятельно (основываясь на п. 1 ст. 682 ГК РФ) определяли размер платы за наём жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов. Однако п. 1 ст. 682 ГК РФ не рассчитан на такие ситуации, поскольку размер платы за жилые помещения, находящиеся в собственности субъектов РФ и муниципалитетов, определяется в порядке,

---

[122] Синайский В.И. Русское гражданское право. С. 387.

[123] См.: Бернгефт Ф., Колер И. Гражданское право Германии. С. 258-259.

[124] Ранее в юридической литературе обращалось внимание на необходимость создания механизмов определения максимального размера платы за жилые помещения по договору коммерческого найма. См.: Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – М., 2010. – С. 10.

установленном ст. 156 ЖК РФ. Данная позиция была подтверждена Верховным Судом РФ[125]. Как представляется, норма п. 1 ст. 682 ГК РФ призвана урегулировать исключительные ситуации (например, при острой нехватке жилья), когда с целью защиты интересов всех нанимателей, в том числе в отношениях с наймодателями – частными лицами, ограничивается размер платы за жилые помещения на территории всей страны или конкретного региона. По нашему мнению, норма п. 1 ст. 682 ГК РФ будет работать только вместе с принятием специального федерального нормативно-правового акта (например, постановления Правительства РФ), который либо полностью урегулирует эти отношения, либо конкретизирует форму, сроки и другие вопросы, в рамках которых субъекты РФ смогут принять соответствующие законы об установлении максимального размера платы за жилое помещение по договору найма. В этом вопросе было бы полезно использовать рассматриваемый далее опыт ФРГ.

В отечественной доктрине[126], российской судебной практике[127] и в некоторых актах субъектов РФ[128] договор найма жилого помещения также определяется как «договор коммерческого найма» жилого помещения, в связи с чем возникает вопрос о точном содержании этого понятия и целесообразности закрепления его на федеральном уровне.

В специальных нормах ГК РФ и ЖК РФ, регулирующих жилищные отношения, нет каких-либо норм, раскрывающих понятие «коммерческий». Только в п. 1 ст. 50 общих положений ГК РФ коммерческая организация

---

[125] Апелляционное определение СК по административным делам ВС РФ от 15 июня 2016 г. № 47-АПГ16-4 // Правовой навигационный сервис по законодательству РФ «Кодексы и Законы Российской Федерации 2017» [Сайт]. URL: http://www.zakonrf.info (дата обращения: 20.07.2017).

[126] См., напр.: Крашенинников П.В. Жилищное право. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2008. – С. 11, 44, 92; Гражданское право: Учебник: в 4 т. Т. 3: Обязательственное право / [В.В. Витрянский, В.С. Ем, С.М. Корнеев и др.]; под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2010. – С. 547 (авторы – С.М. Корнеев, Е.А. Суханов).

[127] См., напр.: Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 27 сентября 2016 г. № 5-КГ16-126; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 24 января 2012 г. № 87-В11-3; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 27 апреля 2010 г. № 58-В10-5 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[128] См., напр.: Постановление Правительства Ленинградской области от 7 июля 2011 г. № 205 «Об утверждении региональной программы „Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ленинградской области в 2011-2015 гг.“» (ред. от 28 ноября 2012 г.) // Вестник Правительства Ленинградской области. – 2011. – № 65; Решение Совета депутатов городского поселения Раменское МО от 18 августа 2011 г. № 9/2 «О принятии Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Раменское по договорам коммерческого найма» (ред. от 26 сентября 2013 г.) // Бюллетень нормативных и правовых актов органов местного самоуправления Раменского муниципального района МО. – 2011. – № 9.

определяется как «организация, преследующая извлечение прибыли[129] в качестве основной цели своей деятельности». Согласно словарям, коммерческий – это «связанный с денежными интересами, направленный на получение прибыли»[130]; «относящийся к торговле по повышенным ценам»[131] и т.д. Тогда и по договору коммерческого найма наймодатель должен получать прибыль.

На практике зачастую к категории наймодателей относятся граждане, у которых имеется не единственное жильё. Они, не регистрируясь в качестве предпринимателей, на протяжении долгого времени могут сдавать квартиру внаём, извлекая из этой гражданско-правовой сделки прибыль. Возможно ли в таком случае при квалификации сделки в качестве договора коммерческого найма жилого помещения применять к этим отношениям гражданско-правовые нормы, регулирующие предпринимательскую деятельность?[132] На первый взгляд, эта деятельность осуществляется самостоятельно, сопряжена с некоторым риском (вероятность невнесения нанимателем платы) и систематическим получением прибыли от сдачи жилья внаём. Более того, отсутствие регистрации гражданина в качестве предпринимателя на правовую квалификацию деятельности в качестве предпринимательской не влияет (п. 4 ст. 23 ГК РФ). Относительно возможности признания деятельности таких граждан предпринимательской мы находим разъяснения только в сфере налоговых и уголовно-правовых отношений. В частности, Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 18 ноября 2004 г. № 23[133] указал, что такая деятельность наймодателя не является основанием для привлечения его к уголовной ответственности за незаконное предпринимательство, если наймодатель приобрёл переданное внаём жильё для

---

[129] Исходя из определений понятия «прибыль», данных в словарях С.И. Ожегова, Т.Ф. Ефремовой, можно заключить, что прибыль – это положительная разница между доходами и расходами, полученная наймодателем в результате сдачи жилого помещения внаём за некоторый расчётный период // Ефремова Т.Ф. Новый словарь русского языка [Электронный ресурс]: толково-словообразовательный. URL: http://www.efremova.info (дата обращения: 20.10.2016); Ожегов С.И. Словарь русского языка [Электронный ресурс]. URL: http://www.ozhegov.org (дата обращения: 20.10.2016).

[130] Ефремова Т.Ф. Новый словарь русского языка. URL: http://www.efremova.info (дата обращения: 20.10.2016).

[131] Ожегов С.И. Словарь русского языка. URL: http://www.ozhegov.org (дата обращения: 20.10.2016).

[132] При признании деятельности наймодателя в качестве предпринимательской применяются специальные правила о недопустимости одностороннего отказа предпринимателя от исполнения обязательств (ст. 310 ГК РФ), об ответственности предпринимателя без вины за неисполнение обязательств (п. 3 ст. 401 ГК РФ) и др.

[133] Постановление Пленума ВС РФ от 18 ноября 2004 г. № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» (ред. от 7 июля 2015 г.) // Бюллетень ВС РФ. – 2005. – № 1.

личных нужд (получил его в порядке дарения или наследования) и оно передано внаём временно, в связи с отсутствием необходимости у наймодателя использовать его лично (критерий временности не раскрывается). В свою очередь, Министерство РФ по налогам и сборам в том же году разъяснило, что деятельность наймодателя (арендатора), даже прошедшего государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, с точки зрения законодательства о налогах и сборах предпринимательской не является (поскольку не содержит необходимых элементов экономической деятельности)[134]. Соответственно, с полученного дохода наймодатель уплачивает налог на доход физических лиц. Однако затем, в 2013 г., в налоговом законодательстве появилась патентная система налогообложения, в рамках которой наймодатель может уплачивать налог в качестве предпринимателя.

По нашему мнению, ввиду отсутствия общего правила о признании деятельности наймодателя в качестве предпринимательской, в каждом конкретном случае следует оценивать характер возникшего правоотношения и определять наличие признаков предпринимательской деятельности. Так, приведённый ранее пример, когда гражданин сдаёт внаём имеющееся в его личном распоряжении, но не используемое им жилое помещение (даже если оно не единственное), с точки зрения гражданского права нельзя признать предпринимательской деятельностью. В этом случае такое действие является реализацией права собственника распоряжаться свои имуществом (путём заключения возмездных сделок).

Тем не менее при наличии определённых признаков наймодателя следует рассматривать в качестве предпринимателя, что влечёт применение соответствующих гражданско-правовых норм о предпринимательской деятельности. Прежде всего следует учитывать цель приобретения имущества: гражданин (наймодатель) приобретает жилые помещения специально для их дальнейшей сдачи внаём, имея намерение систематически извлекать прибыль в

[134] Письмо Министерства РФ по налогам и сборам от 6 июля 2004 г. № 04-3-01/398 «О сдаче помещений в аренду (наём)» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

результате совершения договоров. При этом наймодатель в таких жилых помещениях ранее не проживал и не рассматривает возможность их использования для личных нужд. Также подлежат оценке количество жилых помещений, находящихся в распоряжении наймодателя; период, в котором были заключены договоры; срок действия договоров; учёт наймодателем операций, связанных с заключением договоров. Риск, который несёт в себе эта деятельность, не только связан с неисполнением обязанностей нанимателя по договору, но и сопряжён с инвестированием средств наймодателя в эту деятельность (например, покупка квартир) и возможностью неполучения ожидаемого дохода от этой деятельности. Если наймодатель является юридическим лицом, то в любом случае применимы нормы ГК РФ о предпринимательской деятельности; если же он индивидуальный предприниматель, то с учётом того, что его имущество юридически не обособлено и может быть им использовано в качестве личного имущества, в целях применения этих норм должны быть учтены вышеуказанные признаки.

Следовательно, не любой договор коммерческого найма жилого помещения является предпринимательским договором[135] (даже если наймодатель при этом извлекает прибыль). Кроме того, следует упомянуть ситуацию, когда наймодатель вообще не получает прибыль по договору найма жилого помещения, что на практике также достаточно распространено. В частности, стороны в договоре найма жилого помещения могут установить любой размер платы за жилое помещение, в том числе и очень низкий, который покроет только расходы на жилое помещение. Данный бесприбыльный договор должен быть классифицирован как не имеющий коммерческого содержания. Другим примером договора найма жилого помещения, не связанного с коммерческой деятельностью наймодателя (извлечением прибыли), является договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах. Он, как правило, используется публичным собственником-наймодателем, преследующим цель не

[135] В таком случае рассматриваемый договор можно считать предпринимательским лишь в части, относящейся к наймодателю, поскольку наниматель не выступает в качестве предпринимателя. См.: Занковский С.С., Дятко Г.В. О понятии предпринимательского договора // Предпринимательское право. – 2016. – № 3. – С. 4-6.

заработать, а удовлетворить потребность граждан в жилье посредством предоставления им льготного наёмного жилья.

Таким образом, понятие договора коммерческого найма жилого помещения, с одной стороны, является случаем неточного использования экономических понятий в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений. С другой стороны, оно отделяет договор найма жилого помещения (закреплённый в п. 1 ст. 671 ГК РФ), имеющий рыночный характер, от других типов договоров найма (социальный наём, некоммерческий наём). Это понятие не имеет самостоятельного правового значения и тождественно понятию «договор найма жилого помещения». Данная проблема лежит в основе множества споров по жилищному найму: часто характер наёмных отношений, возникших между двумя сторонами, говорит об их социальной, некоммерческой основе, однако нормы, которые применимы к договору социального найма, на сложившиеся отношения не распространяются. Например, в практике Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ в 2015 г. рассматривалось дело[136], в рамках которого истец (наниматель) обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) (наймодателю) и администрации муниципального образования (посёлка Пангоды) о признании права собственности в порядке приватизации на занимаемое им по договору найма жилое помещение. В обоснование исковых требований истец указал, что работал на предприятии (правопреемником которого стало ООО) с 1979 г. по 2012 г., со дня трудоустройства состоял на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы. В 1999 г. ООО предоставило истцу спорную квартиру, но в приватизации спорной квартиры было отказано. Истец посчитал данный отказ незаконным, поскольку, как он полагал, он занимал квартиру на условиях социального найма, обусловливающего реализацию права на приватизацию жилого помещения. В первой и второй инстанции суд поддержал требования истца. Однако Судебная Коллегия квалифицировала сложившиеся отношения как

[136] Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 26 апреля 2016 г. № 70-КГ16-8 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

договор коммерческого найма, указав на то, что спорное жилое помещение приобретено ООО за счёт собственных средств в целях обеспечения своих работников и членов их семей жилой площадью, что исключает возможность применения к правоотношениям сторон норм права о договоре социального найма жилого помещения.

Подводя итог, отметим, что использование понятия «договор коммерческого найма» жилого помещения представляется верным только в отношении договоров найма жилых помещений, по которым наймодатель получает прибыль, поскольку в остальных случаях договоры найма жилых помещений не имеют действительного коммерческого содержания. Как мы показали, неправильное использование этого понятия приводит к неверной квалификации наёмных отношений, данной и сторонами этих отношений, и судами (как в рассмотренном деле судами первой и второй инстанции). Вместе с тем выделять договор коммерческого найма жилого помещения в федеральном законодательстве нецелесообразно, поскольку он регулируется теми же нормами, что и договор найма жилого помещения гл. 35 ГК РФ. В этой связи следует обратить внимание на недопустимость (предложенного некоторыми авторами[137]) переименования договора найма жилого помещения гл. 35 ГК РФ в договор коммерческого найма жилого помещения, поскольку это существенно сузит суть и значение этого типа договора.

Что касается других основных признаков договора найма жилого помещения, то этот тип договора является консенсуальным, двусторонним и взаимным. Так же как и в случае с возмездностью, договор найма жилого помещения перенял от дореволюционного договора имущественного найма признак срочности (в настоящее время установлен максимальный срок действия договора найма жилого помещения – пять лет). Хотя в дореволюционном праве для найма недвижимости также устанавливался максимальный срок, такие

[137] См., напр.: Корнилова Н.В. Договор коммерческого найма жилого помещения в российском гражданском праве: учеб. пособие. – Хабаровск: РИЦ ХГУЭП, 2015. – С. 43.

отношения по его истечении по желанию сторон не прекращались[138] (что в дальнейшем в законодательстве закрепилось в качестве автоматического возобновления договора). Как отмечали дореволюционные юристы, значение срочности договора найма имущества заключалось не в установлении в законодательстве какого-то определённого срока действия договора, а в наличии самой возможности каждой стороны договора при определённых условиях его прекратить[139]. Это отличало данные правоотношения от правоотношений купли-продажи и было важно прежде всего для предупреждения стеснений в праве распоряжения собственника имущества и его наследников, а также имело значение с точки зрения учёта публичных (фискальных) интересов[140].

В советском праве поначалу требования к максимальному сроку действия договора найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, не предъявлялись[141]; по усмотрению сторон он мог быть заключён на неопределённый срок (ст. 154, 155 ГК РСФСР 1922 г., абз. 2 ст. 299 ГК РСФСР 1964 г., ст. 131 ЖК РСФСР 1983 г.). Однако в ГК РСФСР 1964 г. (и позднее в ЖК РСФСР 1983 г.) уже прослеживается различие в объёме прав у нанимателя по краткосрочным и долгосрочным договорам найма жилых помещений[142], что впоследствии отразилось в действующем ГК РФ (устанавливающем, что при краткосрочном найме у нанимателя меньше прав[143]).

Что касается германского права, то определение договора найма жилого помещения в ГГУ отсутствует. На основании § 535 и § 546 ГГУ можно

---

[138] См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: (По изд. 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич; Вступ. ст. Е.А. Суханова. – М.: Фирма «Спарк», 1995. – С. 356.

[139] См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. – М.: Статут, 1997. – С. 262; Бернгефт Ф., Колер И. Гражданское право Германии. С. 260.

[140] Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 частях. Ч. 3: Договоры и обязательства. / В.С. Ем. – М.: Консультант плюс: Статут, 2003. – С. 356.

[141] Только в ст. 154 ГК РСФСР 1922 г. имелась норма, перешедшая из Свода законов Российской империи, о предельном сроке найма недвижимости в 12 лет, но фактически в силу ст. 155 ГК РСФСР 1922 г. она не применялась.

[142] Так, согласно ст. 328 ГК РСФСР 1964 г., ст. 135 ЖК РСФСР 1983 г. наниматель, проживающий по договору найма жилого помещения, заключённому на срок не выше одного года с обязательством освободить жилое помещение по истечении этого срока, был лишён права на возобновление договора.

[143] В праве РФ к краткосрочным договорам найма жилых помещений (заключённым на срок менее одного года) не применяются: правила о государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора найма (п. 2 ст. 674 ГК РФ), а если договором не предусмотрено иное – о вселении третьих лиц в жилое помещение (п. 2 ст. 677, ст. 680, ст. 685 ГК РФ), о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ), о замене нанимателя (ст. 686 ГК РФ), о защите нанимателя при прекращении договора (абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ).

заключить, что договор найма жилого помещения в современном праве Германии – это соглашение, в силу которого одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания и соответствующем иным условиям договора, поддерживать его в этом состоянии в течение срока найма, а также нести бремя расходов, связанных со сданным внаём имуществом. Наниматель обязуется выплачивать наймодателю согласованную наёмную плату и освободить жилое помещение по истечении срока действия договора.

По германскому праву договор найма жилого помещения является консенсуальным, двусторонним (сторонами договора являются наймодатель и наниматель), взаимным и возмездным. Возмездность является ключевым признаком, сохраняющимся для данного договора ещё со времён права Древнего Рима. По германскому праву, если имущество передаётся в безвозмездное пользование, то такие отношения будут квалифицироваться как ссуда (§ 598 ГГУ). Однако ввиду того, что права нанимателя по договору найма жилого помещения защищены сильнее, чем по договору ссуды, германские суды обычно квалифицируют такие договоры как жилищный наём, даже если наниматель вносит по договору очень низкую плату[144].

Наёмная плата включает плату за пользование жилым помещением (нем. Kaltmiete), а также эксплуатационные расходы (нем. Betriebskosten), если по соглашению сторон их несёт наниматель. В целом такое содержание аналогично российской структуре платы за жилое помещение. Между тем в ФРГ ведётся учёт размера наёмной платы. По согласованию с представителями интересов наймодателей и нанимателей общинами ФРГ утверждаются и опубликовываются в форме таблиц пределы наёмной платы за жилые помещения, сопоставимые по типу, размеру, качеству и местонахождению, которая взимается на их территории (§ 558 ГГУ). Деятельность по составлению таких таблиц, определению их конкретного содержания и по периодическому пересмотру (не менее чем раз в два

[144] Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3. Schuldrecht Besonderer Teil I / M. Habersack, S. Lorenz, H. Kollhosser et al. – 3. Auflage. – München: Verlag C.H. Beck, 1995 (§ 598 ist der Bearbeitung von Kollhosser H.) // Доступ из справ.-правовой системы Beck-Online.

года) регламентируется на федеральном уровне (абз. 5 § 558c ГГУ). Пределы наёмной платы, установленные в общинах ФРГ, необходимы для информирования граждан о текущей стоимости найма жилья на разных территориях страны, а также для возможности регулирования уровня платы при заключении договоров найма жилых помещений и их изменении.

В праве ФРГ срочность может рассматриваться в качестве квалифицирующего признака договора найма жилого помещения только с той точки зрения, что наёмные отношения имеют свойство возможности быть законченными, т.е. прекращёнными одной или другой стороной, после чего жилое помещение поступает обратно во владение его собственника. Что касается срочности как условия договора, то по общему правилу договор найма жилого помещения в ФРГ является бессрочным (если стороны не укажут срок в договоре или заключат его в устной форме).

Право наймодателя на заключение срочного договора найма ограничено и может быть реализовано только после того, как он в письменной форме представит нанимателю доказательства, что у него имеются на это законные основания. Согласно § 575 ГГУ срочный договор найма жилого помещения может быть заключён только в трёх случаях[145], а именно если наймодатель по истечении срока действия договора намерен: 1) использовать объект договора для своего проживания, проживания членов своей семьи или лиц, ведущих с ним совместное хозяйство; 2) допустимым способом разрушить жилое помещение (комнату), его существенно реконструировать или привести в пригодность, при этом продолжение отношений по найму будет значительно затруднять реализацию данных мер; 3) передать жилое помещение внаём лицу, ответственному за оказание услуг (например, работнику наймодателя). После заключения срочного договора указанное основание должно сохраняться, иначе договор будет переквалифицирован в бессрочный. Жёсткость этого правила обусловлена тем, что у нанимателя по срочному договору найма жилого помещения значительно

[145] Ограничение на срочность договора не действует в отношении домов отдыха, жилых помещений, в которых проживает сам наймодатель, общежитий и хостелов, а также государственных домов // См.: Cornelius J. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Tenant's Rights Brochure for Germany. Bremen, 2015. P. 8-9.

меньше прав, чем по бессрочному[146]. В отличие от российского права, в германском праве отсутствует деление срочных договоров на краткосрочные и долгосрочные договоры. Такое деление имелось в ГГУ до 2001 г. (максимальный срок срочного договора составлял пять лет), однако в ходе реформы гражданского законодательства оно, ввиду своей практической нецелесообразности, было исключено.

Проанализировав основные признаки договоров найма жилых помещений по праву РФ и ФРГ, следует отметить, что они во многом схожи. Исключением является один признак – срок договора. В этом, на наш взгляд, заключается одно из наиболее принципиальных различий в правовом регулировании наёмных отношений в РФ и ФРГ. В РФ срочный характер договора жилищного найма ориентирован на учёт интересов наймодателя (срок договора стороны определяют по своему усмотрению), поскольку при существующих основаниях для расторжения договора найма жилого помещения, заключив бессрочный договор, наймодатель может его расторгнуть по своей инициативе только при наличии нарушений со стороны нанимателя, что не учитывает иные, не связанные с такими нарушениями, обстоятельства. В ФРГ также имеется срочный договор, по которому у нанимателя меньше прав, однако его заключение возможно только при исключительных обстоятельствах, прямо указанных в законе. Как представляется, данное германское правило существенно защищает интересы нанимателя, поскольку наниматель ограждён от срочных договоров, которые заключаются с целью возможной минимизации его прав или для прикрытия возможности повышения размера наёмной платы. В то же время применение германского подхода в российском праве достаточно проблематично, поскольку это потребует существенного пересмотра гл. 35 ГК РФ, в частности введения оснований для заключения срочных договоров, а также закрепления

[146] В праве ФРГ к срочным договорам найма жилых помещений не применяются: правила о контроле за наёмной платой при заключении договоров найма жилых помещений на административных территориях, являющихся нестабильными с точки зрения жилищной ситуации (§§ 556d-556g ГГУ), правила о повышении наёмной платы (§§ 557-561 ГГУ), правила о защите нанимателя при прекращении отношений по найму, а также при переходе права собственности на жилое помещение (абз. 2 § 568, § 573, § 573a, абз. 1 § 573d, §§ 574-575, абз. 1 § 575a, § 577, § 577a ГГУ).

дополнительных оснований для прекращения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя.

§ 2.3. Субъектный состав

Наймодатель и наниматель. Круг лиц, к которым относятся наймодатель и наниматель, в двух странах в целом совпадает. Наймодателем является собственник жилого помещения, относящийся к любым субъектам гражданского оборота, либо лицо, управомоченное собственником жилого помещения (п. 1 ст. 671 ГК РФ; в ГГУ специальная норма отсутствует). В ФРГ основной группой лиц, передающих жильё внаём (около 60 % в 2012 г.[147]), являются непрофессиональные наймодатели. Это частные лица, не имеющие статуса юридического лица (как правило, в их управлении находится менее десяти жилых помещений).

В России нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин (п. 1 ст. 677 ГК РФ), т.е. физическое лицо (граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства), что обусловлено целевым использованием жилого помещения[148]. В ГГУ, в отличие от ГК РФ, специальное положение о нанимателе не устанавливается. Вместе с тем из анализа его параграфов (например, § 563 ГГУ) следует, что в Германии нанимателем может быть только физическое лицо.

По праву России юридическое лицо может выступать только арендатором (а не нанимателем) жилого помещения, которое должно его использовать исключительно для проживания граждан[149]. В то же время в ГК РФ не указывается, какой именно договор должен быть заключён между арендатором – юридическим лицом и гражданином. В.Р. Скрипко[150] и П.В. Крашенинников[151]

---

[147] Lerbs O. Germany's rental property sector: a cornerstone of housing market resilience? // Housing Finance International. – 2014. – № 2. – P. 40.
[148] См.: Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: особенная часть. – М.: Статут, 2014. – С. 25.
[149] См.: Власов А.А. Гражданское право. Особенная часть. Курс лекций. – М.: Изд-во СГУ, 2008. – С. 37.
[150] Скрипко В.Р. Комментарий к гл. 35 // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Т. 1 / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».
[151] Крашенинников П.В. Жилищное право. С. 156-157.

считают, что арендатор может сдать жилое помещение в субаренду, передача же жилого помещения по договору найма жилого помещения в данном случае невозможна ввиду отсутствия специального регулирования данных отношений. Другого мнения придерживаются В.Н. Литовкин[152] и М.И. Брагинский[153], полагающие, что юридическое лицо обязано использовать жилое помещение для проживания граждан, что должно оформляться (хотя на практике встречаются нарушения) исключительно договором найма жилого помещения. В этой связи мы полагаем, что рассматриваемый тип договора выделился из имущественного найма, поскольку характеризовался особым объектом и субъектным составом на стороне нанимателя. Таким образом, если речь идёт о гражданине, проживающем в жилом помещении на условиях возмездного и временного пользования, то ничем иным, кроме как наймом жилого помещения (а не имущественным наймом, т.е. другим типом договора), эти отношения квалифицироваться не могут. При этом российская правоприменительная практика по данному вопросу демонстрирует отсутствие единства мнений у судов: в одних случаях договор по передаче жилого помещения юридическим лицом в пользование гражданину признаётся арендой[154] (что является ущемлением прав гражданина, поскольку нормы об аренде не ориентированы на защиту нанимателя, реализующего своё право на жилище), в других – наймом жилого помещения[155]. Более того, встречаются случаи, когда в одном деле суд одновременно применяет нормы двух различных типов договоров для рассмотрения отношений, касающихся найма жилого помещения гражданином, например норм об аренде (гл. 34) и норм о найме жилого помещения (гл. 35)[156]. Ввиду этого не достигается единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми правоприменителями.

---

[152] Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: «Контракт», «Инфа-М», 1998. – С. 242. (автор – В.Н. Литовкин) [Электронный ресурс]. URL: http://www.bibliotekar.ru/kodex-grazhdanskiy/index.htm (дата обращения: 26.09.2016).

[153] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. В 5 кн. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. С. 643.

[154] Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 1 апреля 2015 г. № Ф10-762/15 по делу № А35-4341/2014 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[155] Кассационное определение Пермского краевого суда от 26 сентября 2011 г. по делу № 33-9704 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[156] Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 11 октября 2012 г. по делу № 33-4540/2012 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

В свою очередь, в праве Германии не признаётся возможность передачи гражданам по договору имущественного найма (аренды) жилого помещения с целью их проживания в нём. Так, в германской судебной практике поднимался вопрос о действии норм о найме жилого помещения в случае, когда нанимателем жилого помещения выступает юридическое лицо, которое передаёт его для проживания своих работников[157]. По данному вопросу Федеральный Верховный Суд ФРГ 16 июля 2008 г. вынес решение[158], согласно которому в данном случае применяются общие нормы об имущественном найме, поскольку цель совершения договора заключается не в непосредственном проживании нанимателя в жилом помещении, а в передаче его третьим лицам. Кроме того, само юридическое лицо не может использовать жилое помещение «для себя», по назначению, даже когда речь идёт о проживании в нём сотрудников компании. В этом случае оно должно заключить с сотрудниками договор найма жилого помещения.

Замена наймодателя – собственника жилого помещения. По дореволюционному праву России договор имущественного найма, следуя традициям римского частного права, прекращался с переходом наёмного имущества к новому собственнику. Некоторые цивилисты того времени (например, А.П. Долмаковский[159], Г.Ф. Шершеневич[160]) считали целесообразным, учитывая распространённость и социально-экономическое значение отношений по найму недвижимости, придать им устойчивость, обязав новых приобретателей такого имущества соблюдать ранее заключённый договор. Этот подход был впервые облечён в норму права в советский период в ГК РСФСР 1922 г. С момента своего появления эта норма, в отличие от аналогичной в Германии, не получила дальнейшего развития[161] и в действующем российском законодательстве сводится к норме ст. 675 ГК РФ, согласно которой переход к

[157] OLG Stuttgart, 23.10.2007 – 5 W 29/2007.
[158] BGH, 16.07.2008 – VIII ZR 282/07.
[159] Энциклопедический словарь Русского библиографического института Гранат: До 33-го т. под ред. проф. Ю.С. Гамбарова [и др.]. – 11-е изд., стер. – М.: Рус. библиогр. ин-т. Гранат, [1932-1941]. – 74 т. – Т. 29. – С. 527 (автор – А.П. Долмаковский).
[160] Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. С. 362-363.
[161] См. подробнее: Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. – М.: Гос. изд-во юрид. лит., 1950. – С. 153-154.

новому лицу права собственности на сдаваемое внаём жилое помещение не влечёт расторжения или изменения договора найма. На практике же возникает достаточно много споров, связанных со сменой собственника наёмного жилого помещения. Недостаточная регламентация в ГК РФ этих вопросов, с одной стороны, может ущемлять интересы нанимателя (например, когда новый собственник выселяет нанимателя), а с другой – не отвечать интересам нового собственника (например, если лица проживают в жилом помещении без договора, ссылаясь на фактически сложившиеся отношения по найму с прежним собственником[162]). Стоит отметить, что конституционность ст. 675 ГК РФ ранее оспаривалась в Конституционном Суде РФ[163].

Что касается германского права, то уже в первой редакции ГГУ (от 1896 г.) в целях защиты слабой стороны договора законодатель придал обязательственному договору имущественного найма черты вещного, характерные для старого германского права[164]. Так, если наймодатель отчуждал третьему лицу сданное внаём имущество *после* его передачи нанимателю, договор найма по принципу emptio non tollit locatum[165] становился обязательным для нового собственника (последний вступал в права и обязанности наймодателя). В современном германском праве законодатель пошёл дальше, закрепив данную норму непосредственно за отношениями по найму жилого помещения, кроме того, он распространил её и на случай, когда наймодатель отчуждает жилое помещение *до* его передачи нанимателю (согласно абз. 1 § 566 ГГУ, § 567a ГГУ). В российском праве никогда такого различия не делалось, а правило о

---

[162] См.: Определение Конституционного Суда РФ от 15 апреля 2008 г. № 320-О-О // Конституционное правосудие в странах СНГ и Балтии. – 2008. – № 16 (специальный выпуск); Апелляционное определение СК по гражданским делам Ростовского областного суда от 25 июня 2012 г. по делу № 33-7194 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро»; Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 3 сентября 2014 г. по делу № 33-5555/2014 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[163] По мнению заявителя, ст. 675 ГК РФ допускает неопределённость в вопросе об объёме прав нового собственника жилого помещения // Определение Конституционного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 1337-О // Текст определения официально опубликован не был // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[164] До объединения Германии и принятия ГГУ действовало старое германское право, в рамках которого отношения по найму вещей оформлялись договором – Miete (в переводе означало «вознаграждение», «плата за что-то, что выполняет другой»), имевшим вещно-правовой и бессрочный характер. Наниматель по данному договору пользовался вещным правом Gewere, по своему содержанию близким к праву собственности, пришедшему в Германию из наследственной аренды (эмфитевзиса) античности // Wesel U. Die Bedeutung des Mietrechts in der Rechtsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland. S. 2 [Электронный ресурс]. URL: http://db.mietgerichtstag.de/tl_files/Dateien/Mietgerichtstage/2004/vortragwesel.pdf (дата обращения: 30.07.2017).

[165] При смене собственника договор найма сохраняет силу.

продолжении действия заключённого договора найма жилого помещения при переходе права собственности на занимаемое по такому договору жилое помещение действует независимо от факта передачи нанимателю жилого помещения.

В отличие от норм ГК РФ, нормы ГГУ свидетельствуют о попытке законодателя детально урегулировать отношения, возникающие при замене наймодателя по договору найма жилого помещения. В этой ситуации они в основном защищают нанимателя, предоставляя ему право не только требовать от нового собственника исполнения обязанностей наймодателя, но и в оговорённых законом случаях предъявлять требования прежнему наймодателю[166]. Так, несмотря на то, что прежний наймодатель перестаёт быть стороной договора, он, если новый приобретатель не исполняет свои обязанности наймодателя, в качестве поручителя несёт ответственность (отвечает за ущерб) перед нанимателем[167]. Кроме того, если к моменту прекращения договора новый собственник не возвращает нанимателю обеспечение по договору (прежний собственник должен передать его новому), обязанность по его возврату переходит к прежнему наймодателю (§ 566a ГГУ). Таким образом, даже если прежний наймодатель в целом будет освобождён от обязанностей поручителя согласно абз. 2 § 566 ГГУ, он продолжает отвечать по отдельным элементам обязательства из договора найма жилого помещения.

Помимо этого, германский законодатель, в отличие от российского, в положениях о жилищном найме выходит за рамки регулирования отношений между наймодателем и нанимателем, стремясь упорядочить отношения между двумя собственниками наёмного имущества (продавцом и приобретателем), в которых он защищает приобретателя. Об этом свидетельствует, например, правило о том, что новый наймодатель вправе потребовать от прежнего наймодателя вернуть безосновательно потраченную наёмную плату, которая была

[166] По сравнению с двумя статьями ГК РФ (ст. 675 и 686), в ГГУ вопросы, связанные с изменением сторон договора, подробно урегулированы в девяти параграфах (§§ 566-567b ГГУ) специальной главы об изменении сторон договора найма жилого помещения.

[167] Прежний наймодатель освобождается от таких обязанностей поручителя в случае, если он сообщит о переходе права собственности на жилое помещение нанимателю, а наниматель, в свою очередь, не заявит о расторжении договора.

ему уплачена нанимателем вперёд (§ 566b ГГУ). Однако если приобретатель жилого помещения (новый наймодатель) знал о таком распоряжении наёмной платой в счёт будущих периодов, то он не может её истребовать.

Замена нанимателя. По праву РФ при замене нанимателя, например в случае его смерти, договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателями становятся все граждане (или один из них), постоянно проживающие с прежним нанимателем (ст. 686 ГК РФ). При этом для наймодателя не предусмотрена возможность прекратить отношения по найму с новым нанимателем, из-за чего на практике могут возникать споры (например, изначально наймодатель предоставил жильё своему работнику, а после его смерти новым нанимателем стало лицо, не являющееся работником наймодателя[168]). Ввиду подобных ситуаций для наймодателя удобен краткосрочный договор, хотя он в целом в меньшей степени отвечает интересам нанимателя. Так, в рамках краткосрочного найма отношения с новым «нежелательным» нанимателем быстрее и без дополнительных сложностей (преимущественное право нанимателя в долгосрочном найме) могут быть прекращены наймодателем.

По германскому праву в случае смерти нанимателя отношения по найму жилого помещения продолжаются с сонанимателями (абз. 1 § 563a ГГУ). При их отсутствии в порядке очерёдности стать нанимателем имеют право (§ 563 ГГУ): супруг или партнёр нанимателя, его дети, другие члены семьи и иные лица (все лица должны проживать с нанимателем и вести совместное хозяйство). Далее, применяется правило, неизвестное российскому праву: если из этих лиц никто не вступил в наёмные отношения, они продолжаются с наследником нанимателя. Кроме того, по праву ФРГ замена нанимателя может произойти в случае развода нанимателя, если его бывшему супругу или партнёру будет предоставлено право пользования супружеским (наёмным) жильём (нем. Ehewohnung).

Германский законодатель при замене нанимателя учёл интересы как нового нанимателя, так и наймодателя. Об этом свидетельствуют закреплённые в ГГУ

[168] См.: Апелляционное определение СК по гражданским делам Кировского областного суда от 19 февраля 2013 г. по делу № 33-810 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

права новых нанимателей (из круга членов семьи) и наследников нанимателя на прекращение договора найма в рамках специального порядка. Наймодатель также наделён правом прекратить договор с наследником нанимателя (после его вступления в права, но не ранее чем через три месяца). Что касается членов семьи нанимателя (бывшего супруга, лиц, ведущих с ним совместное хозяйство, и др.), то наймодатель вправе отказаться от продолжения отношений с ними, однако только при наличии существенного основания, связанного с новым нанимателем (абз. 2 § 1568a ГГУ, абз. 4 § 563 ГГУ).

Третьи лица, имеющие право пользования жилым помещением. Как в России, так и в Германии помимо нанимателя (сонанимателей) правом пользования жилым помещением обладают иные лица. В России можно выделить две категории таких лиц: во-первых, лица, постоянно проживающие в жилом помещении; во-вторых, лица, временно проживающие в жилом помещении (временные жильцы и поднаниматели) (ст. 679, 680, 685 ГК РФ). Для вселения третьих лиц, в зависимости от категории, должны быть соблюдены специальные правила. Прежде всего, для вселения постоянно проживающих граждан требуется согласие всех лиц, постоянно проживающих в жилье, и согласие наймодателя; для вселения временных жильцов – согласие всех лиц, постоянно проживающих в жилье, и предварительное уведомление наймодателя; для вселения поднанимателей – только согласие наймодателя. Таким образом, законодатель по-разному подходит к вопросу извещения наймодателя о вселении третьих лиц. Возможно, более простой порядок вселения временных жильцов (по сравнению с вселением поднанимателей) установлен в связи с их относительно коротким сроком проживания в жилом помещении. Однако, на наш взгляд, вселение третьих лиц любой категории (кроме несовершеннолетних детей) должно производиться с согласия наймодателя, поскольку в ином случае возможны злоупотребления со стороны нанимателя.

Единственным основанием, по которому наймодатель *может* не разрешить вселение в жилое помещение временных жильцов (ст. 680 ГК РФ), а также *обязан* не допустить вселение остальных третьих лиц (ч. 2 ст. 679 и п. 2 ст. 685 ГК РФ),

является несоблюдение нормы общей площади на одного человека (в Москве – 10 кв. м площади жилого помещения для отдельных квартир, ч. 3, 4 ст. 9 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29). Именно на наймодателя законом возложена обязанность (обусловленная прежде всего публичным интересом в сохранении жилищного фонда) по контролю за числом граждан, проживающих в наёмном жилье. При этом специальных санкций за несоблюдение требований к вселению третьих лиц, в частности об извещении наймодателя и получении его согласия, в законодательстве не предусмотрено. В судебной же практике единообразного подхода по этому вопросу не выработано[169]. Следует также отметить, что, в отличие от ГГУ, ГК РФ практически не распространяет упрощённый режим вселения на родственников нанимателя (супруга, родителей и др.). Исключением являются только несовершеннолетние дети нанимателя и проживающих совместно с ним лиц, которые в рамках реализации их права жить и воспитываться в семье могут быть вселены в жилое помещение независимо от каких-либо условий (ст. 679 ГК РФ).

В праве ФРГ правом пользования жилым помещением обладают: во-первых, лица, вселяющиеся в жилое помещение при заключении договора, указанные в договоре найма жилого помещения и не имеющие статуса сонанимателей; во-вторых, лица, которые вселяются в жилое помещение после заключения договора, – третьи лица (по германскому праву граждане, совместно проживающие с нанимателем, не делятся на постоянно проживающих, временных жильцов и поднанимателей).

Германское право различает передачу третьему лицу всего жилого помещения (сюда относится поднаём, § 540 ГГУ) и передачу части жилого помещения (§ 553 ГГУ). В первом случае требуется согласие наймодателя. Во

[169] Например, в одном случае при отсутствии согласия наймодателя на передачу жилья в поднаём, но при соблюдении остальных условий (согласие всех лиц, проживающих в жилье, и соблюдение нормы общей площади) договор поднайма считался заключённым; в другом – договор поднайма, ввиду неправомерного распоряжения нанимателем квартирой, признавался незаключённым; в третьем – недействительным. См., напр.: Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 16 июня 2016 г. по делу № 33-3883/2016; Решение Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 18 февраля 2016 г. по делу № 2-104/2016 (2-4118/2015), М-3818/2015; Решение Александровского городского суда Владимирской области от 17 июня 2016 г. по делу № 2-897/2016, М-629/2016; Решение Ачинского городского суда Красноярского края от 15 декабря 2016 г. по делу № 2-4910/2016, М-4759/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 30.07.2017).

втором случае законодатель использует уже другую формулировку, указывая, что наниматель, при наличии законного интереса в таком вселении, может потребовать от наймодателя разрешения на это (например, при необходимости финансового восстановления нанимателя из-за его сокращения на работе, вселения родственника, нуждающегося в жилье[170], или же родственника, столкнувшегося с иными проблемами семейного характера[171]). В целях недопущения злоупотреблений со стороны нанимателя наймодателю предоставлено право запретить нанимателю вселять в жилое помещение третье лицо при наличии существенного основания, связанного с этим лицом (§ 553 ГГУ). В качестве таких оснований суды трактовали враждебные отношения между наймодателем и третьим лицом[172], угрозы и оскорбления наймодателя со стороны этого третьего лица, вселение на платной основе туристов без согласия наймодателя[173]. Кроме того, как и в РФ, в ФРГ действуют аналогичные нормы публичного порядка о недопустимости «перенаселения» жилого помещения (например, в Берлине и Северном Рейне – Вестфалии на каждое совершеннолетнее лицо должно приходиться не менее 9 кв. м, а на каждое несовершеннолетнее лицо – не менее 6 кв. м). В случае если третье лицо вселяется без согласия наймодателя, договор продолжает действовать, но у наймодателя появляется специальное основание для расторжения договора. На наш взгляд, данная мера оперативного воздействия отвечает реальным требованиям граждан (наймодателей), чьи права были нарушены[174], и её следует использовать в российской практике. При этом введение специальных гражданско-правовых мер не ущемит интересы нанимателя, а будет только стимулировать его выполнять это требование.

Особым статусом в праве ФРГ пользуются члены семьи нанимателя (супруг или партнёр, дети и родители). Поскольку гражданин проживает в жилом

---

[170] LG Berlin, GE 1991, 879.
[171] LG Kassel, 15.11.1988 – 1 T 240/88.
[172] Haeublein H., Lehmann-Richter A. Op. cit. S. 60-61.
[173] LG Berlin, 03.02.2015 – 67 T 29/15 // URL: http://openjur.de/gericht-29.html (дата обращения: 10.05.2017).
[174] См.: Решения Центрального районного суда города Новокузнецка Кемеровской области от 11 мая 2016 г. по делу № 2-3829/2016, М-2731/2016; от 11 мая 2016 г. по делу № 2-3841/2016, М-2730/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 30.07.2017).

помещении вместе со своей семьёй, конституционный принцип защиты брака и семьи (абз. 1 ст. 6 Основного Закона ФРГ[175]) был распространён Федеральным Конституционным Судом ФРГ на наёмные отношения[176]. На этом основании такие близкие родственники нанимателя, как супруг, партнёр одного пола в зарегистрированном партнёрстве, родители или дети, не рассматриваются германским законодателем в качестве третьих лиц. Соответственно, их вселение в жилое помещение после заключения договора не является передачей жилого помещения третьему лицу (поднаймом) по смыслу § 540 ГГУ и производится без согласия наймодателя[177], хотя при этом должны быть учтены действующие правила пользования жилым помещением (нормы жилой площади на каждого человека)[178].

Кроме того, в праве ФРГ имеются особые гарантии для поднанимателя по так называемому договору поднайма на предпринимательской основе[179]. В отличие от права РФ, по германскому праву при окончании срока действия «основного» договора имущественного найма жилого помещения отношения по поднайму не прекращаются, его сторонами становятся основной наймодатель и поднаниматель-гражданин. При этом отношения между ними регулируются уже нормами о найме жилых помещений (§ 565 ГГУ)[180].

§ 2.4. Заключение

В данном параграфе мы рассматриваем порядок заключения договора, а также форму договора как одно из условий его действительности.

На стадии заключения гражданско-правового договора в наибольшей степени реализуется основополагающий принцип гражданского права как России,

---

[175] Согласно абз. 1 ст. 6 Основного Закона ФРГ брак и семья находятся под особой защитой государства.
[176] BVerfG, 03.04.1990 – 1 BvR 1186/89.
[177] BayObLG, 29.11.1983 – RE-Miet 9/82.
[178] BGH, 15.05.1991 – VIII ZR 38/90.
[179] По договору поднайма на предпринимательской основе наймодатель заключает договор имущественного найма («основной» договор) с лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность («основной наниматель-предприниматель»), для последующей передачи жилого помещения гражданину («поднаниматель-гражданин») в поднаём (для проживания).
[180] BVerfG, 11.06.1991 – 1 BvR 538/90.

так и Германии – принцип свободы договора, в основе которого заложены свобода вступать в договорные отношения (нем. Abschlußfreiheit) и свобода определять условия договора (нем. Gestaltungsfreiheit). В германском праве применительно к жилищному найму также выделяется свобода формы договора (нем. Formfreiheit)[181]. Эти три элемента на стадии заключения договора найма жилого помещения реализуются в праве двух стран по-разному.

Вступление в договорные отношения. В праве РФ свобода вступления в наёмные отношения (и свобода выбора контрагента) ни для наймодателя, ни для нанимателя не ограничивается. Для заключения этого типа договора не требуется каких-либо административно-правовых предпосылок, он является самостоятельным юридическим фактом, порождающим соответствующее правоотношение.

В праве ФРГ по общему правилу наймодатель и наниматель по своему усмотрению определяют, с кем им заключать договор; тем не менее в некоторых случаях на наймодателя налагаются ограничения, вызванные социальными и даже этическими соображениями.

Прежде всего это касается наймодателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность в данной сфере. Если такой наймодатель имеет монопольное положение на рынке наёмного жилья, то его отказ заключить договор найма жилого помещения с лицом, которому необходимо проживать именно в этом жилом помещении (например, лицо имеет инвалидность, а в определённой местности дом, в котором находится жилое помещение, – единственное здание, оснащённое специальным оборудованием), может быть признан contra bones mores (§ 826 ГГУ)[182].

Помимо этого, Федеральным Конституционным Судом ФРГ на наёмные отношения был распространён принцип недискриминации (абз. 1 ст. 3 Основного

---

[181] Der Vertrag (§§ 145 ff. BGB): BGB – Allgemeiner Teil / E. Mand. URL: http://www.staff.uni-marburg.de/~mand/Materialien/BGB_AT_0506_§2III1.pdf (дата обращения: 27.01.2017); Jacoby F. Die gesetzliche Schriftform bei Abschluss und Änderung von Gewerberaummietverträgen. – Kassel: Referat auf der Herbstveranstaltung 2010 des Deutschen Mietgerichtstages, 2010 [Электронный ресурс]. URL: http://db.mietgerichtstag.de/tl_files/Dateien/Herbstveranstaltungen/Jacoby_2010_Herbst_Schriftform.pdf (дата обращения: 27.01.2017).

[182] Wurmnest W. Op. cit. P. 20.

Закона ФРГ)[183], который в современных исследованиях трактуется достаточно широко. Он в основном касается установления наймодателем единых правил о распорядке в доме или о сборах на общедомовые расходы. При этом ввиду действия гражданского принципа частной автономии у наймодателя не возникает обязанности применять одинаковый режим (в частности, по установлению наёмной платы) ко всем нанимателям, с которыми он одновременно заключает договоры найма жилых помещений в своём доме. Если же наймодатель сдаёт внаём более 50 жилых помещений, т.е. специализируется в этой сфере, принцип недискриминации действует жёстче[184]: договоры найма жилья должны быть заключены с нанимателями на равных условиях (например, запрещается установление различного размера наёмной платы за аналогичные жилые помещения). Следует заметить, что в российском праве в некоторой степени сходные отношения регулирует ст. 426 ГК РФ о публичном договоре, однако относительно её применения к отношениям по найму жилья имеется неопределённость: хотя она не содержит закрытого перечня договоров, подпадающих под её режим, передача имущества в пользование в этой статье прямо не указана как одна из сфер деятельности субъекта предпринимательской деятельности, у которого имеется обязанность по заключению публичного договора. На неприменение этой статьи к отношениям по жилищному найму указывалось и в судебной практике[185].

Интересен также вопрос о влиянии в праве ФРГ на наёмные отношения частного случая принципа недискриминации, а именно по признаку расы, пола, вероисповедания, дееспособности. Зарубежными авторами отмечается, что наймодатель, исходя из базового договорного принципа, вправе отказывать нанимателю в заключении договора, если он его не устроит по этим соображениям. В то же время, согласно официальному отчёту Европейского

---

[183] Согласно абз. 1 ст. 3 Основного Закона ФРГ все люди равны перед законом; Cornelius J., Rzeznik J. Op. cit. P. 89-90.

[184] Ringelheim J., Bernard N. Discrimination in Housing / Directorate-General for Justice. – Luxembourg: Office for official publications of the European Union, 2013. – P. 26.

[185] См., напр.: Решение Ординского районного суда Пермского края от 23 ноября 2011 г. по делу № 2-198/2011 г. // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 20.07.2017).

союза по найму жилых помещений в Германии[186], если на стадии переговоров вопросы наймодателя (причём указывается, что ему разрешается запрашивать только информацию, существенную для договора, например платёжеспособность, семейное положение[187]) носят такого рода дискриминационный характер, у нанимателя есть «право» солгать (нем. “Recht” auf Lüge). В таком случае наймодатель в последующем не сможет оспорить сделку на основании § 123 ГГУ, если ему станет известно о том, что при заключении договора наниматель утаил от него запрошенные сведения. Кроме того, в судебной практике в качестве неправомерных были признаны следующие вопросы наймодателя, заданные нанимателю при заключении договора: о работодателе нанимателя и длительности трудовых отношений[188]; об объявлении нанимателя недееспособным, установлении опеки над ним[189]; о личности предыдущего наймодателя[190]. Излишние вопросы наймодателя к нанимателю или выяснение информации о нём без его согласия могут также затронуть и другие его фундаментальные права – право на информационное самоопределение и право на защиту информации[191].

Определение условий договора. Поскольку в статьях ГК РФ о найме жилых помещений не содержится каких-либо положений относительно существенных условий данного типа договора, то согласно абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ его существенным условием является только условие о предмете, т.е. о взаимных действиях двух сторон по передаче жилого помещения во временное владение и пользование для проживания в нём на условиях возмездности. Остальные условия договора можно назвать обычными (условиями, предписываемыми диспозитивными нормами ГК РФ). Так, если в договоре не определён срок его действия, он считается заключённым на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ). Следует отметить, что в судебной практике встречаются различные позиции судов

[186] См.: Cornelius J. TENLAW…P. 5.
[187] Emmerich V., Sonnenschein J. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz. – 11., neu bearbeitete Auflage. – Berlin/Boston: Walter de Gruyter GmBH, 2014. – S. 16 (§ 535 ist der Bearbeitung von Emmerich V.)
[188] AG Rendsburg, 05.07.1990 – 3 C 241/90.
[189] BVerfG, 11.06.1991 – 1 BvR 239/90.
[190] LG Berlin, 07.06.1993 – 62 S 85/93.
[191] Cornelius J. Op. cit. P. 6.

относительно необходимости определения цены в договоре: одни считают её существенным условием (без согласования которого договор не заключён)[192], другие – обычным условием[193]. Мы придерживаемся второй позиции, поскольку цена в качестве существенного условия в гл. 35 ГК РФ прямо не установлена (как, например, это имеет место применительно к договору аренды здания или сооружения, п. 1 ст. 654 ГК РФ). Поэтому при несогласовании сторонами цены договора (размера платы за жилое помещение) она подлежит определению по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ, т.е. по средней рыночной стоимости найма жилья.

В остальном по российскому праву стороны в значительной степени свободны самостоятельно определять содержание договора найма жилого помещения (они вправе включать в этот договор различные случайные условия, что представляется необходимым для уточнения содержания будущего правоотношения), а также создавать смешанный договор (например, наём с последующей куплей-продажей).

В Германии, как и в России, для признания договора заключённым необходимо согласовать его существенные условия (нем. wesentliche Bestandteile des Vertrags). В ГГУ нет специальной нормы по этому вопросу; существенные условия договора упоминаются в отдельных законах ФРГ (несвязанных с жилищным наймом)[194] и в германской доктрине[195]. Под ними понимаются образующие данный тип договора обязанности сторон (предмет договора), если иное не установлено в законе. Соответственно, в договоре найма жилого помещения должен быть чётко указан его предмет[196]. Образующие договор найма жилого помещения обязанности сторон содержатся в § 535 ГГУ (об имущественном найме), поэтому существенным условием договора найма жилого помещения также является специальная цель, в соответствии с которой такое

---

[192] Кассационное определение Пермского краевого суда от 11 января 2012 г. по делу № 33-91; Определение СК по гражданским делам Смоленского областного суда от 26 июля 2011 г. по делу № 33-2414 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[193] Решение Октябрьского районного суда Ростовской области от 19 апреля 2012 г. по делу № 2-29/12г. // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-106251274/ (дата обращения: 20.07.2017).

[194] См., напр.: Altersvorsorge-Produktinformationsblattverordnung vom 27. Juli 2015 // BGBl. I S. 1413.

[195] См., напр.: Der Vertrag (§§ 145 ff. BGB): BGB – Allgemeiner Teil / Mand E. URL: http://www.staff.uni-marburg.de/~mand/Materialien/BGB_AT_0506_§2III1.pdf (дата обращения: 27.01.2017).

[196] Cornelius J., Rzeznik J. Op. cit. P. 118.

жилое помещение передаётся, – проживание гражданина, в противном случае нормы о найме жилого помещения ГГУ к отношениям применяться не будут[197]. В некоторых источниках в качестве существенного условия договора найма жилого помещения в праве ФРГ также названа цена[198]. В то же время имеются примеры, когда при отсутствии в договоре указания на размер наёмной платы, но с оговоркой, что договор возмездный (например, прописано положение о том, что наниматель платит соразмерную наёмную плату), суд определяет её конкретный размер на основании §§ 315-319 ГГУ[199]. Наличие или отсутствие срока (обычное условие) в договоре влияет на квалификацию договора в качестве срочного или бессрочного, что важно для определения объёма прав и обязанностей сторон.

В отличие от российского, германский законодатель при определении содержания договора отдаёт предпочтение нанимателю как слабой стороне договора, защищая его от условий, которые могут быть включены в договор не в его пользу. Это выражается в том, что в ГГУ содержится большое число параграфов, в которых сформулированы правила поведения, определённые нормами императивного характера. Эта императивность распространяется только на интересы наймодателя; в интересах же нанимателя данные правила допускается изменять соглашением сторон[200]. Также ярким примером является ограничение на размер наёмной платы при заключении договора. Так, по общему правилу наймодатель только при заключении договора может, исходя из собственных пожеланий, согласовать с нанимателем размер платы за наём жилого помещения. Однако он связан правилами о контроле за наёмной платой, введёнными в § 556d ГГУ в 2015 г. Согласно этим правилам, к 2020 г. земли ФРГ должны принять перечень нестабильных с точки зрения жилищной ситуации административных территорий, где размер наёмной платы не должен превышать

[197] Emmerich V., Sonnenschein J. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. S. 906 (§§ 580-580a ist der Bearbeitung von Rolfs C.).
[198] Ibid.
[199] Schellhammer K. Schuldrecht nach Anspruchsgrundlagen. – 9. Auflage. – Heidelberg, München, Landsberg, Frechen, Hamburg: C.F. Müller, 2014. – S. 134.
[200] В некоторые параграфы ГГУ (например, § 536 об уменьшении размера наёмной платы при недостатках жилого помещения; § 547 о возмещении нанимателю наёмной платы, внесённой за период, следующий после прекращения отношений по найму; § 551 об ограничении размера денежных средств, вносимых нанимателем в целях обеспечения исполнения обязательств по договору и др.) законодатель включил формулировку о том, что «соглашение, отступающее от правил в ущерб интересам нанимателя, недействительно».

10 % от предела наёмной платы, установленного в общине ФРГ, под которую эта территория подпадает. Данное правило уже распространилось более чем на 300 городов Германии, в большей степени ограничения на наёмную плату коснулись Баварии, Северного Рейна – Вестфалии, Бранденбурга и Баден-Вюртемберга[201]. Согласно судебной практике, если в договоре будет установлен размер наёмной платы, превышающий законодательно установленный предел, наниматель вправе потребовать от наймодателя соответствующего уменьшения наёмной платы, а также возврата излишне уплаченной суммы (§ 812 ГГУ)[202]; в остальном договор может быть признан действительным. Помимо этого, в Германии за чрезмерно высокую наёмную плату предусматривается, в зависимости от обстоятельств, административная[203] или уголовная ответственность[204].

В отношении иных договорных условий следует отметить, что судебная практика (в особенности практика Верховного Суда ФРГ) по конкретным делам чётко детализирует требования к договору, которые, как правило, потом учитываются в широко распространённых в Германии формулярах договоров найма жилых помещений. В этих условиях, скорее, речь идёт о том, какие вопросы стороны в настоящее время вправе согласовать свободно (например, цена, если стороны хотят установить её ниже предписываемых законами пределов, эксплуатационные расходы, расходы на ремонт, возможность курить в жилом помещении). Следует отметить, что уточнить обычные условия договора найма жилого помещения в письменной форме в большей степени важно для наймодателя: если в договоре стороны не придут к соглашению в отношении диспозитивных норм ГГУ, вступит в силу весь объём правил, которые максимально защищают нанимателя (например, на наймодателя переходят все обязанности по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных расходов).

---

[201] Schön B. So viel darf ein Vermieter bei der Neuvermietung verlangen // Finanztip [Сайт]. 30. September 2016. URL: http://www.finanztip.de/mietpreisbremse/ (дата обращения: 21.10.2016).
[202] AG Lichtenberg, 28.09.2016 – 2 C 202/16.
[203] См.: § 5 Закона об ответственности за экономические преступления от 9 июля 1954 г., ред. от 3 июня 1975 г. (с изм. и доп. от 13 апреля 2017 г.) // BGBl. I S. 1313.
[204] См.: § 291 Уголовного кодекса Германии от 15 мая 1871 г., ред. от 13 ноября 1998 г. (с изм. и доп. от 17 августа 2017 г.) // BGBl. I S. 3322 (далее – Уголовный кодекс Германии).

Особенностью германского права также является то, что в отношениях с наймодателем-предпринимателем наниматель в определённых случаях защищается как потребитель.

Прежде всего, это контроль за применением в сфере жилищного найма формуляров и иных стандартных форм, осуществляемый посредством правил ГГУ об общих условиях договоров[205] (§§ 305-310 ГГУ). Содержание общих условий договоров ограничено определёнными рамками, выходя за которые эти условия становятся недействительными (например, если они неясны и недоступны для восприятия контрагента (нанимателя), ставят его в чрезмерно невыгодное положение)[206]. Правовое регулирование этих отношений в ФРГ имеет большое значение, поскольку стороны, как правило, используют типовой договор (формуляр)[207]. Обычно в типовых договорах, составленных предпринимателями или союзами наймодателей, изменяются имеющиеся диспозитивные нормы ГГУ о защите нанимателя, поэтому германские суды относятся к таким формулярам крайне настороженно, нередко признавая общие условия недействительными. Следует заметить, что в РФ наиболее близкой схемой, регулирующей сходные отношения, являются положения ст. 428 ГК РФ о договоре присоединения. Однако применение этой статьи к отношениям по коммерческому найму жилого помещения в судах не распространено.

Далее, согласно абз. 4 § 312 ГГУ на договор найма жилого помещения распространяются нормы о сделках, совершённых за пределами служебного помещения продавца (нем. Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge, § 312b ГГУ), а также в форме дистанционных продаж (нем. Fernabsatzverträge, § 312c ГГУ). В первом случае наниматель заключает договор с наймодателем-предпринимателем в месте, которое не является служебным помещением

---

[205] Общие условия договора (нем. Allgemeiner Geschäftsbedingungen) – это условия договора, заранее сформулированные в расчёте на многократное применение в договорах, о которых одна из сторон (сторона, использующая общие условия договора) заявила другой стороне при заключении договора. Общими условиями договора не являются условия, согласованные сторонами индивидуально (§ 305 ГГУ).

[206] В § 308 ГГУ даётся перечень положений общих условий договоров, по общему правилу считающихся недействительными, в отношении которых допускается оценка, а в § 309 ГГУ – перечень положений общих условий договоров, являющихся недействительными в силу закона.

[207] См.: Neuhaus K.-J. Allgemeine Geschaeftsbedingungen im Mietrecht – Ein Ueberblick // ZAP. – 2010. – №. 21. – S. 1037.

продавца (например, после неожиданного обращения предпринимателя к потребителю в публичных местах, путём переговоров на рабочем месте потребителя, в ходе мероприятия, организованного в интересах предпринимателя, и т.п.). В этих обстоятельствах потребителю требуется особая защита, поскольку последний под психологическим давлением предпринимателя может принять поспешное и необдуманное решение. Во втором случае договор найма жилого помещения заключается между предпринимателем и потребителем исключительно с использованием средств связи (письма, каталоги, телефонные звонки, электронная почта и т.п.). При совершении указанных сделок наймодатель обязан известить нанимателя о его праве отказаться от договора. Общий срок отказа от всех потребительских договоров составляет 14 дней с момента заключения договора (а применительно к договору найма жилья, что направлено на ещё большую защиту нанимателя, – с момента, когда наймодатель сделает такое извещение). Однако наниматель не может воспользоваться этим правом, если на момент заключения договора он осмотрел жилое помещение. Следует отметить, что в РФ отношения по дистанционной продаже товаров в настоящее время регулируются статьёй 26.1 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (ред. от 3 июля 2016 г.)[208], но она не применима к отношениям по найму жилья. Как представляется, с развитием в РФ подобных отношений по совершению договоров найма без осмотра жилья, в том числе с использованием электронных средств связи, данную германскую практику было бы целесообразно учесть и в российском законодательстве.

Объект договора. Объектом договора найма как по российскому, так и по германскому праву является жилое помещение (ГГУ применительно к рассматриваемому договору оперирует термином Wohnraum[209], который на русский язык возможно перевести как «жилое помещение», «жилая площадь»). В двух странах правовое регулирование объекта договора найма в части юридической техники имеет различия. В РФ требования к жилому помещению

[208] СЗ РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140.
[209] Mietverhältnisse über Wohnraum (§ 549 BGB).

устанавливаются на федеральном уровне: в ГК РФ (ст. 673), в ЖК РФ (ст. 15), а наиболее детализировано – в разделе II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции[210]. В ФРГ требования к жилому помещению не приводятся в федеральных законах[211], поэтому, как отмечают некоторые исследователи, решение вопроса о том, каким должно быть жилое помещение, в некоторой степени зависит от усмотрения сторон[212]. Минимальные требования к жилому помещению могут содержаться в строительных нормах и правилах земель ФРГ. Кроме того, вопросы, связанные со стандартами наёмного жилого помещения, находят отражение в судебной практике. Так, Федеральный Верховный Суд ФРГ указал, что наймодатель должен обеспечить нанимателю подключение к источнику электроэнергии, а положение в договоре, исключающее данное требование, как правило, недействительно[213].

Что касается общих характеристик жилого помещения, то, сравнивая федеральные требования РФ к жилому помещению с аналогичными требованиями, содержащимися, например, в законе земли Северный Рейн – Вестфалия, можно сделать вывод об их сходстве. Жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для проживания. Однако данная земля ФРГ устанавливает требование, отсутствующее в праве РФ, а именно – жилое помещение может быть использовано по назначению, только если на каждое совершеннолетнее лицо приходится не менее 9 кв. м жилой площади, а на каждое несовершеннолетнее лицо от шести лет – не менее 6 кв. м (аналогичная норма

---

[210] Утверждено Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.

[211] В германском законодательстве имеется определение более широкого, чем Wohnraum, понятия Wohnung, которое может быть переведено как «жилище», «жильё»; под ним понимается «совокупность помещений, которые, образуя общую систему, позволяют самостоятельно вести домашнее хозяйство», согласно § 181 Закона об оценке имущества, подлежащего налогообложению, от 16 октября 1934 г., ред. от 1 февраля 1991 г. (с изм. и доп. от 4 ноября 2016 г.) // BGBl. I S. 230.

[212] Oetker H., Maultzsch F. Vertragliche Schuldverhältnisse. – 4. Auflage. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag, 2013. – S. 401.

[213] BGH, 10.02.2010 – VIII ZR 343/08.

действует также в Берлине)[214].

Форма договора. В праве РФ форма договора поставлена в зависимость от срока его действия. Она определяется одной статьёй – ст. 674 ГК РФ, согласно которой для заключения данного договора характерны простая письменная форма и государственная регистрация ограничения (обременения) права собственности, возникающего на основании договора[215]. В отношении договора найма жилого помещения (коммерческого найма) данное правило действует только в том случае, если он заключается на срок не менее года.

Необходимо отметить, что, хотя государственная регистрация и не является элементом формы договора, они тесно связаны между собой. Это подтверждается не только позицией законодателя, установившего требование о государственной регистрации в положениях, посвящённых форме договора, но и включением формы и регистрации договора в процесс его заключения. Поэтому целесообразно рассматривать форму договора и его государственную регистрацию одновременно.

Ранее все договоры найма жилья заключались в простой письменной форме. При этом нарушение письменной формы договора не влекло его недействительности, а только затрудняло доказывание правоты заинтересованной стороны в случае спора (согласно п. 1 ст. 162 ГК РФ). В настоящее время специальных положений, регулирующих последствия несоблюдения формы договора найма жилого помещения и невыполнения требования о его регистрации, в ГК РФ не предусмотрено.

В гражданском праве можно выделить различные подходы к государственной регистрации договора найма жилого помещения. Во-первых, ранее в ГК РФ было закреплено общее положение, согласно которому в случаях, установленных законом, несоблюдение требования о государственной

---

[214] § 3 и 9 Закона о жилищном надзоре в земле Северный Рейн – Вестфалия от 10 апреля 2014 г.; § 7 Закона об устранении недостатков в жилищном фонде в Берлине от 3 апреля 1990 г. (с изм. и доп. от 16 июля 2001 г.) // GVBl. S. 1081.

[215] Требование о письменной форме и государственной регистрации также устанавливается в отношении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.1 ЖК РФ). Порядок государственной регистрации устанавливается Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

регистрации влекло недействительность сделки (п. 1 ст. 165 ГК РФ в ред. от 26 июня 2013 г.). Таким образом, государственная регистрация являлась условием действительности сделки. Затем (в 2013 г.) эта норма была заменена положением о том, что, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после её регистрации (п. 1 ст. 164 ГК РФ). Последствия наступают и без регистрации, но, конечно, не те, к которым стремятся стороны сделки. При этом остаётся неясным, к чему именно приведёт несоблюдение требования о государственной регистрации: к заключению о неосновательном обогащении (ст. 1102 ГК РФ) либо к заключению о недействительности сделки (ст. 167 ГК РФ).

Во-вторых, государственная регистрация расценивается как юридический факт, который обусловливает переход права на имущество, являющееся предметом сделки. В частности, данный подход применяется к купле-продаже недвижимости (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

В-третьих, согласно редакции п. 3 ст. 433 ГК РФ, действовавшей до 31 мая 2015 г., регистрация также могла быть признана стадией заключения договора, что предполагало, что он заключён с момента её совершения, если иное не установлено законом. Таким образом, договор найма жилого помещения на срок не менее года считался незаключённым, а к сложившимся отношениям была применима ст. 1102 ГК РФ о неосновательном обогащении. В частности, последний подход нашёл отражение в судебной практике того периода применительно к последствиям несоблюдения государственной регистрации договора найма жилого помещения[216]. В настоящее время, согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, по общему правилу для третьих лиц считается заключённым с момента такой регистрации. Если распространить данный подход на отношения по найму жилья, то при отсутствии государственной регистрации договор найма жилого помещения будет считаться заключённым, но у нанимателя по незарегистрированному договору не

[216] См., напр.: Решение Няганского городского суда (Ханты-Мансийского автономного округа – Югра) от 16 февраля 2015 г. по делу № 2-2768/2014 // Судебные и нормативные акты РФ [Сайт]. URL: http://sudact.ru (дата обращения: 15.05.2017).

будет преимущественного права на заключение договора на новый срок, поскольку это право не может быть противопоставлено правам третьих лиц.

В-четвёртых, исходя из того, что в данном случае регистрации подлежит не сама сделка, а ограничение (обременение) права, следует выделить ещё один подход, который, как представляется, должен быть применён к договору найма жилого помещения: к регистрации найма (обременения) жилого помещения не применяются положения о государственной регистрации сделки и договора (соответственно ст. 164 и 433 ГК РФ). Здесь возникает вопрос о различиях регистрации сделки, права и ограничения (обременения) права, поскольку в ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ устанавливается требование о государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также ограничений (обременений) этих прав. Регистрация права предполагает, что сделка уже заключена. В то время как сделка, подлежащая регистрации (договор аренды здания или сооружения), хотя и подразумевается, что с момента достижения соглашения по всем существенным условиям такая сделка влечёт правовые последствия между сторонами, для третьих лиц считается заключённой только с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 651, п. 3 ст. 433 ГК РФ). Регистрация ограничения (обременения) права предусматривает, что договор (в данном случае найма жилого помещения), составленный в простой письменной форме, считается заключённым, а государственная регистрация служит для признания и подтверждения государством ограничения (обременения) права, возникшего на основании договора. По нашему мнению, последний подход в большей степени отвечает интересам сторон. Кроме того, его применение также достаточно распространено в судебной практике по жилищным спорам[217], хотя встречаются и противоположные судебные решения о том, что незарегистрированное обременение не порождает договорных отношений[218].

---

[217] См., напр.: Апелляционное определение Забайкальского краевого суда (Забайкальский край) от 7 марта 2017 г. по делу № 33-921/2017; Решение Усть-Илимского городского суда (Иркутская область) от 9 декабря 2015 г. по делу № 2-3820/2015; Апелляционное определение Нижегородского областного суда (Нижегородская область) от 18 апреля 2017 г. по делу № 33-4412/2017 // Судебные и нормативные акты РФ [Сайт]. URL: http://sudact.ru (дата обращения: 15.05.2017).

[218] Решение Хабаровского краевого суда от 6 марта 2017 г. по делу № 4Г-28/2017-(4Г-2962/2016) [44Г-22/2017] // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 15.05.2017).

В связи с введением требования о государственной регистрации также следует отметить, что начало действия договора определяется не с момента, когда было вынесено решение о государственной регистрации, а с даты, указанной в договоре найма жилого помещения. В.А. Тархов[219] выделяет случаи, когда начало действия договора может быть поставлено в зависимость от условия. В частности, договор найма жилого помещения может быть заключён под отлагательным условием, если вступление договора найма в силу зависит от наступления конкретного обстоятельства (например, поступления сына наймодателя в зарубежный вуз). В другом случае договор может быть заключён под отменительным условием, наступление которого прекратит договор (например, возвращение сына, отчисленного из вуза, в сдаваемое жилое помещение на постоянное место жительства).

Таким образом, можно сделать вывод, что рассмотренные законодательные изменения в части заключения договоров найма жилых помещений весьма неоднозначны. Они характеризуются расширением проникновения публичного начала в сферу частного оборота и, как следствие, усилением государственного контроля за наиболее уязвимыми сферами гражданских правоотношений. Принимая во внимание, что в договоре найма наниматель является слабой стороной, государственная регистрация обременения права собственности может выступать дополнительной гарантией соблюдения его прав. Причём в этой конструкции регистрация права нанимателя не представляется возможной, поскольку законодатель не относит ни некоммерческий, ни тем более коммерческий наём к ограниченным вещным правам.

Требование о государственной регистрации существенно изменяет ранее сложившийся порядок заключения договора найма жилья, а различные подходы к пониманию природы такой регистрации делают его сложно реализуемым. При этом нельзя сказать, что требование о государственной регистрации никогда не применялось к отношениям по возмездной передаче жилья в пользование: и ранее договор аренды жилья, заключаемый на срок более года, подлежал регистрации

[219] Тархов В.А. Гражданское право. Общая часть: [Курс лекций]. – Чебоксары: Чуваш. кн. изд-во, 1997. – С. 222.

(п. 2 ст. 609 ГК РФ). С учётом весьма разнообразной судебной практики можно заключить, что новое требование хотя и не влияет на действительность договора, но тем не менее усложняет процесс доказывания факта его совершения, особенно в тех случаях, когда не было соблюдено общее требование ГК РФ о простой письменной форме.

Как представляется, требование о государственной регистрации имеет различную практическую значимость для разных типов договоров найма жилья и их сроков действия. Так, договор некоммерческого найма может быть заключён на срок до десяти лет; в этом случае регистрация оправдана необходимостью подтверждения данных отношений. В то же время регистрация договора найма жилого помещения (коммерческого найма) выглядит весьма обременительной, поскольку срок его заключения не может превышать пяти лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ), а в дальнейшем требуется перезаключить соглашение с его последующей регистрацией. При этом бремя расходов, связанных с такой регистрацией, скорее всего, будет ложиться на нанимателя. Подобные российским требования о регистрации обременения имущества договором найма в мировой практике найти весьма затруднительно, поскольку, как правило, регистрируются либо сами договоры найма, либо наймодатели, которые вносятся в специальный реестр лиц, сдающих жилые помещения внаём[220]. По своему характеру в зарубежных странах, где имеется такая практика, регистрация обременения и регистрация договора найма жилья весьма близки, поскольку прежде всего разработаны для установления государственного контроля за содержанием договора[221]. Однако такая мера вряд ли будет эффективна в России, поскольку ничто не мешает сторонам заключать договоры найма жилья продолжительностью менее года, продлевая их каждый раз на новый срок, и таким способом избегать возможной волокиты с регистрацией и дополнительным налоговым бременем.

---

[220] См.: Никитина В.А. О некоторых вопросах заключения договора найма жилого помещения // Законодательство. – 2015. – № 6. – С. 34-40.

[221] Целью регистрации договора найма жилого помещения также может являться предотвращение сокрытия доходов наймодателем (например, в Австрии) или проверка государством соразмерности наёмной платы (например, в Великобритании).

В праве ФРГ на стадии заключения договора найма жилого помещения с наибольшей свободой договора связана его форма. Согласно § 550 ГГУ этот договор может быть заключён как в письменной, так и в устной форме. Если договор найма жилого помещения заключается на срок свыше одного года без соблюдения письменной формы, такой договор считается заключённым на неопределённый срок. В этом случае расторжение договора возможно не раньше, чем по истечении одного года с момента передачи жилого помещения. В ГГУ и иных законах ФРГ каких-либо требований, связанных с регистрацией договора найма жилого помещения, не установлено.

§ 2.5. Содержание

Содержание договоров найма жилых помещений составляют права и обязанности сторон. Как по праву РФ, так и по праву ФРГ в этих договорах могут быть разграничены три этапа во взаимоотношениях сторон. На первом этапе возникает совокупность прав и обязанностей сторон, направленных на передачу жилого помещения во владение и пользование нанимателя; на втором – направленных главным образом на нормальное пользование жилым помещением нанимателем и получение наёмной платы наймодателем. На третьем этапе, при прекращении наёмных отношений, возникают права и обязанности, связанные с возможным продолжением этих отношений или возвратом жилого помещения.

После заключения договора найма жилого помещения у наймодателя возникает обязанность передать нанимателю во владение и пользование жилое помещение. По праву России оно должно быть пригодным для проживания и свободным от третьих лиц (п. 1 ст. 676 ГК РФ). Следует отметить, что по спору, в котором по договору нанимателю было передано жилое помещение, непригодное для проживания, суд решил, что, поскольку объект договора не соответствовал императивным требованиям закона (как существенное условие договора, ст. 671 ГК РФ), договор найма жилого помещения не может быть признан

заключённым[222]. По нашему мнению, в данном судебном решении дана неверная оценка сложившимся наёмным отношениям. Как представляется, в случае передачи помещения, непригодного для проживания, но отвечающего иным признакам жилого помещения (изолированное недвижимое имущество), договор найма жилого помещения следует считать заключённым; наниматель же вправе потребовать от наймодателя привести такое помещение в пригодное для проживания состояние или расторгнуть договор в судебном порядке в соответствии с подп. 1) п. 2 ст. 450 ГК РФ. В остальном при передаче жилого помещения, не соответствующего условиям договора, каких-либо специальных норм в ГК РФ не предусмотрено (применяются общие правила ст. 393 ГК РФ о возмещении убытков). Если жилое помещение не передано, наниматель вправе требовать его передачи на основании ст. 398 ГК РФ.

По праву Германии передаваемое наймодателем жилое помещение должно быть не только, как по ГК РФ, пригодным для проживания и свободным от третьих лиц. Ввиду общих представлений германского законодателя и правоприменителей о функции жилого помещения как важнейшего места пребывания каждого человека, большое значение ими уделяется вопросу соответствия жилого помещения условиям договора, т.е. ожиданиям нанимателя, а также возможным мерам, если такие ожидания не достигнуты. Сюда относятся случаи, когда у жилого помещения имеется недостаток (как физический, так и притязания третьих лиц, абз. 1-3 § 536 ГГУ), и случаи, когда наниматель вообще не может пользоваться жилым помещением. Так, если недостаток обнаруживается до передачи жилого помещения нанимателю, то наниматель (как и по российскому праву) наделён правом обратиться в суд с иском о признании договора недействительным и, таким образом, не связывать себя с неподходящим жильём (§ 119 ГГУ). Иная ситуация складывается, если недостаток возник после передачи жилого помещения. Если жилое помещение вообще не пригодно для проживания, то согласно абз. 1 § 536 ГГУ наниматель освобождается от наёмной

[222] Решение Норильского городского суда (Красноярский край) от 24 марта 2017 г. по делу № 2-770/2017, М-370/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 18.05.2017).

платы, что представляется справедливым, поскольку наниматель полностью лишён возможности пользоваться объектом договора (к таким случаям суды земель ФРГ относили, например, выход из строя всего электрооборудования[223], отказ системы отопления в период с сентября по февраль[224]). Однако наиболее часто в судебной практике рассматриваются дела, в которых недостаток жилья позволяет нанимателю в нём проживать. В этих случаях наёмная плата может быть уменьшена нанимателем соразмерно существенности таких недостатков. По этой проблеме накопилось значительное количество судебных решений Федерального Верховного Суда ФРГ[225] и судов земель ФРГ[226], в которых были определены недостатки жилья и суммы, на которые следует уменьшать плату за жилое помещение. На их основе наниматель может самостоятельно, не обращаясь в суд, рассчитать снижение наёмной платы. Дополнительно наниматель вправе потребовать от наймодателя возмещения убытков (§ 536a ГГУ). При этом § 538 ГГУ оговаривает, что естественный износ объекта договора не считается его недостатком.

После передачи жилого помещения нанимателю оно поступает в его владение и пользование. Как по праву России, так и по праву Германии договор найма жилого помещения создаёт между сторонами относительное правоотношение, в котором права нанимателя носят обязательственный характер. В то же время договор найма жилого помещения в некоторой степени порождает и абсолютно-правовые последствия. В праве России к ним, например, можно отнести сохранение наёмных отношений при переходе права собственности на жилое помещение, защиту права владельца (не являющегося собственником).

---

[223] AG Berlin-Neukölln, 26.11.1987 – 14 C 271/87.

[224] LG Hamburg, 15.05.1975 – 7 O 80/74.

[225] В качестве примеров недостатков жилых помещений, содержащихся в решениях ФВС ФРГ, можно привести: размер жилой площади на 10 % меньше размера, заявленного в договоре или, если в договоре он не указан, в объявлении о сдаче жилого помещения внаём (в этом случае возможно снижение наёмной платы до 19 % от общей суммы наёмной платы) (BGH, 10.03.2010 – VIII ZR 144/09; BGH, 23.06.2010 – VIII ZR 256/09); шум из-за собачьего лая (до 16 %) (BGH, 20.06.2012 – VIII ZR 268/11); отсутствие в жилом помещении звукоизоляции (до 20 %) (BGH, 06.10.2004 – VIII ZR 355/03).

[226] В решениях судов земель ФРГ были отмечены следующие недостатки жилых помещений: сломанный почтовый ящик (возможно снижение до 1 % от общей суммы наёмной платы) (AG Mainz, 06.05.1996 – 8 C 98/96 // URL: http://www.schweizer.eu/bibliothek/urteile/index.html?id=11794 (дата обращения: 09.02.2017)); образование плесени в ванной комнате и спальне (до 30%) (AG Siegburg, 03.11.2004 – 4 C 227/03); все окна в помещении пропускают влагу (до 50 %) (AG Leverkusen, 25.09.1980 – 28 C 215/80); поломка системы отопления в отопительный период (до 70 %) (LG Berlin, 18.08.2002 – 67 T 70/02).

Также наниматель вправе вселять в жилое помещение членов семьи, поднанимателей, временных жильцов. По мнению В.А. Белова, право нанимателя жилого помещения по договору жилищного найма любого вида, включая договор коммерческого найма, следует считать ограниченным вещным правом[227]. В германском праве договор найма жилого помещения, помимо указанных вещно-правовых элементов, имеет ещё одну особенную черту, а именно вступление пережившего супруга и других наследников в отношения по найму в случае смерти нанимателя (§ 563 ГГУ). Тем не менее как в России, так и в Германии главенствующей является точка зрения об обязательственном характере рассматриваемого договора. Следует согласиться с мнением С.Н. Братуся и М.В. Зимилевой о том, что в реальной жизни относительные и абсолютные права переплетены между собою, отнесение же рассматриваемого типа договора к институту обязательственного права следует из правоотношений, имеющих решающее значение в данном договоре[228]. Ключевым для данных отношений является то, что наниматель устанавливает своё право владения за счёт действий наймодателя, который, осуществляя свои правомочия пользования и распоряжения в отношении собственности, предоставляет нанимателю по договору найма право владения жилым помещением только на срок действия этого договора и только в пределах конкретного его содержания[229]. В этом правоотношении управомоченному лицу противостоит строго определённое обязанное лицо. При этом содержание договора найма жилого помещения (в большей степени в праве РФ) определяется соглашением сторон, поэтому объём прав нанимателя в каждом конкретном договоре будет различаться.

Следует отметить, что в Германии право владения нанимателя на наёмное жилое помещение особым образом отмечено в решении Федерального

---

[227] В обоснование данной позиции В.А. Белов приводит аргумент о том, что наём жилого помещения является владельческой арендой, в рамках которой, по мнению автора, права владельца-арендатора носят абсолютный характер. См.: Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 332 с. – (Серия: Авторский учебник) [Электронный ресурс]. URL: http://studme.org/46243/pravo/ocherk_prava_zhilye_pomescheniya#431 (дата обращения: 30.12.2016).

[228] Советское гражданское право: [Учебник для юрид. школ] / С.Н. Братусь, К.А. Граве, М.В. Зимилева [и др.]; Под ред. проф. С.Н. Братуся. – С. 58-59 (авторы – С.Н. Братусь и М.В. Зимилева).

[229] Danwitz T. Bericht zur Lage des Eigentums / T. Danwitz, O. Depenheuer, C. Engel. – Berlin, Heidelberg, New York, Barcelona, Hongkong, London, Mailand, Paris, Tokio: Springer, 2002. – S. 128-130.

Конституционного Суда ФРГ, согласно которому это право нанимателя является «собственностью по смыслу абз. 1 ст. 14 Основного Закона ФРГ»[230]. Однако такой вывод не означает, что на его основе германский законодатель должен наделить нанимателя правами собственника. В этом же решении ФКС ФРГ подчеркнул, что конституционное право владения нанимателя ограничено ввиду практически полного отсутствия у нанимателя правомочий по распоряжению. Таким образом, мотивировка ФКС ФРГ была основана не на юридической стороне вопроса, а на социальной значимости жилого помещения для его непосредственного пользователя. По германскому праву, пока жилое помещение не передано нанимателю, последний обладает только правом требовать его передачи (§ 535 ГГУ). Но как только оно поступает во владение нанимателя, «материализуется» множество положений ГГУ, направленных на защиту его владения от посягательств со стороны любых третьих лиц (например, права нанимателя требовать устранения препятствий во владении, §§ 862, 858 ГГУ; восстановления владения, § 861 ГГУ; возмещения ущерба за противоправное посягательство на владение, § 823 ГГУ). Наниматель вправе осуществлять эти права в отношении всех лиц, включая наймодателя и собственника имущества (если это разные лица).

Препятствием во владении нанимателя с точки зрения германского права являются посещения наймодателем жилого помещения, в том числе с целью его осмотра. Эти действия Федеральный Конституционный Суд ФРГ посчитал допустимыми только при особых обстоятельствах, с заблаговременным предупреждением об этом нанимателя (в исключительных ситуациях – не менее чем за 24 часа[231]), в ином случае это нарушает конституционное право нанимателя на неприкосновенность жилища (абз. 1 ст. 13 Основного Закона ФРГ)[232]. Федеральный Верховный Суд ФРГ в этом вопросе также полностью встал на сторону нанимателя, назвав недопустимым и ущемляющим права нанимателя положение в договоре, дающее право наймодателю осматривать жилое

[230] BVerfG, 26.05.1993 – 1 BvR 208/93.
[231] AG Köln, 30.01.1986 – 208 C 790/85.
[232] BVerfG, 16.01.2004 – 1 BvR 2285/03.

помещение раз в год (и даже реже, чем раз в год) в порядке плановой проверки состояния жилья[233]. Конкретных оснований, по которым наймодатель вправе посещать жилое помещение, в ГГУ не устанавливается. Это возможно, например, для выполнения обязанностей наймодателя по ремонту жилья, осмотра жилого помещения покупателями[234]. Причём такие посещения должны быть как можно менее обременительными для нанимателя. Так, Окружной суд Франкфурта-на-Майне решил, что наймодатель вправе приводить покупателей не чаще трёх раз в месяц по рабочим дням между 19 и 20 часами, а продолжительность визита должна составлять не более 30-45 минут[235].

Во время посещений наймодатель должен действовать предусмотрительно, с тем чтобы не ущемить другое конституционное право нанимателя – на неприкосновенность частной жизни (по общему правилу фотографии и видеозаписи жилого помещения, являющегося местом проживания нанимателя, запрещены[236]). Нарушение этого правила наймодателем грозит не только наступлением гражданско-правовой ответственности (возмещение убытков), но и привлечением его к уголовной ответственности[237].

В течение действия наёмного правоотношения жилое помещение нуждается главным образом в осуществлении двух видов мер, связанных, во-первых, с поддержанием жилого помещения в надлежащем состоянии, а во-вторых, с ситуациями, когда необходимо устранить возникшие недостатки жилья, т.е. с проведением ремонта. В Германии оплата практически всех расходов и осуществление работ, связанных как с содержанием, так и с ремонтом жилого помещения, включая текущий ремонт, отнесены к обязанности наймодателя (§ 535 ГГУ)[238]. Исключениями, выработанными в практике Федерального Верховного Суда ФРГ, являются некоторые мелкие ремонтные работы, которые договором могут быть отнесены к обязанности нанимателя, а именно

[233] BGH, 04.06.2014 – VIII ZR 289/13.
[234] LG Stuttgart, 24.04.1991 – 13 S 130/91.
[235] LG Frankfurt/Main, 24.05.2002 – 2/17 S 194/01.
[236] OLG Düsseldorf, 15.10.1993 – 2 Ss 175/93 – 65/93 II.
[237] § 123 Уголовного кодекса Германии.
[238] Это, во-первых, расходы по поддержанию жилого помещения в состоянии, в котором оно было передано по договору; во-вторых, расходы, которые возникают при пользовании жилым помещением.

«косметический» ремонт (нем. Schönheitsreparaturen[239]) и небольшие поломки: ремонт дверных замков и т.п. (нем. Bagatellschaden[240]). Кроме того, в договоре на нанимателя возможно перенести обязанность по оплате эксплуатационных расходов (к ним, например, относятся расходы на оплату некоторых, аналогичных российским, коммунальных услуг, за исключением электрической энергии[241], оплату налога на недвижимость и т.д.[242]). Следует отметить, что при расчёте эксплуатационных расходов в форме аванса наймодатель должен соблюдать принцип экономичности.

В ГГУ (в отличие от ГК РФ) обязанности нанимателя относительно использования жилого помещения нанимателем прямо не установлены. Они выработаны в судебной практике, например: использовать жилое помещение по назначению (при этом допускается деятельность по оказанию возмездных услуг, не нарушающая прав наймодателя)[243], проверять бытовую технику, находящуюся в жилом помещении[244], и др.[245] Между тем в абз. 1 § 536c ГГУ закрепляется обязанность нанимателя незамедлительно сообщать наймодателю о недостатке жилого помещения (в том числе о притязаниях на объект со стороны третьих лиц), а также о необходимости принять меры по защите жилого помещения от непредвиденной ранее опасности. Федеральный Верховный Суд ФРГ конкретизировал, что наниматель должен сообщать наймодателю только о тех известных ему обстоятельствах, при которых существует реальная опасность для жилого помещения; он не должен производить специальные действия по поиску таких недостатков[246]. Германский законодатель достаточно эффективно стимулирует нанимателя выполнять эту обязанность. Во-первых, если он не

---

[239] См., напр.: BGH, 13.01.2010 – VIII ZR 48/09; BGH, 20.01.2010 – VIII ZR 50/09; BGH, 18.02.2009 – VIII ZR 166/08; BGH, 05.04.2006 – VIII ZR 178/05.
[240] См.: BGH, 07.06.1989 – VIII ZR 91/88.
[241] Поскольку расходы на электрическую энергию не отнесены к эксплуатационным расходам, которые согласно диспозитивным нормам ГГУ являются обязанностью наймодателя, при отсутствии соглашения об ином их оплата является обязанностью нанимателя. См.: § 535 BGB / Schmidt-Futterer W. Grosskommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts. / H. Blank (Herausgeber). – Muenchen: Verlag C.H. Beck, 2013 // Доступ из справ.-правовой системы Beck-Online.
[242] § 2 Постановления об эксплуатационных расходах от 25 ноября 2003 г.
[243] BGH, 31.07.2013 – VIII ZR 149/13.
[244] OLG Hamm, 27.03.1984 – 27 U 433/83.
[245] В случае нарушения данной обязанности наниматель возмещает наймодателю ущерб, за исключением случаев, когда это произошло не по его вине (например, в случае кражи ключей), LG Hamburg, 14.07.1998 – 316 S 55/98.
[246] BGH, 04.04.1977 – VIII ZR 143/75.

сообщит наймодателю о недостатке жилого помещения, он возмещает ему ущерб, возникший в связи с этим (абз. 2 § 536c ГГУ). Во-вторых, он лишается специальных прав, которые он может реализовать при недостатке жилого помещения (освобождение от наёмной платы, уменьшение размера наёмной платы, возмещение ущерба, расторжение договора (§ 536, абз. 1 § 536a, абз. 3 § 543 ГГУ). По нашему мнению, рассмотренная обязанность нанимателя является крайне важной, поскольку наймодатель не вправе посещать жилое помещение безосновательно, наниматель же в процессе пользования жилым помещением скорее обнаружит эти недостатки.

На основании анализа п. 2 ст. 676 ГК РФ следует заключить, что в России к обязанностям наймодателя императивно отнесены главным образом мероприятия за пределами жилого помещения[247]. Внутри жилого помещения наймодатель обязан обеспечивать предоставление коммунальных услуг нанимателю за плату (также он ответственен за ремонт устройств для оказания коммунальных услуг). Что касается остальных работ, которые должны быть осуществлены в самом жилом помещении, то этот важнейший вопрос урегулирован в ГК РФ диспозитивно. В п. 1, 2 ст. 681 ГК РФ установлено следующее общее правило: к обязанности наймодателя отнесён капитальный ремонт, а к обязанности нанимателя – текущий ремонт. В то же время за нанимателем императивно закрепляется обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии (ч. 1 ст. 678 ГК РФ). Из рассмотренных выше норм следует, что, если иное не установлено договором, наниматель должен обеспечивать сохранность жилья, в том числе путём самостоятельного устранения небольших неисправностей (в рамках текущего ремонта). При нарушении данной обязанности наймодатель может взыскать с нанимателя убытки (ст. 393 ГК РФ). Если наниматель недобросовестно пользовался имуществом наймодателя (мебелью, оборудованием и т.п.) и таким образом причинил повреждения этому имуществу, наниматель должен возместить

[247] В частности, по осуществлению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится жилое помещение, и обеспечению проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома или устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

наймодателю причинённый вред (ст. 1064 ГК РФ)[248]. Между тем положения о необходимости принятия нанимателем срочных мер, направленных на недопущение порчи имущества (не относящихся к текущему ремонту), и об уведомлении нанимателем наймодателя о возникновении недостатков жилого помещения, в российском законодательстве не предусмотрены. Кроме того, в ситуации, когда по договору за нанимателем не закреплена обязанность по проведению текущего ремонта, но в то же время императивная обязанность «поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии» за ним остаётся, возникает неопределённость, как эта последняя обязанность нанимателя должна быть практически реализована. Поэтому во избежание спорных ситуаций эти вопросы нуждаются в детальном определении в договоре. Анализ судебной практики показывает, что отсутствие общих критериев относительно содержания обязанности нанимателя обеспечивать сохранность жилого помещения не только ставит решения суда в зависимость от условий конкретного договора, но также предопределяет значение их судебной трактовки[249]. В особенности часто суды отказывают нанимателям в удовлетворении требований к наймодателям о возмещении денежных средств, потраченных нанимателями на приведение жилого помещения в состояние, пригодное для проживания, в связи с тем, что ими не предъявлялись претензии о невозможности проживания в указанном жилом помещении (о его недостатках)[250].

На наш взгляд, хорошо продуманным является германское правило об уведомлении нанимателем наймодателя о недостатках жилья, о снижении размера наёмной платы и об освобождении от неё при обнаружении нанимателем таких недостатков, поскольку оно стимулирует наймодателя быстрее их устранять. Как

---

[248] См., напр.: Решение Ново-Савиновского районного суда г. Казани (Республика Татарстан) от 10 апреля 2017 г. по делу № 2-2103/2017; Решение Петрозаводского городского суда (Республика Карелия) от 2 марта 2017 г. по делу № 2-1605/2017, М-674/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 18.05.2017).

[249] Апелляционное определение Московского городского суда от 20 ноября 2013 г. по делу № 11-35814/13; Определение Московского городского суда от 14 апреля 2014 г. по делу № 4г-2968/14 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[250] Решение Верхнеуральского районного суда (Челябинская область) от 3 марта 2017 г. по делу № 2-140/2017, М-80/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 18.05.2017); Решение Мирового судьи судебного участка № 22 Брянского района Брянской области от 14 февраля 2017 г. по делу № 2-2/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 18.05.2017).

представляется, наличие в гл. 35 ГК РФ указанных положений позволило бы (которые следует предусмотреть в ст. 681 ГК РФ, см. Приложение), с одной стороны, собственнику жилого помещения быть своевременно проинформированным обо всех недостатках его имущества. Судебная практика свидетельствует о том, что при причинении ущерба третьим лицам обязанность нанимателя обеспечивать сохранность жилого помещения сама по себе не освобождает наймодателя-собственника от ответственности за ненадлежащее содержание жилья (ст. 210 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ) (например, при неправильной эксплуатации стиральной машины нанимателем, повлёкшей затопление квартиры соседей[251]; при пожаре, возникшем вследствие неосторожного обращения с огнём[252]). В то же время возможно найти примеры, когда в качестве лица, ответственного за причинение вреда третьим лицам (по причине затопления квартиры), назначался наниматель, а не собственник жилого помещения (по договору социального найма)[253]. С другой стороны, право нанимателя на снижение наёмной платы в большей степени стимулировало бы наймодателя исправлять возникшие неисправности жилого помещения и защитило бы интересы нанимателя.

В ГК РФ закреплено положение о получении согласия нанимателя при переоборудовании дома (если это изменяет условия пользования жилым помещением), а также согласия наймодателя при реконструкции жилого помещения. Однако не затронуты вопросы относительно процедуры проведения наймодателем ремонта или реконструкции жилого помещения, неудобств нанимателя в связи с этим; также не определено, что понимается под реконструкцией, проводимой нанимателем, и т.д.

Для сравнения, в ФРГ эти вопросы подробно отражены в законодательстве и в судебной практике. Так, некоторые работы наниматель проводит без согласия наймодателя (сверление отверстий в стенах с тем, чтобы повесить картины,

---

[251] Решение Мотовилихинского районного суда г. Перми (Пермский край) от 18 апреля 2017 г. по делу № 11-322/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 18.05.2017).

[252] Решение Курганского областного суда (Курганская область) от 13 апреля 2017 г. по делу № 33-1235/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 18.05.2017).

[253] Решение Октябрьского районного суда г. Мурманска (Мурманская область) от 7 марта 2017 г. по делу № 2-1101/2017, М-263/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 18.05.2017).

зеркала; смена замков и т.п.)[254]; более существенные работы требуют согласия наймодателя[255]. При этом абз. 1 § 554a ГГУ выделяет ситуацию, когда наймодатель по общему правилу обязан допустить осуществление конструктивных изменений или переоборудования жилого помещения для обеспечения возможности использовать жилое помещение или доступа к нему лица с ограниченными возможностями. Наймодатель вправе отказать нанимателю, однако он должен доказать, что его интерес в сохранении жилого помещения в том же состоянии перевешивает интересы лица с ограниченными возможностями и нанимателя (в частности, если это разные лица).

В Германии на нанимателе лежит незнакомая российскому праву обязанность, заключающаяся в том, что он должен допускать осуществление наймодателем мер по поддержанию жилого помещения в состоянии, в котором оно было передано по договору (§ 555a ГГУ). Согласно судебной практике наймодатель не должен злоупотреблять своим правом[256] (например, осуществлять замену окон в зимнее время[257]). По-иному германский законодатель регулирует вопрос о модернизации жилого помещения[258] (отсутствует в праве РФ). Если в предыдущем случае меры по ремонту жилья необходимы, то в этом случае проведение мер в целях, например, защиты окружающей среды, может быть менее важно (для нанимателя). Поэтому положение о допущении мер по модернизации нанимателем является гарантией того, что защищённый германским правом наниматель не потребует от наймодателя возмещения убытков и не откажется от внесения наёмной платы в связи с возникшими неудобствами. Однако германский законодатель и в этом вопросе предусмотрел возможность не оставить интересы нанимателя без внимания. Так, наймодатель должен предварительно уведомить нанимателя, разъяснив характер и срок работ,

---

[254] Mietrecht: Modernisierungen durch den Vermieter / Mietrechtslexikon [Электронный ресурс]: Mietrecht von A bis Z für Mieter und Vermieter. 2012. URL: http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/m1/modernisierung.htm (дата обращения: 05.05.2016).

[255] BGH, 14.09.2011 – VIII ZR 10/11.

[256] BGH, 23.02.1972 – VIII ZR 91/70.

[257] LG Kassel, 28.02.1980 – 1 S 340/79.

[258] При модернизации проводятся работы по улучшению качеств жилья с длительным воздействием, направленные на энергосбережение, сохранение невозобновляемых природных источников или защиту климатических условий, сокращение потребления воды, увеличение пользовательской ценности жилья и др. (§ 555b ГГУ).

планируемое увеличение наёмной платы[259], а также указав на право нанимателя заявить возражение. Более того, наниматель вправе не допустить эти меры, если они представляют для него, членов его семьи или других лиц, совместно проживающих с ним, затруднения, которые невозможно оправдать даже с учётом законных интересов наймодателя, других нанимателей, а также требований энергосбережения и снижения негативного влияния на окружающую среду (абз. 2 § 555d ГГУ). К таким затруднениям можно отнести следующие: после модернизации жилого помещения наёмная плата становится финансово непосильной для нанимателя[260]; пожилой возраст нанимателя[261]; увеличение жилой площади, после чего происходит чрезмерное повышение размера наёмной платы[262], опасность для жизни и здоровья нанимателя[263].

Как в России, так и в Германии за нанимателем наряду с другими обязанностями закрепляется обязанность по своевременному внесению наёмной платы (п. 3 ст. 678 ГК РФ, § 535 ГГУ). Следует обратить внимание на отсутствие в ГК РФ подробной регламентации в отношении исполнения обязанности по внесению платы за жилое помещение (размер, порядок повышения и т.д.). В ФРГ правила о наёмной плате – одни из наиболее урегулированных и ограничивающих договорную свободу наймодателя норм. Так, ГГУ выделяет дифференцированную наёмную плату (§ 557a ГГУ), индексируемую наёмную плату (§ 557b ГГУ), регламентирует вопросы, связанные с повышением наёмной платы в пределах, установленных в общинах ФРГ (§ 558 ГГУ), а также с формой заявления о повышении наёмной платы и её обоснованием (§ 558a ГГУ). По нашему мнению, полный контроль платы за жилое помещение, как это осуществляется в ФРГ, в РФ обеспечить затруднительно, поскольку для этого потребуется создание и функционирование организаций, отслеживающих уровень платы за жилищный наём на определённой административной территории. При этом мы не считаем

[259] После модернизации жилого помещения наймодатель вправе увеличить годовой размер наёмной платы на 11 % от суммы его расходов (абз. 1 § 559 ГГУ).
[260] AG Wiesbaden, 28.03.2002 – 93 C 4042/01-20.
[261] LG Mannheim, 03.07.1985 – 4 S 68/84.
[262] В одном деле наймодатель увеличил размер жилья на 27 % и потребовал увеличения наёмной платы на 41 %. По этому делу суд признал данное требование наймодателя необоснованным (в настоящее время увеличение наёмной платы после модернизации свыше 11 % не допускается). См.: LG Duisburg, 10.05.2000 – 23 S 74/00.
[263] BVerfG, 14.01.1992 – 1 BvR 1273/91.

целесообразным закреплять в российском законе (как это сделано в праве ФРГ) возможность повышения наймодателем размера наёмной платы не чаще определённого периода (например, один раз в год), поскольку в РФ в условиях свободы выбора срока действия договора такое правило не будет иметь существенного значения.

В праве России краткосрочный договор найма жилого помещения прекращает своё действие в связи с истечением его срока. Иная ситуация наблюдается с долгосрочным договором найма жилого помещения, в рамках которого предусмотрено преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ч. 2 ст. 684 ГК РФ). Оно выступает гарантией того, что после прекращения договора наймодатель снова заключит договор на прежних условиях (или новых, если они подходят нанимателю) именно с прежним нанимателем, а не с третьим лицом. В рамках реализации преимущественного права наймодатель за три месяца до окончания отношений должен предупредить нанимателя о заключении нового договора или о своём отказе от договора, который возможен только в том случае, если после прекращения договора наймодатель не будет в течение одного года сдавать жильё внаём. В противном случае договор возобновится на тех же условиях. Как показывает анализ судебной практики, зачастую возникают спорные ситуации относительно того, предупреждал ли наймодатель нанимателя об отказе от договора. Как представляется, основная проблема заключается в том, что закон не детализирует, в какой именно форме наймодатель должен предупреждать нанимателя. Для сравнения, в ФРГ уведомления наймодателя в адрес нанимателя по ключевым вопросам (повышение платы, расторжение договора) должны быть в письменной форме. В целях уточнения формы предупреждения, которое делает наймодатель в адрес нанимателя за три месяца до истечения срока действия договора найма жилого помещения, предлагаем внести изменения в ч. 2 ст. 684 ГК РФ, закрепив обязательную письменную форму такого предупреждения (см. Приложение).

В праве ФРГ у нанимателя преимущественного права на заключение договора найма жилого помещения на новый срок не предусмотрено. Однако в

рамках сложившейся практики оно нецелесообразно, поскольку в ФРГ контроль за обеспечением непрерывности отношений по найму жилья происходит уже на этапе заключения договора; только в исключительных, обоснованных случаях договор найма жилого помещения может быть заключён на определённый срок. Срочный договор также может быть продлён на неопределённый срок, если по истечении срока действия договора наниматель продолжает проживать в жилье и ни одна из сторон в течение двух недель не заявляет возражений (§ 545 ГГУ).

В случае прекращения договора найма жилого помещения возникает обязанность нанимателя по возврату жилого помещения наймодателю. При этом в ГК РФ какие-либо вопросы относительно имущества нанимателя, имеющегося в жилом помещении, состояния жилого помещения, в котором оно должно быть возвращено, не отражены. Таким образом, стороны могут предусмотреть их в договоре по своему усмотрению. В праве ФРГ наниматель возвращает жилое помещение наймодателю в состоянии, в котором оно ему было передано[264]. В то же время ГГУ устанавливает право нанимателя (там, где это технически осуществимо) изъять из жилого помещения приобретённое за его счёт имущество (нем. Wegnahmerecht; абз. 2 § 539 ГГУ)[265]. Следует отметить, что согласно абз. 1 § 552 ГГУ наймодатель вправе препятствовать осуществлению права нанимателя на изъятие имущества при уплате нанимателю соразмерной компенсации и при отсутствии у нанимателя законного интереса в таком изъятии.

В целом сравнение законодательства России и законодательства Германии об обязанностях сторон по договору найма жилого помещения свидетельствует о том, что последнее более сложное и детализированное (особенно в части установления наёмной платы). В ГГУ предусмотрен ещё ряд специальных прав сторон договора найма жилого помещения, незнакомых российскому праву, – обязанность нанимателя предоставить обеспечение исполнения обязательств по договору (нем. Mietsicherheiten; § 551 ГГУ) и встречная обязанность наймодателя

---

[264] Eckert H.G. Wegnahmerecht, Aufwendungsersatz- und Bereicherungsansprüche des Mieters. – Rostock, 2007 [Электронный ресурс]. URL: http://db.mietgerichtstag.de/tl_files/Dateien/Mietgerichtstage/2007/vortrageckert.pdf (дата обращения: 27.01.2017).

[265] К отделимому оборудованию относится «движимое имущество, которое служит хозяйственному назначению объекта договора найма и существенно с ним связано, при этом оно может быть демонтировано». См.: BGH, 13.05.1987 – VIII ZR 136/86.

поместить это обеспечение в кредитное учреждение под проценты, которые по окончании отношений возвращаются нанимателю; преимущественное право нанимателя на покупку жилого помещения (§ 577 ГГУ)[266]; залоговое право наймодателя на имущество нанимателя, находящееся в жилом помещении (нем. Pfandrecht; §§ 562-562d ГГУ); право нанимателя произвести зачёт встречных требований (§ 556b ГГУ) и др. Однако, несмотря на большое количество германских норм, отражающих попытку предусмотреть все возможные споры между сторонами, остаются вопросы по их применению и толкованию. В этих условиях германские суды толкуют нормы закона в каждом конкретном случае, причём, как правило, в пользу нанимателя. Кроме того, решениями Федерального Конституционного Суда ФРГ на наёмные отношения были распространены фундаментальные права Основного Закона ФРГ, которые также должны быть учтены в рамках наёмных отношений. Конституционное право на свободу информации (абз. 1 ст. 5 Основного Закона ФРГ) в правовом регулировании отношений по найму жилья выразилось в правиле, согласно которому наниматель-иностранец имеет право установить параболическую антенну в жилом помещении, даже если он имеет возможность получать аналогичную информацию посредством газет или Интернета. Влияние права на развитие личности (абз. 1 ст. 2 Основного Закона ФРГ) выражается в субъективном праве нанимателя содержать определённых домашних животных в жилом помещении независимо от согласия наймодателя[267]. Таким образом, в праве ФРГ наймодатель, вступая в наёмные отношения, связывает себя обязанностями, которые могут отсутствовать в договоре и даже в императивных нормах ГГУ.

В отличие от германского законодательства, в ГК РФ в большинстве случаев не предусмотрено специальных санкций за нарушение сторонами обязанностей по договору найма (например, за невнесение платы за жилое помещение в срок и не в полном размере, за недостатки жилого помещения, за непроведение ремонта жилого помещения, проведение реконструкции жилого

[266] Преимущественное право на покупку жилого помещения – это право нанимателя, которое возникает у него в случае, если собственник сданного внаём жилого помещения продаёт его третьему лицу (за исключением членов семьи наймодателя и иных лиц, ведущих с ним совместное хозяйство).
[267] BGH, 20.01.1993 – VIII ZR 10/92; BVerfG, 09.06.1994 – 1 BvR 439/93; OLG Saarbrücken, 02.10.2006 – 5 W 154/06.

помещения без согласия наймодателя и т.д.). Во всех случаях применяется ст. 393 ГК РФ о возмещении убытков, а в случае причинения вреда имуществу наймодателя – ст. 1064 ГК РФ. Безусловно, стороны могут предусмотреть обеспечение исполнения обязательства самостоятельно, например неустойку. Но всегда ли сможет наниматель убедить наймодателя взять на себя дополнительную ответственность, прежде всего за скрытые недостатки жилого помещения, которые обнаружатся во время действия договора или возникнут не по вине нанимателя (ошибки проектировщиков, строителей и т.п.)? Зато если наймодателю удастся доказать, что действия нанимателя привели к серьёзным последствиям для состояния наёмного жилого помещения или же наниматель длительное время не вносил плату за жилое помещение, то в определённых случаях это является основанием для расторжения договора и решением таким образом других проблем в сложившихся конкретных отношениях.

§ 2.6. Прекращение

В праве России и Германии имеются общегражданские способы прекращения договора найма жилого помещения (истечение срока действия договора, соглашение сторон и др.). Однако наибольший интерес для изучения представляют специальные способы прекращения договора: расторжение договора по инициативе наймодателя и нанимателя. Это обусловлено тем, что в праве РФ гарантия от произвольного лишения жилья как часть конституционного права на жилище явно проявилась в гражданском праве в защищающих нанимателя нормах о прекращении договора найма жилого помещения. В праве ФРГ также одними из наиболее защищающих нанимателя норм являются нормы ГГУ, касающиеся прекращения договора по инициативе наймодателя.

Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя. Общим для российского и германского права является то, что наймодатель вправе расторгнуть договор найма жилого помещения только по

основаниям, прямо предусмотренным в законе. Тем не менее основания и порядок для расторжения в праве двух стран имеют существенные различия.

В российском законодательстве основания прекращения договора по инициативе наймодателя сформулированы конкретно (в ст. 687 ГК РФ) и включают общие для сторон основания (например, аварийное состояние жилого помещения или его непригодность для проживания) и основания, по которым только наймодатель может расторгнуть договор. Последние можно разделить на две группы в зависимости от того, вправе наймодатель или обязан сделать предупреждение о расторжении[268]. Наймодатель *вправе сделать такое предупреждение* нанимателю в двух случаях: а) в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – более двух раз по истечении установленного договором срока платежа; б) в случае разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает. Однако, основываясь на анализе судебной практики, мы приходим к выводу, что при рассмотрении спора, связанного с невнесением нанимателем платы за жилое помещение за установленный срок, суд, как правило, проверяет наличие предварительного уведомления нанимателя со стороны наймодателя о необходимости погасить задолженность[269].

В судебной практике поднимался вопрос, является ли основанием для расторжения договора регулярное внесение нанимателем платы за жилое помещение в размере меньшем, чем полагается по договору найма жилья. Рассматривая данное обстоятельство, Президиум Московского областного суда пришёл к выводу, что, несмотря на то, что плата вносилась в недостаточном объёме, она вносилась ежемесячно; следовательно, это не является основанием

---

[268] См.: Никитина В.А. Основания прекращения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 2. – С. 36.

[269] См., напр.: Решение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 12 апреля 2017 г. по делу № 33-1398/2017; Решение Ленинского районного суда г. Краснодара (Краснодарский край) от 4 апреля 2017 г. по делу № 2-8230/2016, М-7702/2016; Решение Кировского районного суда г. Омска (Омская область) от 10 апреля 2017 г. по делу № 2-3643/2016, М-3013/2016; Решение Котласского городского суда (Архангельская область) от 29 марта 2017 г. по делу № 2-892/2017, М-445/2017; Решение Октябрьского районного суда г. Владимира (Владимирская область) от 27 марта 2017 г. по делу № 2-955/2017, М-231/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 10.05.2017).

для расторжения договора, которое предусматривается в ст. 687 ГК РФ[270]. Также не является основанием для расторжения договора невнесение нанимателем платы только за коммунальные платежи[271]. Кроме того, в судебной практике возникал спор, является ли основанием для расторжения договора неиспользование жилого помещения нанимателем в течение нескольких лет при регулярном внесении платы за жилое помещение. Верховный Суд РФ встал на позицию необоснованности расторжения договора по данному основанию[272].

К основаниям расторжения договора, при наличии которых наймодатель *обязан сделать предупреждение* нанимателю, относятся: использование нанимателем или лицами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению; систематическое нарушение этими лицами прав и интересов соседей. Требование о необходимости сделать предупреждение до обращения с иском в суд в этих случаях сформулировано в законодательстве нечётко, так как в абз. 1 п. 4 ст. 687 ГК РФ установлено, что «наймодатель *может* предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения». Одни авторы[273] придерживаются позиции, что досудебное урегулирование возникших разногласий закрепляется императивно, другие полагают[274], что наймодатель вправе (но не обязан) предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. По нашему мнению, если вынесение предупреждения является диспозитивным, то целесообразность включения такого положения в ГК РФ вызывает справедливые сомнения. Кроме того, в ст. 91 ЖК РФ о договоре социального найма жилого помещения есть аналогичные основания прекращения договора, в отношении которых устанавливаются требования о предварительном

---

[270] Обобщение практики рассмотрения дел Президиумом Московского областного суда за 2009 г. // Обобщение Московского областного суда от 1 июня 2010 г. // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[271] Апелляционное определение СК по гражданским делам Архангельского областного суда от 5 мая 2016 г. по делу № 33-2262/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[272] Определение ВС РФ от 19 октября 1998 г. № 75-В98пр-18 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[273] См., напр.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. Кн. 2. С. 724; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный): [Е.Н. Абрамова и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010 (автор – А.П. Сергеев) // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[274] См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – С. 356; Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. В 3 т. Т. 1 / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011. – С. 323.

предупреждении со стороны наймодателя и об установлении разумного срока для устранения нарушения. Поэтому первая позиция (наймодатель должен предупредить нанимателя о необходимости устранить нарушение) представляется нам более обоснованной. Если после предупреждения наниматель продолжает нарушать закон (использует помещение не по назначению, нарушает права и интересы соседей), наймодатель вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора. Таким образом, можно прийти к следующему выводу: несмотря на формулировку п. 2 ст. 687 ГК РФ, расторгая договор по одному из четырёх оснований (п. 2, 4 ст. 687 ГК РФ), наймодатель должен предварительно предупредить нанимателя об устранении нарушения. В этой связи представляется целесообразным изменить структуру ст. 678 ГК РФ, объединив п. 2 и п. 4. При этом указанные предупреждения со стороны наймодателя должны быть оформлены в письменной форме, поскольку, с одной стороны, это обеспечит исполнение прав нанимателя, так как он будет надлежащим образом ознакомлен с требованием наймодателя, а с другой стороны, это упростит процесс доказывания наймодателем выполнения требований ст. 678 ГК РФ (см. Приложение).

В праве ФРГ все основания прекращения договора (общие для сторон) можно разделить на три группы в зависимости от их принадлежности к порядку прекращения договора.

Обычный порядок (нем. Ordentliche Kündigung). Отличительной чертой данного порядка, применяемого в рамках бессрочных договоров, является необходимость подачи расторгающей договор стороной предварительного заявления о расторжении. Для каждой стороны действуют особые правила (относительно срока подачи заявления и др.). Наймодатель вправе расторгнуть договор найма жилого помещения только в случаях, когда у него имеется законный интерес в этом (абз. 1 § 573 ГГУ). Его наличие признаётся, в частности, в случаях виновного и значительного нарушения нанимателем своих обязанностей по договору. Значительный характер нарушения устанавливается в судебном порядке. Основаниями для такой квалификации являются: растущая задолженность по наёмной плате, повторяющийся характер просрочки её

внесения, использование жилого помещения не в соответствии с условиями договора и т.д. Другим примером законного интереса является ситуация, когда продолжение отношений по найму не даёт возможности наймодателю использовать земельный участок на предпринимательской основе, в результате чего он может понести значительные убытки. В законе специально оговаривается, что наймодатель в данном случае не вправе ссылаться на возможность получения более высокой наёмной платы от сдачи жилого помещения внаём другому лицу (п. 3 абз. 2 § 573 ГГУ). Наймодатель должен предоставить письменное заявление в адрес нанимателя о расторжении договора, в котором в обязательном порядке указывается обоснование законного интереса (абз. 3 § 573 ГГУ), а также право нанимателя заявить возражение. Срок для расторжения договора наймодателем (с момента, когда он заявил о расторжении) зависит от длительности существующих отношений по найму жилого помещения: до 5 лет – 3 месяца, от 5 до 8 лет – 6 месяцев, свыше 8 лет – 12 месяцев.

ГГУ предусматривает два основания, незнакомых российскому праву, при которых наймодатель не должен доказывать наличие законного интереса. Во-первых, это «частичное прекращение договора» (нем. Teilkündigung, § 573b ГГУ), которое допускается только в отношении подсобных помещений или частей земельного участка, которые не предназначены для проживания граждан. Во-вторых, сюда относится «упрощённый порядок» (нем. Erleichterte Kündigung, § 573a ГГУ), который возможен, когда наймодатель сдаёт жилое помещение в здании, состоящем не более чем из двух квартир, в котором проживает сам. При этом в целях защиты интересов нанимателя срок для расторжения договора, предусмотренный в обычном порядке, продлевается на три месяца[275].

Чрезвычайный порядок (нем. Außerordentliche Kündigung). Данная группа оснований предполагает, что одна из сторон вправе в любое время расторгнуть договор при наличии существенного основания (§ 543 ГГУ). Основание является существенным, если с учётом оценки интересов двух сторон дальнейшее

[275] Boenninghaus A. Schuldrecht: Besonderer Teil II. Gebrauchsueberlassungsvertraege. – 2. Auflage. – Heidelberg: C.F. Mueller, 2012. – S. 130.

продолжение отношений по найму невозможно. В рамках данного порядка сторона сначала должна сделать письменное заявление другой стороне об устранении нарушения в разумные сроки[276]. Если последняя не предприняла каких-либо направленных на устранение нарушения действий, то первая сторона вправе сделать заявление о расторжении договора (с указанием существенного основания), которое в таком случае произойдёт незамедлительно. В ГГУ приводится открытый перечень существенных оснований для каждой из сторон. Например, в рамках данного порядка наймодатель вправе расторгнуть договор, если наниматель в значительной мере нарушает права наймодателя, создавая существенный риск для предмета найма, или неправомерно сдаёт помещение в поднаём третьему лицу (п. 2 абз. 2 § 543 ГГУ). Данное основание является универсальным, охватывает множество схожих случаев, кодифицированных в абз. 2 § 543, абз. 2, 2a § 569 ГГУ. Суды к ним относят, например, оскорбления и угрозы со стороны нанимателя[277], умышленное причинение вреда имуществу наймодателя[278], преступления, совершённые нанимателем[279]. Другим примером является ситуация, когда наниматель два раза подряд просрочил внесение наёмной платы или её значительной части. Невыплаченную часть наёмной платы следует считать значительной, если она превышает размер месячного платежа (п. 1 абз. 3 § 569 ГГУ).

Таким образом, основания прекращения договора найма жилья, относящиеся к двум вышеуказанным группам, могут трактоваться германскими судами весьма расширительно, чему способствуют такие «каучуковые нормы», как «виновное и значительное нарушение нанимателем обязанностей» и «существенное основание». Это позволяет судам всесторонне оценивать каждый случай, принимая во внимание все обстоятельства конкретного дела.

Специальный порядок (нем. Sonderkündigung). Данная группа оснований касается особых разнородных случаев. В отличие от двух вышеуказанных групп

---

[276] Согласно абз. 3 § 543 ГГУ наймодатель вправе не делать такое заявление, если предупреждение не обеспечит результат; немедленное расторжение договора оправдано особыми причинами.
[277] LG Berlin, 28.11.2008 – 63 S 109/08, OLG Düsseldorf, 08.03.2005 – 10 U 52/05.
[278] LG Berlin, 21.10.1983 – 64/63a S 147/83.
[279] Например, незаконное использование электроэнергии нанимателем (AG Potsdam, 06.10.1994 – 26 C 205/94, LG Köln, 17.03.1994 – 1 S 251/93).

оснований, эти основания не носят абстрактный характер, а чётко сформулированы законодателем. Так же как и в случае с обычным порядком, требуется соблюдение предварительных сроков об уведомлении, установленных в законе для каждого конкретного случая. Сюда относится ранее упомянутое основание, заключающееся в том, что наймодатель вправе расторгнуть договор с наследником нанимателя по истечении трёх месяцев с момента заявления об этом (т.е. в течение одного месяца с момента, когда ему стало известно о смерти нанимателя и об отказе иных лиц вступать в отношения по найму, § 564 ГГУ). Другим, казуистично сформулированным основанием, относящимся к данному порядку, является непредоставление нанимателем обеспечения исполнения обязательств по договору в двукратном размере месячной платы за жилое помещение. В этом случае наймодатель вправе расторгнуть договор по истечении трёх месяцев с момента заявления об этом (абз. 2а § 569 ГГУ).

Германское законодательство предоставляет наймодателю право на расторжение договора по причине его личной нуждаемости (или членов его семьи[280]) в жилом помещении. Это правило необходимо в германском жилищном найме, поскольку, как отмечалось выше, договор найма по общему правилу является бессрочным. Судебная практика говорит о том, что в уведомлении о расторжении по такому основанию наймодатель должен описать свои достоверные планы на будущее (или планы лица, которое будет вселено в жилое помещение), причём обязательно на длительный период[281]. Подобное правило отсутствует в российском праве.

В праве каждой из рассматриваемых стран установлены особые механизмы защиты нанимателя при прекращении договора наймодателем. Отличительной чертой российского права является обязательный судебный порядок расторжения договора по инициативе наймодателя (именно суд следит за соблюдением прав нанимателя в отношениях, связанных с прекращением договора). В ФРГ такого обязательного порядка при прекращении найма не предусмотрено, что, однако, не

[280] К членам семьи относится достаточно широкий круг субъектов, в том числе племянники и племянницы наймодателя. См.: BGH, 27.01.2010 – VIII ZR 159/09.
[281] LG Hamburg, 14.09.2010 – 333 S 34/10.

препятствует нанимателю самостоятельно обращаться в суд.

В праве России суд может предоставить нанимателю срок для устранения нарушений (не более года) и приостановить исполнение решения о расторжении договора найма жилого помещения (только в отношении долгосрочного договора; абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ). По мнению некоторых российских авторов[282], усмотрение суда излишне широко реализуется в данной схеме, поскольку при очевидности всех нарушений, допускаемых нанимателем, наймодатель зависит от окончательного решения суда, которое может быть вынесено только через несколько лет после первого обращения наймодателя. Действительно, данное положение, в случае его применения судом, заставляет наймодателя терпеть некоторые лишения, вызванные проживанием в принадлежащем ему жилом помещении нанимателя-нарушителя. В то же время рассмотренное положение – это право, а не обязанность суда, поэтому, как представляется, суд даёт возможность устранять допущенные нарушения только тем нанимателям, которые в конкретных обстоятельствах имеют возможность их устранить[283].

Следует отметить, что в германском праве имеется схожий механизм защиты нанимателя, заключающийся в том, что суд может определить срок (до одного года), в течение которого наниматель должен освободить жилое помещение после расторжения договора (§§ 721, 794a Гражданского процессуального уложения Германии). Кроме того, в Германии суд вправе временно запретить или приостановить выселение нанимателя, если это повлечёт для нанимателя затруднения, несовместимые с добрыми нравами (абз. 1 § 765a Гражданского процессуального уложения Германии).

В праве ФРГ в рамках обычного порядка прекращения договора предусмотрены дополнительные, незнакомые российскому праву, механизмы защиты нанимателя, например ранее отмеченные длительные сроки для расторжения договора наймодателем в обычном порядке (до 12 месяцев).

---

[282] См.: Карпухин Д.В., Забелова Л.Б. Коммерческий наём жилого помещения: особенности расторжения договора // Жилищное право. – 2010. – № 7. – С. 4.

[283] О применении абз. 4 п. 2 ст. 678 ГК РФ см.: Решение Краснотурьинского городского суда (Свердловская область) от 21 марта 2017 г. по делу № 2-209/2017, М-171/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com (дата обращения: 10.05.2017).

Одной из наиболее важных гарантий нанимателя при прекращении договора в обычном порядке является так называемая *«социальная оговорка»* (§§ 574-574c ГГУ). Она заключается в специальном праве нанимателя на возражение против расторжения договора по инициативе наймодателя, когда такое расторжение для него недопустимо, поскольку повлечёт такие затруднения для него, членов его семьи или иных совместно проживающих с ним лиц, которые невозможно оправдать, даже признав интерес наймодателя в расторжении договора законным. Таким образом, основания для расторжения договора, на которые ссылается наймодатель, могут быть законными и не оспариваться, однако ввиду «социальной оговорки» суд может признать их недостаточно вескими по сравнению с доводами нанимателя, заявленными в пользу продолжения отношений по найму жилого помещения. В РФ, напротив, если наймодатель заявляет о расторжении договора по основанию в законе, суд, подтвердив его наличие (включая предоставление срока до одного года для устранения нарушений), должен удовлетворить требование наймодателя.

В качестве примера применения «социальной оговорки» в ФРГ можно привести дело, рассмотренное судом земли Гамбург, в котором наймодатель заявил о расторжении договора найма жилья на предусмотренном в абз. 2 § 573 ГГУ основании. Наймодатель нуждался в жилом помещении для того, чтобы вселить в него свою 69-летнюю мать, которая после длительного проживания в США вернулась в Германию. Суд, подтверждая, что данное основание для расторжения договора законно и обоснованно, тем не менее вынес решение о продолжении отношений по найму, поскольку наниматель нуждался в жилом помещении в большей степени, чем наймодатель. При этом судом были учтены такие аргументы, как длительное проживание нанимателя в районе, где находилось спорное жилое помещение (с 1945 г.), возраст нанимателя (82 года), заключение врача нанимателя о том, что смена жилого помещения представляла опасность для его здоровья, и т.п.[284] В этом деле, обосновывая концепцию защиты нанимателя, суд указал, что в процессе оценки права на свободное

[284] LG Hamburg, 13.12.1988 – 16 S 81/88.

жизнеустройство (интерес наймодателя) и права на физическую неприкосновенность (интерес нанимателя) последнему следует предоставлять преимущество[285]. В таких ситуациях наймодателю, по сути, предлагается искать себе новое, в том числе наёмное, жильё, поскольку в принадлежащем ему на праве собственности жилье, занимаемом нанимателем, он проживать пока не вправе. К другим затруднениям нанимателя, которые защищаются «социальной оговоркой», и указаны в судебной практике, можно, например, отнести нетрудоспособность[286], плохое состояние здоровья, беременность[287], трудности с обучением детей (перевод в другую школу)[288], предстоящую сдачу экзамена[289], низкий уровень доходов[290], длительный срок существующих наёмных отношений[291], особые финансовые расходы на жилое помещение[292]. Также основанием для удовлетворения требования нанимателя о применении «социальной оговорки» является невозможность найти соразмерное наёмное жильё (абз. 2 § 574 ГГУ). В условиях дефицита доступного наёмного жилья на поиски замены имеющемуся жилому помещению могут уходить месяцы, а в некоторых случаях и годы. В этих ситуациях германские суды, как правило, выносят решения о продлении наёмных отношений на существенный и даже неограниченный срок[293]. Следует отметить, что наймодатель в заявлении о расторжении договора обязан уведомить нанимателя о его праве на «социальную оговорку», а также о том, в какой форме и в какие сроки оно может быть реализовано (в письменной форме в течение двух месяцев до предполагаемой даты прекращения договора; абз. 2 § 568 ГГУ).

Также в случае, когда наймодатель имеет законное основание прекратить договор найма жилого помещения, местные власти вправе *приказать* наймодателю позволить нанимателю, который в случае выселения может

---

[285] Ibid.
[286] OLG Karlsruhe, 03.07.1970 – 1 RE-Miet 1/70.
[287] LG Dortmund, 08.10.1965 – 11 T 35/65.
[288] LG Wuppertal, 02.10.1969 – 9 S 121/69; AG Dortmund, 07.10.2003 – 125 C 6414/03.
[289] LG Aachen, 27.02.1985 – 7 S 182/84.
[290] LG Mannheim, 15.11.1973 – 12 T 151/73.
[291] LG Koblenz, 22.09.1989 – 14 S 69/89; LG Hamburg, 10.02.1987 – 16 S 274/86.
[292] OLG Frankfurt/Main, 23.06.1971 – 14 W 14/71; LG Hamburg, 04.09.1989 – 7 T 127/89.
[293] См.: Das Mieterlexikon – Ausgabe 2015/2016: Neues Mietrecht inklusive aller Änderungen / L. Siebenkotten. – Muenchen: Wilhelm Goldmann Verlag, 2015. – 721 S.

оказаться лицом без места жительства, остаться в жилом помещении. В доктрине обращается внимание на то, что это крайняя мера[294], которая может применяться, если, например, в данной местности нет свободных мест в приюте для бездомных.

Таким образом, в положениях о договоре найма жилого помещения ГГУ не сформулировано специальных норм, защищающих лиц пожилого возраста, ограниченных в трудоспособности, малоимущих и др. В их рамках защита предоставляется всем нанимателям в равной степени, но рассмотренные «каучуковые нормы» ГГУ направлены прежде всего на поддержку именно этих категорий граждан. Следует отметить, что такая защита для нанимателей предоставляется в рамках общего договора найма жилого помещения (помимо его разновидности – найма жилья с социально незащищённой категорией лиц), что говорит об особой социальной функции рассматриваемого договора. При этом интересы таких социально незащищённых категорий лиц удовлетворяются не за счёт государственной поддержки, а за счёт наймодателя (т.е. ему принадлежащего жилого помещения), который, как правило, является частным лицом.

Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя. Как российский, так и германский законодатели устанавливают более простой порядок расторжения договора нанимателем, не требующий по общему правилу наличия каких-либо оснований. Он заключается в том, что наниматель вправе расторгнуть договор найма жилья, письменно предупредив об этом наймодателя за три месяца до прекращения договора (п. 1 ст. 687 ГК РФ, абз. 1 § 573c ГГУ; в ФРГ это основание относится к общему порядку). Тем не менее, в отличие от российского права, в котором наниматель не может в одностороннем порядке расторгнуть договор, заключённый на срок менее трёх месяцев, в германском праве ограничение на расторжение договора нанимателем без основания, как правило, действует в отношении срочного договора[295].

Кроме того, в законодательстве двух стран предусмотрены ситуации (основания), при наличии которых для расторжения договора наниматель не

[294] Wurmnest W. Op. cit. S. 13.
[295] Kündigung durch Mieter. Mietrecht / Ein Service vom Berliner Mieterverein [Сайт]. URL: http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl022.htm (дата обращения: 27.01.2017).

должен ждать трёх месяцев. В России это, например, аварийное состояние жилья (п. 3 ст. 687 ГК РФ). В Германии таких оснований намного больше, они относятся либо к чрезвычайному порядку (например, жилое помещение ввиду его опасного состояния создаёт существенный риск для здоровья нанимателя, абз. 1 § 569 ГГУ), либо к специальному порядку (например, наймодатель намерен осуществить модернизацию жилого помещения, § 555e ГГУ; наймодатель произвёл повышение размера наёмной платы, превысив пределы, установленные в общине ФРГ, § 561 ГГУ).

На основании изложенного в данной главе мы пришли к следующим выводам. В праве РФ нормы о договоре найма жилого помещения (договоре коммерческого найма) не имеют детализированного характера. В отличие от германского договора найма жилья, этот тип договора характеризуется широкой свободой усмотрения сторон, позволяющей им в достаточно большом количестве случаев самим определять содержание договора и распределять обязанности между собой. По нашему мнению, имеющиеся в рамках найма жилого помещения императивные нормы защищают нанимателя в основном в части оснований прекращения договора, что не даёт возможности признать это соглашение договором, который в полной мере ориентирован на защиту нанимателя. В некоторых случаях нормы, регулирующие отношения по найму жилья, в большей степени отвечают интересам наймодателя. Однако, ввиду значительного количества вопросов, которые стороны самостоятельно определяют в договоре найма жилого помещения, можно сделать вывод о том, что в РФ действие правового режима в пользу одной или другой стороны договора в большей степени зависит от содержания конкретного договора.

Совершенно другая ситуация имеет место в праве ФРГ. Так называемое «социальное наёмное право», в основу которого положена защита нанимателя, подробным образом регулирует отношения по найму жилья: порядок замены сторон договора, ответственность за недостатки жилого помещения, наёмную плату (размер, порядок исчисления, изменения и т.д.), ремонт жилого помещения,

обеспечение исполнения обязательств по договору и т.п. В связи с тем, что в праве ФРГ императивными нормами, распространёнными в правовом регулировании отношений по найму жилья, наймодателю предписывается определённый вариант поведения, от которого он не имеет возможности уклониться, некоторые германские исследователи[296] обращают внимание на то, что договор найма жилого помещения в современном праве ФРГ больше не характеризуется свободой договора. Он превратился в публично регулируемые социальные отношения между «собственником и пользователем». Германский законодатель, исправляя возникший из-за формального равенства сторон в прошлом столетии дисбаланс между наймодателем и нанимателем, к настоящему времени настолько усилил правовое положение нанимателя, что в некоторых ситуациях порой «слабой стороной» договора становится наймодатель.

Однако, несмотря на то, что в ФРГ рассматриваемый правовой режим жилищного найма в целом направлен на защиту интересов нанимателя, этот дисбаланс достаточно глубоко продуман законодателем, в том числе с тем, чтобы исключить возможность злоупотреблений правом более защищённой стороной. Проанализировав законодательные нормы, а также практику их применения, мы пришли к выводу, что посредством многочисленных положений ГГУ неопределённого характера («каучуковых норм») суды могут в каждой конкретной ситуации «взвесить» законные интересы двух сторон договора с точки зрения влияния конституционных прав и принципов, а также принять во внимание конкретные жизненные обстоятельства каждой из сторон. Конституционные нормы в этой ситуации служат своего рода ограничителями, в пределах которых «каучуковые нормы» могут трактоваться. В праве РФ в специальных нормах, регулирующих отношения по найму жилого помещения, напротив, нет норм абстрактного характера, схожих с германскими «каучуковыми нормами», с помощью которых суд смог бы учесть особенные обстоятельства конкретного дела и оценить нуждаемость сторон в жилом помещении, опираясь

[296] Wieacker F. Industriegesellschaft und Privatrechtsordnung. – Frankfurt am Main: Athenäum-Fischer-Taschenbuch-Verlag, 1974. – P. 27; Wurmnest W. Op. cit. S. 7.

на ценности, провозглашаемые Конституцией РФ. В общих положениях ГК РФ при невозможности использования конкретных норм закона предусмотрена возможность определения содержания договора исходя из требований добросовестности, разумности и справедливости (п. 2 ст. 6 ГК РФ). Таким образом, в отличие от норм ГГУ, такая возможность судам даётся в исключительном случае при наличии пробела в законодательстве. Однако каких-либо чётких критериев применения указанных принципов к рассматриваемым отношениям привести нельзя, поскольку в российской судебной практике по спорам из договоров найма жилых помещений подобных дел мы не находим.

По нашему мнению, германский механизм учёта законных интересов является наиболее предпочтительным, поскольку он более отлажен, достаточно предсказуем и создаёт «систему сдержек и противовесов» в наёмных правоотношениях. В свою очередь, при отсутствии в РФ подобных социальных установок дискреция судов может приводить к злоупотреблениям. В связи с этим можно сделать вывод о том, что в РФ «каучуковые нормы» в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений (коммерческому найму) предусматривать нецелесообразно.

Германское право в сфере жилищного найма характеризуется динамизмом. Группа норм, регулирующих отношения по найму жилого помещения в ФРГ (так называемое «социальное наёмное право»), – это гражданско-правовой институт общего характера, который подвержен изменениям гораздо больше, чем российские соответствующие нормы. Кроме активности законодателя, этому способствует влияние на формирование законодательства судебной практики, что можно определить как национальную черту правового регулирования отношений по найму жилья в Германии.

ГЛАВА 3. ДОГОВОРЫ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С СОЦИАЛЬНО НЕЗАЩИЩЁННОЙ КАТЕГОРИЕЙ ЛИЦ ПО ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ФЕДЕРАТИВНОЙ РЕСПУБЛИКИ ГЕРМАНИИ

§ 3.1. Источники правового регулирования

В российском гражданском законодательстве отношения, возникающие из договоров социального найма и найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (некоммерческого найма), регулирует гл. 35 ГК РФ («Наём жилого помещения»). В частности, в ст. 672 ГК РФ эти два договора объединены одним названием – «договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования». При этом последний не может расцениваться как общий договорный тип для договоров социального и некоммерческого найма, поскольку как в ГК РФ, так и в ЖК РФ отсутствуют какие-либо общие положения (общая часть), которые бы применялись к ним. Такое название статьи 672 ГК РФ указывает на жилищный фонд (социального использования), из которого жильё передаётся по договорам социального и некоммерческого найма. Принадлежность данных договоров к этому виду жилищного фонда обособляет их от других договоров по передаче жилья во временное пользование.

Хотя эти два типа договоров заключаются по поводу жилого помещения, принадлежащего к одному виду жилищного фонда, они главным образом имеют самостоятельные источники правового регулирования (и лишь в некоторых вопросах источники правового регулирования совпадают).

Максимальной юридической силой в регулировании отношений по социальному найму обладают лишь пять статей гл. 35 ГК РФ (ст. 674, 675, 678, 680, п. 1-3 ст. 685), остальные же согласно п. 3 ст. 672 ГК РФ применяются только в случае, если иное не предусмотрено жилищным законодательством, т.е. в субсидиарном (восполнительном) порядке.

Приоритет в регулировании отношений по найму жилого помещения жилищного фонда социального использования (некоммерческому найму) имеют

ч. 1 и 2 ст. 678, п. 3 ст. 681 и ст. 686 ГК РФ, остальные нормы ГК РФ согласно п. 4 ст. 672 ГК РФ применяются в субсидиарном порядке. Из этого следует, что к отношениям по социальному и некоммерческому найму применяются различные нормы гражданского законодательства, за исключением ч. 1 и 2 ст. 678 ГК РФ (об обязанностях нанимателя). В то же время неясно, почему законодатель в положениях о договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не сделал отсылку к ст. 674 ГК РФ, регулирующей форму договора социального найма, поскольку в ч. 3 и 4 ст. 91.1 ЖК РФ, т.е. в специальных положениях о договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, приводятся аналогичные правила, что и в ст. 674 ГК РФ.

Таким образом, договоры найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования практически полностью урегулированы в рамках жилищного законодательства. Основным актом федерального жилищного законодательства в этой сфере является Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 29 июля 2017 г.), в рамках которого отношения по социальному найму урегулированы гл. 7, 8, а отношения по некоммерческому найму – гл. 8.1, 8.2. Также на тот или иной тип рассматриваемых договоров распространяются иные акты федерального законодательства РФ (утверждающие типовые формы договоров[297], порядок установления платы за жилое помещение[298] и др.).

Кроме федерального, в этой сфере действует региональное жилищное законодательство. Рассмотрение договора социального найма наиболее показательно на примерах Москвы и Санкт-Петербурга, поскольку в этих городах проживает большое количество социально незащищённых граждан, а также действует обширное законодательство[299]. Что касается договора некоммерческого

---

[297] Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. – 2005. – № 22. – Ст. 2126; Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. – 2014. – № 50. – Ст. 7104.

[298] Постановление Правительства РФ от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наём жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. – 2014. – № 51. – Ст. 7440.

[299] См., напр.: Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (ред. от 28 декабря 2016 г.); Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы» (ред. от 28 декабря 2016 г.); Закон г. Москвы от 31 мая 2006 г. № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве» (ред. от 28

найма, хотя в некоторых статьях ЖК РФ (ч. 2 ст. 91.3, ч. 4 ст. 91.13 ЖК РФ и др.) установлены требования о необходимости принятия субъектами РФ или органами местного самоуправления нормативно-правовых актов, регулирующих отдельные отношения, предшествующие заключению этого типа договора, такие акты на данный момент приняты не во всех субъектах РФ (в том числе и в Москве). В то же время они имеются, например, в Санкт-Петербурге[300].

Разъяснения некоторых вопросов, возникших в судебной практике при применении положений о договоре социального найма, даны в Постановлении Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14. Кроме того, следует отметить Постановление Пленума ВС РФ от 27 июня 2017 г. № 22[301], которое отразило актуальные вопросы по внесению нанимателем по договору социального найма платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В целом можно констатировать, что правоприменительная деятельность в этом направлении развивается более активно, чем в сфере коммерческого и некоммерческого найма. На момент проведения настоящего исследования разъяснения высшего судебного органа РФ относительно договора некоммерческого найма отсутствуют.

В ФРГ отношения по найму жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц регулируются положениями ГГУ о найме жилых помещений (§§ 549-577a) и иными его положениями, применяемыми к отношениям по найму жилых помещений (см. § 2.1 настоящего исследования). В отличие от права РФ, в котором самостоятельные типы договоров сформировали отдельные правовые институты со специальным правовым регулированием, в ФРГ специфику данного

декабря 2016 г.) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2014. – № 9; Закон Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407-65 «О порядке ведения учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» (ред. от 2 декабря 2015 г.) // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. – 2005. – № 8; Закон Санкт-Петербурга от 5 мая 2006 г. № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» (ред. от 23 июня 2017 г.) // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. – 2006. – № 6.

[300] См., напр.: Закон Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 г. № 475-92 «О жилых помещениях жилищного фонда социального использования и о наёмных домах социального использования» // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. – № 24; Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16 февраля 2016 г. № 111 «Об установлении максимального размера платы за наём жилых помещений жилищного фонда социального использования и размера платы за наём жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования Санкт-Петербурга» // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 17.02.2016.

[301] «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» // Российская газета. – 2017. – № 144.

вида договора определяют отдельные административно-правовые акты, принятые на федеральном и региональном уровнях.

К основным актам федерального законодательства, определяющим общие положения о содействии в предоставлении жилых помещений отдельным категориям граждан по договору найма жилого помещения, относятся Закон о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г. (с изм. и доп. от 2 октября 2015 г.)[302] и Закон об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г., ред. от 13 сентября 2001 г. (с изм. и доп. от 31 августа 2015 г.)[303]. Более детальное регулирование с учётом региональных особенностей в этой сфере разрабатывается на уровне земель ФРГ[304].

§ 3.2. Понятие и основные признаки

Определение договора социального найма жилого помещения в праве России возможно дать на основе сопоставления ч. 1 ст. 60 и ч. 1 ст. 154 ЖК РФ, согласно которым договор социального найма жилого помещения – это соглашение, в силу которого одна сторона – наймодатель (собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченный им орган) обязуется предоставить другой стороне – нанимателю (гражданину, нуждающемуся в жилом помещении) жилое помещение из фонда социального использования в постоянное владение и пользование для проживания, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению и своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

По российскому законодательству договор социального найма является консенсуальным, двусторонним, взаимным, бессрочным (в него не включается условие о сроке, а его прекращение в связи с истечением срока действия договора не допускается). В советский период договор найма жилого помещения в

---

[302] BGBl. I S. 2376.
[303] BGBl. I S. 2404.
[304] См., напр.: Закон об обеспечении и использовании жилых помещений в земле Северный Рейн – Вестфалия от 8 декабря 2009 г. (с изм. и доп. от 24 августа 2017 г.) // GV. NRW. S. 772; Закон о строительстве социального жилья в Берлине от 1 июля 2011 г. (с изм. и доп. от 20 июня 2017 г.) // GVBl. 2011, 319.

государственном жилищном фонде, заключаемый на основании ордера, был срочным: заключался на пять лет с возможностью перезаключения (согласно абз. 1 ст. 299 ГК РСФСР 1964 г.). После принятия ЖК РСФСР 1983 г. этот тип договора стал носить бессрочный характер. Таким образом, законодатель создал новое специфическое качество договора социального найма: хотя особенностью имущественного найма, а впоследствии – жилищного найма, является его срочность, т.е. имущество через определённый срок должно быть возвращено в пользование собственника, в случае социального найма, при добросовестном исполнении нанимателем обязанностей по договору, эти имущественные отношения не должны прекращаться как ориентированные на пожизненное удовлетворение жилищной потребности нанимателя.

Договор социального найма является возмездным. Однако, с точки зрения Е.А. Суханова, данный договор может быть как возмездным, так и безвозмездным, если в предусмотренных законом случаях наниматель освобождается от платы за наём[305]. Возможность освобождения от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для малоимущих граждан предусмотрена ч. 9 ст. 156 ЖК РФ. Вместе с тем следует отметить, что наниматель в договоре социального найма обязуется своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ЖК РФ). Согласно ч. 1 ст. 154 ЖК РФ и п. 1 ст. 73 Закона г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 плата за жилое помещение включает в себя, во-первых, плату за пользование жилым помещением (плату за наём), во-вторых, плату за содержание и ремонт жилого помещения. Хотя ч. 9 ст. 156 ЖК РФ предусматривает возможность освобождения малоимущих граждан от платы за наём, они продолжают нести бремя расходов на содержание и ремонт жилья, а также на оплату коммунальных услуг. Исходя из этого, следует полагать, что в любом случае договор социального найма сохраняет (хотя и в разном объёме) возмездный характер.

Под договором найма жилого помещения жилищного фонда социального

[305] Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2 / Отв. ред. Е.А. Суханов. С. 400 (автор – Е.А. Суханов). Аналогичной точки зрения придерживается Т.А. Семина (См.: Договор социального найма жилого помещения: история, современные проблемы правового регулирования: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – М., 2007. – С. 10).

использования в праве РФ понимается соглашение, в силу которого одна сторона – наймодатель (собственник жилого помещения государственного, муниципального или частного жилищных фондов либо уполномоченный им орган или организация) обязуется передать другой стороне – нанимателю (гражданину, нуждающемуся в жилом помещении) жилое помещение из фонда социального использования во временное владение и пользование для проживания, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению и своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (определение дано на базе ст. 91.1 ЖК РФ).

Данный договор, как и договор найма жилого помещения, квалифицируется такими признаками, как консенсуальность, взаимность, двусторонность, возмездность и срочность.

По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель вносит плату за жилое помещение (плату на наём) и коммунальные услуги (ч. 1.1 ст. 154, ст. 156.1 ЖК РФ). В отличие от договора социального найма, по этому типу договора законодатель не выделяет плату за пользование и содержание жилого помещения. При установлении размера платы за наём учитывается множество аспектов, например затраты собственника на приобретение наёмного дома социального использования или его строительство, ремонт жилых помещений (капитальный и текущий)[306]. Тем самым наёмный дом может окупиться за 25-30 лет, но для нанимателя проживание по данному договору будет значительно дороже, чем по договору социального найма[307].

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее одного года, но не более десяти лет. По общему правилу срок, на который заключается договор, определяется по выбору нанимателя.

В германском праве, как было установлено в главе 1 настоящего

[306] Перечень расходов, учитываемых при установлении размера наёмной платы, см. в п. 2 Правил установления, изменения и ежегодной индексации платы за наём жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (утв. Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2014 г. № 1356).

[307] См.: Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. – 2014. – № 10. – С. 41-44.

исследования, договор найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц не выделяется как самостоятельный тип договора. На основе § 535 ГГУ и § 27 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г. этой разновидности договора жилищного найма возможно дать следующее определение: договор найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц – это соглашение, в силу которого одна сторона – наймодатель (лицо, получившее государственную поддержку в создании социального жилья) обязуется предоставить другой стороне – нанимателю (лицу, имеющему специальное разрешение) жилое помещение, относящееся к категории социального жилья, в состоянии, пригодном для проживания, поддерживать его в этом состоянии в течение срока найма, а также нести расходы, связанные со сданным внаём жилым помещением. Наниматель обязуется выплачивать наймодателю согласованную наёмную плату и вернуть жилое помещение по окончании срока действия договора.

Данная разновидность договора характеризуется теми же признаками, что и общий германский договор найма жилого помещения (консенсуальность, двусторонность, взаимность, возмездность). По общему правилу договор найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц заключается на неопределённый срок. Однако, как было установлено ранее, социальное жильё подпадает под специальный режим только в течение ограниченного периода, после чего оно может реализовываться собственником по рыночной стоимости.

Как и по всем ранее рассмотренным типам договоров найма в РФ, в ФРГ по договору найма с социально незащищённой категорией лиц жилое помещение передаётся возмездно. Учитывая социальный характер этого договора, размер наёмной платы по нему ниже рыночной стоимости. В ФРГ, если наёмное социальное жильё (дома, многоквартирные здания и т.п.) было создано за счёт государственной поддержки до 31 декабря 2001 г., взимается наёмная плата, составляющая размер фактически понесённых расходов на жилое помещение[308]

[308] Содержание фактически понесённых расходов на жилое помещение определяется на основании §§ 18-30 Второго постановления о проведении расчётов в жилищном хозяйстве от 17 октября 1957 г. Сюда, например, относятся выплаты процентов по займам, расходы на содержание имущества, административные расходы.

(нем. Kostenmiete, § 8 Закона об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г.). Если наёмное жильё было создано после этого периода, взимается наёмная плата, не превышающая максимальный размер, установленный в договоре о содействии в строительстве социального жилья (нем. Förderzusage, абз. 1 § 46, § 28 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.). В обоих случаях наймодателю запрещается устанавливать наёмную плату, превышающую указанные пределы. Контроль за соблюдением требований к размеру наёмной платы осуществляется местными властями земель ФРГ.

§ 3.3. Субъектный состав

Наймодатель и наниматель. В праве РФ по договору социального найма наймодателем может быть только публично-правовое образование (собственник или управомоченное лицо, ч. 1 ст. 60 ЖК РФ). В то же время по договору некоммерческого найма, помимо собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов, или управомоченного им лица, наймодателем может выступать организация-собственник жилого помещения частного жилищного фонда (или управомоченное им лицо, п. 2 ч. 1 ст. 91.2 ЖК РФ). Такие частные организации-наймодатели должны соответствовать специальным требованиям. Например, они должны предоставлять гражданам жилые помещения по рассматриваемому типу договора в качестве основного вида деятельности[309]. В целях привлечения частных организаций в данную сферу деятельности в законодательстве предусмотрена государственная, муниципальная и иная поддержка, оказываемая на этапах строительства, эксплуатации или же приобретения наёмных домов социального использования (например, посредством выделения бюджетных средств или предоставления находящегося в государственной или муниципальной собственности имущества согласно п. 1 ч. 2 ст. 91.19 ЖК РФ). Поддержка

[309] Данные требования утверждены Постановлением Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318.

предоставляется частному собственнику наёмного дома социального использования на основании договора или решения лица, предоставляющего такую поддержку (ч. 4 ст. 91.19 ЖК РФ), в котором указываются условия её предоставления (форма поддержки, порядок учёта заявлений граждан о предоставлении жилых помещений в наёмном доме социального использования, максимальный размер наёмной платы).

В отличие от РФ, в ФРГ наймодателем по договору найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц может быть любое лицо гражданского оборота, являющееся собственником или иным лицом, имеющим право распоряжения жилым помещением (нем. Verfügungsberechtigte), которое получило государственное содействие в строительстве наёмного социального жилья. В целях его получения между государством в лице компетентного органа и будущим наймодателем заключается договор о содействии в строительстве социального жилья. Данный договор может содержать, например, положения о способе оказания и объёме содействия, о сроках и средствах содействия, о правовых последствиях смены собственника жилого помещения, о размере наёмной платы и т.п. Договор о содействии в строительстве социального жилья оформляется в письменной форме и имеет характер административно-правового договора. В целом описанный механизм государственной поддержки наймодателей в ФРГ схож с тем, что предоставляется наймодателям по договору некоммерческого найма в РФ.

По праву РФ нанимателем как по договору социального найма, так и по договору некоммерческого найма является гражданин РФ, признанный нуждающимся в улучшении жилищных условий, в отношении которого уполномоченным органом (а по договору некоммерческого найма – и организацией) принято решение о предоставлении ему жилого помещения. Административно-правовой характер такого решения исключает уступку права на получение жилья[310].

По праву ФРГ нанимателем является физическое лицо, законно

[310] См.: Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 2 / Отв. ред. Е.А. Суханов. С. 401.

проживающее на территории ФРГ, нуждающееся в улучшении жилищных условий и имеющее соответствующее разрешение городской администрации на заключение договора найма жилого помещения, относящегося к категории социального жилья (нем. Wohnberechtigungsschein).

Замена наймодателя. В праве России замена наймодателя в договорах социального и некоммерческого найма, как и в договоре найма жилого помещения, не влечёт прекращения или изменения их условий. Более того, учитывая особый субъектный состав этих типов договоров на стороне наймодателя, законодатель поясняет, что замена не только собственника, но и иного правообладателя (например, владеющего жилым помещением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления) не влечёт каких-либо последствий для нанимателя (ст. 64, ст. 91.11 ЖК РФ).

В праве Германии специальные правила, касающиеся замены наймодателя, могут быть предусмотрены в договоре о содействии в строительстве социального жилья[311]. В остальном к этим отношениям применяются ранее рассмотренные в § 2.3 настоящего исследования положения ГГУ.

Замена нанимателя. В вопросе замены нанимателя, например в случае его смерти, в договоре некоммерческого найма приоритет имеет ст. 686 ГК РФ. Соответственно, действует правило, согласно которому наниматель может быть заменён совершеннолетним гражданином, постоянно проживающим в жилом помещении, по общему согласию между остальными лицами. Для договора социального найма действует специальная норма, оговаривающая, что наниматель может быть заменён только членом его семьи, при этом он должен быть дееспособным (а не совершеннолетним; ч. 2 ст. 82 ЖК РФ).

Специальных правил о замене нанимателя в праве ФРГ не предусмотрено. По всей видимости, так же как и в договоре социального найма в праве РФ, наниматель может быть заменён членом семьи, проживающим совместно с ним.

Третьи лица, имеющие право пользования жилым помещением. В праве

[311] Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению: пер. с нем. / В. Бергманн, введ., сост.; науч. ред. – Т.Ф. Яковлева. – 4-е изд., перераб. – М.: Волтерс Клувер, 2015. – (§ 558 ГГУ) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

России по договору социального найма помимо нанимателя правом пользования жилым помещением обладают иные лица. К ним относятся те же категории граждан, что и по договору найма жилого помещения (лица, постоянно проживающие в жилом помещении, временные жильцы и поднаниматели), однако их вселение имеет ряд особенностей, которые в наибольшей степени прослеживаются в отношении лиц, постоянно проживающих с нанимателем (ст. 69 ЖК РФ). Так, если в отношении договора найма жилого помещения законодатель исходит из возможности проживания с нанимателем любых лиц, то по договору социального найма с нанимателем постоянно могут проживать только члены его семьи (они подлежат включению в этот договор). Это достаточно большой круг лиц, к которым относятся супруг, дети, родители, другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы. Степень родства с нанимателем влияет на условия вселения таких лиц (но не на объём их прав). В частности, так же как и по договору найма жилого помещения, вселение несовершеннолетних детей нанимателя и детей членов его семьи производится без каких-либо ограничений. Для вселения супруга и родителей нанимателя требуется только согласие лиц, проживающих в жилом помещении[312]. Вселение же остальных лиц сопряжено с более жёсткими требованиями: помимо согласия лиц, проживающих в жилом помещении, требуется согласие наймодателя, а также соблюдение учётной нормы. Кроме того, в исключительных случаях иные лица, не являющиеся родственниками нанимателя и нетрудоспособными иждивенцами, в судебном порядке могут быть признаны членами семьи нанимателя. После вселения в жилое помещение члены семьи нанимателя наделяются равными с ним правами и обязанностями, что позволяет признать их сонанимателями (эта практика отличается от договора найма жилого помещения, по которому по общему правилу за действия вселённых лиц отвечает наниматель). Необходимо отметить, что эти лица исполняют обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, даже если они не включены в договор (п. 24

[312] Решение ВС РФ от 16 января 2008 г. № ГК РФПИ07-1022 // ЖКХ: Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2008. – № 5.

Постановления Пленума ВС РФ от 27 июня 2017 г. № 22).

По договору некоммерческого найма, как и по договору социального найма, правом пользования жилым помещением обладают члены семьи нанимателя, постоянно проживающие на данной жилой площади. Согласно ч. 1 ст. 91.8 ЖК РФ к членам семьи нанимателя отнесены супруг, дети, родители нанимателя. Также наниматель может вселить в жилое помещение в качестве членов семьи других родственников или нетрудоспособных иждивенцев. Что касается вселения иных лиц, не относящихся к указанным категориям, то, как и в отношении договора социального найма, в законе указано, что это допускается лишь в исключительных случаях. Однако обязательный судебный порядок признания этих лиц в качестве членов семьи нанимателя (как в рамках социального найма) не предусматривается.

Особенностью субъектного состава договора некоммерческого найма является то, что по нему запрещено вселение в жилое помещение поднанимателей (ч. 3 ст. 91.7 ЖК РФ). По нашему мнению, в ст. 91.7 ЖК РФ касательно возможности вселения нанимателем в жилое помещение временных жильцов в рамках отношений по некоммерческому найму имеется противоречие. Так, согласно ч. 1 ст. 91.7 ЖК РФ к этому типу договора применима ст. 80 ЖК РФ о праве нанимателя по договору социального найма вселять временных жильцов; соответственно, нанимателю по договору некоммерческого найма предоставлено аналогичное право. Однако ч. 3 ст. 91.7 ЖК РФ устанавливает запрет на вселение нанимателем в жилое помещение третьих лиц на условиях безвозмездного пользования, т.е. лиц, имеющих статус временных жильцов. Как представляется, при наличии такой коллизии норм применяются специальные нормы ч. 3 ст. 91.7 ЖК РФ о договоре некоммерческого найма, а именно о запрете вселения временных жильцов. Таким образом, ч. 1 ст. 91.7 ЖК РФ в части ссылки на ст. 80 ЖК РФ не действует и подлежит исключению из этой статьи.

В праве Германии в отношении лиц, совместно проживающих с нанимателем по договору найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц, применяется подход, в целом аналогичный применяемому к

договору некоммерческого найма в праве России. Так, в жилое помещение нанимателем могут вселяться только члены его семьи (нем. Haushaltsangehörige). В § 18 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г. оговаривается, что членами семьи нанимателя являются лица, которые с ним проживают и ведут совместное хозяйство, а именно: супруг нанимателя; партнёр; лицо, на постоянной основе проживающее с нанимателем в иных формах сожительства; родственники нанимателя, имеющие родство по прямой линии и родство второй степени по боковой линии, а также свойство по прямой линии или свойство второй степени по боковой линии; приёмные дети нанимателя независимо от их возраста, приёмные родители. В праве ФРГ к членам семьи нанимателя отнесён более широкий, чем в праве РФ, круг лиц, при этом приоритетность отнесения к ним не зависит от степени родства. Кроме того, такие члены семьи должны относиться к категории социально незащищённых лиц (а их совместный доход не должен превышать установленных законодательством пределов, § 4 Закона об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г.). В случае если наниматель вселит в жилое помещение иных лиц, не относящихся к членам его семьи, у наймодателя появляется право расторгнуть договор найма жилого помещения[313].

§ 3.4. Заключение

Договоры найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц в праве России и Германии характеризуются ограниченным и неравномерным проявлением принципа свободы договора. Это выражается в том, что на каждом этапе соответствующего наёмного правоотношения этот принцип проявляет себя по-разному: он может быть ограничен в отношении одной стороны и в то же время в полной мере распространяться на другую сторону. В особенности эта тенденция прослеживается на этапе заключения данных договоров. Так,

[313] (Unerlaubte) Untervermietung: Kündigung des Hauptmieters? / Das Mietrecht-Portal für Mieter und Vermieter [Сайт] 15.02.2014. URL: http://www.mietrecht.org/untervermietung/unerlaubte-untervermietung-kuendigung-hauptmieter/ (дата обращения: 27.01.2017).

например, в праве России гражданин, желающий заключить договор социального найма или некоммерческого найма, свободно выражает на это свою волю. Однако, ввиду того что заключение этих типов договоров требует наличия определённых административно-правовых предпосылок, встречное волеизъявление второй стороны – собственника жилого помещения, направленное на заключение договора, последует только после их выполнения. В праве Германии для заключения договора найма жилья с социально незащищённой категорией лиц также необходимо наличие определённых административно-правовых предпосылок. Таким образом, в праве двух стран договоры найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц являются элементами сложных юридических составов.

Административно-правовые предпосылки заключения договоров. По праву России первой административно-правовой предпосылкой, необходимой для заключения договоров социального найма и некоммерческого найма, является определение гражданина как нуждающегося в жилом помещении и постановка его на жилищный учёт (ч. 2 ст. 49, ч. 2 ст. 52, ст. 91.13 ЖК РФ)[314]. В отношении каждого типа договора ведётся отдельный жилищный учёт, для принятия гражданина на который требуется соблюдение условий, часть которых применительно к двум типам договоров совпадает, часть – относится исключительно к определённому типу договора. В целях выявления общих и специальных характеристик рассмотрим эти условия вместе.

Первым условием, общим для двух типов договоров, является наличие российского гражданства (ч. 5 ст. 49, ч. 3 ст. 91.3 ЖК РФ).

Вторым условием является признание лица нуждающимся в жилом помещении (ч. 1 ст. 51, ч. 1 ст. 91.3 ЖК РФ), которое по двум типам договоров производится по аналогичным основаниям, предусмотренным в ст. 51 ЖК РФ. Эти основания связаны с жилищной необеспеченностью гражданина и членов его семьи (например, отсутствие постоянного жилья, площадь жилого помещения

[314] См. подробнее: Копылов А.В., Никитина В.А. Особенности договоров социального найма жилых помещений с малоимущими гражданами в Москве и Санкт-Петербурге // Законодательство. – 2012. – № 8. – С. 51-63.

составляет менее учётной нормы[315]). В федеральном законодательстве указанный перечень оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях является исчерпывающим, однако применительно к договору социального найма законодательство Москвы расширяет круг таких лиц. Согласно подп. 4 п. 1 ст. 8 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 к нуждающимся также относятся граждане, проживающие в неблагоустроенных жилых помещениях. В свою очередь, в законодательстве Санкт-Петербурга отсутствуют дополнительные критерии признания лица нуждающимся в жилом помещении, что полностью соответствует ст. 51 ЖК РФ.

Третье условие – это постоянное и длительное проживание в определённом населённом пункте. В федеральном жилищном законодательстве такое условие отсутствует. Однако в Москве (п. 3 ст. 7 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29) и в Санкт-Петербурге (п. 2 ст. 1 Закона Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407-65) для признания лица нуждающимся в жилом помещении в целях заключения договора социального найма необходимо постоянное на законных основаниях проживание в соответствующем городе не менее десяти лет. По смыслу ч. 8 ст. 5 ЖК РФ данная региональная норма не соответствует федеральному жилищному законодательству и, следовательно, не подлежит применению. Эта правовая коллизия не могла не повлечь попыток оспаривания законности упомянутых региональных норм гражданами, которым было отказано в постановке на учёт в связи с несоблюдением вышеуказанного условия. В частности, такие случаи имели место в российской столице. Высшие судебные инстанции отказались признавать недействительным п. 3 ст. 7 упомянутого московского закона, мотивировав своё решение правом г. Москвы как субъекта РФ на опережающее урегулирование этого вопроса на основе принципа конкурирующей компетенции согласно п. 2 ст. 3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти

[315] В Москве такая норма составляет 10 кв. м для отдельных квартир и 15 кв. м для коммунальных квартир (п. 3, 4 ст. 9 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29). В Санкт-Петербурге – соответственно 9 и 15 кв. м (п. 1 ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407-65).

субъектов Российской Федерации»[316].

Что касается договора некоммерческого найма, то из ст. 91.3 ЖК РФ вытекает, что в ЖК РФ установлена категория граждан, которая может быть признана нуждающейся в жилых помещениях, а в других законах, в том числе законах субъектов РФ, могут быть определены иные категории граждан (но не требования, предъявляемые к уже установленной в ЖК РФ категории граждан). Тем не менее некоторые субъекты РФ, следуя практике, сложившейся при заключении договора социального найма, установили требование о постоянном и длительном проживании в населённом пункте и в отношении договора некоммерческого найма. Так, в Санкт-Петербурге лицо может быть принято на учёт граждан, имеющих право на заключение договора некоммерческого найма, если оно проживает в данном городе не менее пяти лет[317]. В этой связи считаем целесообразным ввести в главы 7 и 8.1 ЖК РФ положения о праве субъектов РФ устанавливать требования о постоянном и длительном проживании в определённом населённом пункте как одно из условий, необходимых для постановки лиц на жилищный учёт для заключения договоров социального и некоммерческого найма, или же отменить эти требования. Несогласованность положений других жилищных актов с нормами ЖК РФ (в частности Типового договора социального найма жилого помещения[318]) рассмотрела Г.Ф. Шешко[319].

Четвёртым условием является отнесение гражданина к социально незащищённой категории лиц. В данном исследовании мы рассматриваем случай категории лиц, имеющих низкую имущественную обеспеченность. Для заключения договора социального найма гражданин должен быть отнесён к категории малоимущих. При решении этого вопроса учитываются, во-первых, доход, приходящийся на каждого члена семьи, во-вторых, стоимость имущества, которое находится в собственности членов семьи и подлежит налогообложению (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ). Основания и порядок признания граждан малоимущими

[316] Определение ВС РФ от 11 июля 2007 г. № 5-Г07-56 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».
[317] Ст. 1 Закона Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 г. № 475-92.
[318] Утв. Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315.
[319] См.: Шешко Г.Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации в системе жилищного законодательства: к вопросу реализации его положений в жилищных актах // Жилищное право. – 2009. – № 5. – С. 24-36.

регулируются региональным законодательством (на уровне Федерации имеются методические рекомендации по установлению такого порядка[320]); соответственно, каждый из 85 субъектов РФ вправе разрабатывать свой порядок признания граждан малоимущими. Сравнивая порядки признания граждан малоимущими, действующие в Москве[321] и Санкт-Петербурге[322], можно сделать вывод о том, что они существенно различаются. Это выражается в том, что в законодательствах двух городов приведён различный перечень имущества гражданина, которое должно быть учтено, а также разнятся подходы к определению размера его доходов. В целом жителям Москвы требуется приводить больше, в том числе и с точки зрения расчётного периода, чем жителям Санкт-Петербурга, доказательств в подтверждение их имущественного статуса. Следует отметить, что на практике имели место случаи оспаривания порядков, действующих в субъектах РФ, их жителями ввиду неполноты таких порядков, их противоречия федеральным законам и ущемляющего жилищные права характера[323].

Закон не позволяет малоимущим претендовать на заключение договора некоммерческого найма, что выразилось в исключении этой категории лиц из субъектов отношений по некоммерческому найму. Ими, в свою очередь, могут быть все остальные граждане (и члены их семей), имущественная обеспеченность которых (доход и стоимость подлежащего налогообложению имущества) не позволяет им приобрести жилое помещение в собственность на территории муниципального образования, в котором они проживают. Как и в случае с социальным наймом, порядок определения максимального размера дохода гражданина и стоимости имущества устанавливаются законом субъекта РФ (ч. 1, 2 ст. 91.3 ЖК РФ). Следует отметить, что по состоянию на начало 2017 г. в некоторых субъектах РФ такие порядки находились на стадии законопроектов[324].

---

[320] Утверждены Приказом Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 17.

[321] Закон г. Москвы от 25 января 2006 г. № 7; Постановление Правительства Москвы от 6 июня 2006 г. № 362-ПП (см. приложение № 1 к данному Постановлению).

[322] Закон Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407-65 (см. приложения № 1 и № 2 к данному Закону).

[323] См., напр.: Апелляционное определение СК по административным делам ВС РФ от 20 января 2016 г. № 36-АПГ15-5 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[324] Проект постановления Администрации Красненского сельского поселения Багаевского района Ростовской области «Об установлении временного порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан

Поэтому граждане, ввиду отсутствия возможности подачи заявления о постановке на жилищный учёт в местную администрацию, фактически не могли заключить договор некоммерческого найма, действовавший в федеральном законодательстве. По этому вопросу Ленинградским областным судом определено, что отсутствие разработанного законодательным органом субъекта РФ порядка исключает возможность осуществления указанных функций органами местного самоуправления и, соответственно, в принципе какое-либо бездействие (законность которого оспаривалась гражданами)[325]. Из анализа вступивших в силу законов, содержащих порядки определения доходов граждан и стоимости подлежащего налогообложению имущества, таких субъектов РФ, как Санкт-Петербург[326], Калужская область[327], Пермский край[328], Республика Саха (Якутия)[329], следует, что, как и в случае с социальным наймом, в целях заключения договора некоммерческого найма общих критериев и стандартов по регламентации процедуры постановки граждан на жилищный учёт в субъектах РФ не выявлено. Это касается, например, различных элементов формул, по

нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» / Администрация МО Красненского сельского поселения [Офиц. сайт]. URL: http://красненское-адм.рф/documents/449.html (дата обращения: 27.01.2017); Постановление Правительства Республики Хакасия от 31 августа 2015 г. № 449 «О проекте закона Республики Хакасия „О порядке определения органами местного самоуправления дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования“» / Республика Хакасия [Офиц. портал]. URL: http://r-19.ru/documents/zakonoproektnaya-deyatelnost/19095/ (дата обращения: 27.01.2017).

[325] Определение СК по административным делам Ленинградского областного суда от 28 апреля 2016 г. по делу № 33а-2418/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[326] Приложение № 2 к Закону Санкт-Петербурга от 24 июня 2015 г. № 475-92.

[327] Закон Калужской области от 24 декабря 2015 г. № 39-оз «Об установлении порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества и определении порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Сайт газеты Калужской области «Весть» http://www.vest-news.ru, 24 декабря 2015 г.

[328] Закон Пермского края от 5 февраля 2016 г. № 601-ПК «Об установлении порядка определения дохода и определения порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (ред. от 29 декабря 2016 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 10.02.2016.

[329] Закон Республики Саха (Якутия) от 15 июня 2016 г. № 1689-З № 931-V «Об установлении порядка определения дохода и максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей, стоимости их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Якутские ведомости. – 2016. – № 25.

которым рассчитывается максимальный размер дохода граждан, различных перечней имущества, принимаемого во внимание при расчёте. Как представляется, с целью упрощения регулирования этой сферы, восполнения пробелов регионального законодательства, а также с учётом рассматриваемого далее опыта ФРГ, в РФ на федеральном уровне целесообразно установить единые методики подсчёта дохода и минимальный уровень дохода, при котором лицо вправе претендовать на социальное жильё. При этом субъектам РФ следует предоставить право устанавливать свои границы размеров доходов исходя из текущей жилищной ситуации, но не ниже тех, что установлены на федеральном уровне.

Пятое условие, которое необходимо соблюсти в целях постановки гражданина на жилищный учёт для заключения договора социального найма, состоит в несовершении гражданином в течение пяти последних лет намеренных действий, влекущих признание его нуждающимся в жилом помещении (ст. 53 ЖК РФ). Перечень таких действий в федеральной норме отсутствует, но он может содержаться в региональном законе (например, в Москве к таким действиям относятся изменение порядка пользования жилыми помещениями путём совершения сделок, изменение состава семьи в результате развода[330]; законодательным собранием Санкт-Петербурга норма, аналогичная московской, не принималась).

При наличии перечисленных условий (для социального найма – пяти условий, для некоммерческого найма – четырёх условий) у лица возникает право требовать принятия его на жилищный учёт. Договорная свобода собственника жилья в этой части ограничена, он не вправе отказать гражданину в принятии его на жилищный учёт, если последний удовлетворяет указанным в законе требованиям. В дальнейшем жилые помещения предоставляются гражданам в порядке очерёдности (по общему правилу) исходя из времени их принятия на жилищный учёт (ч. 1, 2 ст. 57, ч. 2 ст. 91.15 ЖК РФ).

---

[330] П. 2 ст. 10 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29. Определением ВС РФ от 11 июля 2007 г. № 5-Г07-56 данная норма была признана соответствующей ст. 53 ЖК РФ.

После принятия гражданина на жилищный учёт возникает характерная только для договора некоммерческого найма административно-правовая предпосылка заключения договора, а именно обращение гражданина, принятого на учёт, непосредственно к наймодателю с заявлением о предоставлении жилого помещения по этому договору (ч. 1 ст. 91.14 ЖК РФ). Таким образом, наниматель может по своему усмотрению выбрать наёмный дом, включая ещё строящийся, в котором он хотел бы проживать (в пределах соответствующего муниципального образования). Наймодатель, в случае если нанимателем был соблюдён установленный порядок обращения к нему, не вправе отказать ему в выбранном жилье. Для сравнения, в рамках социального найма гражданин выбирает жилое помещение из предложенных ему наймодателем жилых помещений. В случае повторного отказа гражданина от предложенных вариантов он может быть снят с жилищного учёта.

Последней общей для двух типов договоров предпосылкой является принятие решения наймодателя (собственника жилого помещения) о предоставлении жилого помещения по договору социального найма или по договору некоммерческого найма. В обоих случаях решение наймодателя одновременно является правовым основанием для заключения договора социального найма и договора некоммерческого найма (ч. 1 ст. 63, ч. 5 ст. 91.1 ЖК РФ). При этом на рассматриваемом этапе свобода усмотрения наймодателя ограничивается: он обязан выносить решение о предоставлении жилого помещения всем лицам (и в последующем заключить с ними соответствующий договор), которые удовлетворяют ранее рассмотренным требованиям (при наличии необходимого количества помещений). В противном случае у контрагента есть право обратиться в суд с иском о понуждении заключить договор.

Рассмотрев порядок заключения договоров найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования, возможно сделать вывод о том, что, несмотря на некоторую общность административно-правовых предпосылок, предшествующих заключению двух типов договоров (отсутствие у гражданина

собственного жилья), создать в ЖК РФ общий для двух типов договоров раздел, устанавливающий условия для их заключения, не представляется возможным. Это обусловлено тем, что различается не только круг лиц, на который ориентированы эти договорные типы, но и характер требований (к заключению договора социального найма предъявляются более жёсткие требования). Кроме того, в судебной практике рассматривалось значительное количество дел, в которых при отсутствии определённых условий для заключения договора социального найма граждане тем не менее обращались в суд с требованием о его заключении (например, постановка гражданина на жилищный учёт[331], решение о предоставлении гражданину жилого помещения[332], отнесение жилого помещения к жилищному фонду социального использования[333]). В этих случаях суды не квалифицируют наёмные отношения как договор социального найма. Как правило, при отсутствии признаков других договоров (некоммерческий наём, наём специализированного жилого помещения, ссуда) сложившиеся наёмные отношения рассматриваются судами как коммерческий наём[334].

По праву ФРГ для заключения договора найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц необходимо отнесение гражданина к категории лиц, имеющих низкую имущественную обеспеченность, и получение разрешения уполномоченного муниципального органа власти на пользование жилым помещением, отнесённым к категории социального жилья. На основании этого разрешения лицо, его получившее, может заключить соответствующий договор с наймодателем.

Для получения разрешения на пользование жилым помещением, отнесённым к категории социального жилья, лицу, нуждающемуся в жилом

---

[331] Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского областного суда от 13 апреля 2015 г. по делу № 33-8294/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[332] Дело «Жанна Джарагети против Российской Федерации» (Жалоба № 8459/03) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. – Российское издание. – 2008. – № 2.

[333] Обобщение причин отмены судебных постановлений районных (городских) судов Тверской области судом второй инстанции в первом квартале 2012 г.; Решение Дзержинского районного суда г. Новосибирска от 10 апреля 2012 г. по делу № 2-740/12 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[334] См., напр.: Апелляционное определение Московского городского суда от 26 ноября 2015 г. по делу № 33-44571/15; Постановление Президиума Московского городского суда от 11 ноября 2011 г. по делу № 44г-223/11; Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского областного суда от 24 декабря 2014 г. по делу № 33-28870/2014; Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 8 мая 2014 г. по делу № 33-616/2014 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

помещении, необходимо обратиться с заявлением в муниципальный орган населённого пункта земли ФРГ (а именно в жилищное управление, нем. Wohnungsamt), на территории которого лицо имеет цель проживать. Жилищное управление выдаёт гражданину соответствующее разрешение при соблюдении двух следующих условий:

– во-первых, лицо проживает в ФРГ на законных основаниях. В отличие от РФ, требование о наличии гражданства ФРГ к потенциальному нанимателю не предъявляется, но если он не является гражданином государства – члена Европейского союза, то у него должно быть разрешение на пребывание в ФРГ, срок которого истекает не ранее чем через год[335];

– во-вторых, лицо отнесено к категории лиц, нуждающихся в жилых помещениях. Отнесение к этой категории производится на основании подсчёта доходов лица за последние двенадцать месяцев, которые не должны превышать установленных законодательством пределов. Требования о таких пределах доходов указаны в федеральном законодательстве[336], однако правительства земель ФРГ вправе устанавливать собственные (но не ниже федеральных) размеры доходов, которые будут соответствовать жилищной ситуации в конкретном регионе. Например, в 2016 г. в земле Северный Рейн – Вестфалия определены более высокие границы доходов: доход одного совершеннолетнего лица не должен превышать 18 430 евро, двух – 22 210 евро; в отношении каждого последующего совершеннолетнего лица предельно допустимый размер дохода увеличивается на 5 100 евро, а каждого лица до 18 лет – на 660 евро[337]. В Берлине в отношении этих лиц указаны следующие максимально допустимые границы доходов (2016 г.): 16 800 евро, 25 200 евро, 5 740 евро и 700 евро[338]. При этом границы доходов могут варьироваться в зависимости от того, к какой категории

---

[335] Wohnberechtigungsschein. WBS. Antragsannahme / BerlinOnline Stadtportal [Электронный ресурс]. URL: https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/ (дата обращения: 15.01.2016).

[336] На одно лицо – не более 12 000 евро, на семью из двух лиц – не более 18 000 евро, на семью из трёх лиц – не более 22 100 евро. В отношении каждого последующего совершеннолетнего члена семьи граница дохода увеличивается на 4 100 евро, а каждого несовершеннолетнего – на 500 евро (§ 9 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.).

[337] Wohnberechtigungsschein (WBS) / StadtKöln [Электронный ресурс]. URL: http://www.stadt-koeln.de/service/produkte/wohnberechtigungsschein# (дата обращения: 15.01.2016).

[338] Wohnberechtigungsschein / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [Офиц. сайт]. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml (дата обращения: 15.01.2016).

относится гражданин, нуждающийся в жилом помещении. Так, например, для родителей-одиночек и лиц с тяжёлой инвалидностью требования закона к размеру дохода будут мягче, чем для остальных лиц.

Более того, разрешение на пользование жилым помещением, отнесённым к категории социального жилья, в землях ФРГ в двух случаях может быть выдано, когда лицо, нуждающееся в жилом помещении, не удовлетворяет законодательным требованиям о размере дохода. Первый случай, основывающийся на принципе учёта законных интересов лиц и обстоятельств каждого конкретного дела, касается ситуации, когда отказ в выдаче разрешения может вызвать особые трудности для лица, нуждающегося в жилом помещении (п. 1 абз. 3 § 27 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.). Второй случай вызван практическими соображениями и касается ситуации, когда размер наёмной платы за жилое помещение, на получение которого подаёт заявление лицо, больше размера, установленного за жилое помещение, которое он занимает на момент подачи заявления (согласно п. 2 абз. 3 § 27 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.).

Выдача гражданину разрешения на пользование жилым помещением, отнесённым к категории социального жилья, не означает автоматическое заключение с ним договора найма, оно лишь даёт ему право на его заключение, которое реализуется при наличии свободного жилья этой категории. По общему правилу после выдачи гражданину такого разрешения он должен уведомить об этом орган по содействию в получении жилья (нем. Wohnungsvermitlugsstelle). Данный орган может предоставить гражданину соответствующие варианты жилых помещений. Если гражданин отказывается от предложенных вариантов, он должен обосновать свой отказ. В § 5а Закона об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г. содержится перечень лиц, имеющих первоочередное право на получение жилого помещения социального использования (беременные женщины, семьи с детьми, молодые семьи, в которых оба супруга моложе сорока лет, семьи без кормильца, лица пожилого возраста

и др.). В России жилые помещения также могут предоставляться некоторым лицам вне очереди (например, гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и не подлежат ремонту или реконструкции).

Гражданин вправе самостоятельно искать жилое помещение, относящееся к категории социального жилья (посредством ассоциаций нанимателей, объявлений в газетах и т.п.)[339].

Разрешение на пользование жилым помещением, отнесённым к категории социального жилья, действует один год в пределах территории выдавшей его земли ФРГ.

Определение условий и форма договоров. По праву РФ стороны в значительной степени не свободны в определении условий договоров найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования. Их содержание главным образом установлено в типовых договорах, утверждённых постановлениями Правительства РФ, по которым они подлежат письменному оформлению. К таким типовым договорам относятся Типовой договор социального найма жилого помещения (далее – Типовой договор социального найма) и Типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – Типовой договор некоммерческого найма). Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора некоммерческого найма, подлежит государственной регистрации (ч. 4 ст. 91.1 ЖК РФ). В отношении же договора социального найма требование о регистрации законом не предусмотрено. В целом в этом нет необходимости, поскольку в данном случае наймодателем выступает публично-правовое образование, которое и без регистрации обладает информацией об обременении имущества.

Положения типовых договоров по общему правилу не могут изменяться по соглашению сторон, за исключением случаев, когда это прямо предусмотрено в данных актах. При этом в договоре некоммерческого найма имеет место бóльшее

[339] Wohnberechtigungsschein / StadtKöln [Электронный ресурс]. URL: http://www.stadt-koeln.de/service/produkte/wohnberechtigungsschein# (дата обращения: 15.01.2016).

количество случаев проявлений свободы договора у нанимателя (при заключении договора по типовой форме), чем в договоре социального найма. Так, при заключении типового договора социального найма в каждом конкретном случае определяются стороны договора, члены семьи нанимателя, индивидуализируется объект договора – жилое помещение (указанное в решении о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на жилищном учёте), а также конкретизируется перечень коммунальных услуг, предоставляемых наймодателем. Положений о размере платы за жилое помещение в Типовом договоре социального найма не содержится, поскольку этот вопрос урегулирован иными актами российского законодательства. В свою очередь, в договоре некоммерческого найма, помимо положений, которые должны быть определены в договоре социального найма, также подлежат определению (ч. 2 ст. 91.1 ЖК РФ): размер платы за жилое помещение, срок действия договора, порядок его изменения и условия заключения на новый срок. Последние два условия договора детально регламентированы в разделах VII, VIII Типового договора некоммерческого найма. В отношении же первых двух условий договора каких-либо специальных норм о последствиях нарушения этих требований в жилищном законодательстве не устанавливается. Как представляется, в таком случае согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор некоммерческого найма считается незаключённым. Кроме того, Типовой договор некоммерческого найма оставляет за сторонами возможность определить дополнительные права и обязанности сторон помимо тех, что указаны в самом Типовом договоре, а также некоторые другие положения[340]. Такая возможность свидетельствует о распространении законодателем принципа свободы договора на отношения по некоммерческому найму в большей степени, чем на отношения по социальному найму.

В ФРГ типовых форм договора найма жилья с социально незащищённой категорией лиц не выработано, тем не менее большинство условий данного договора определены в законе. Ввиду социального характера рассматриваемого договора, его существенным условием (помимо предмета) является цена. Срок не

[340] Подп. м) п. 5, подп. к) п. 7, п. 8, подп. к) п. 9, подп. г) п. 13, п. 27 Типового договора некоммерческого найма.

является существенным условием договора найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц и может быть в нём не указан. В таком случае он считается заключённым на неопределённый период. Кроме того, в законодательстве устанавливается обязанность наймодателя включать в договор найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц положения о максимально допустимом размере наёмной платы, которая может быть установлена в период наёмных отношений, и о периоде, в течение которого жилое помещение подпадает под категорию социального жилья (абз. 2 § 28 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.).

Следует отметить, что, хотя в законодательстве не устанавливаются требования к форме договора, он, исходя из вышеуказанных специальных обязанностей наймодателя, должен быть составлен в письменной форме.

Объект договоров. В РФ как по договору социального найма, так и по договору некоммерческого найма объектом договора является жилое помещение, указанное в решении о его предоставлении гражданину, состоящему на жилищном учёте. Оно должно отвечать следующим требованиям.

Во-первых, жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания (ч. 2 ст. 15, ст. 62 ЖК РФ). В отличие от договора коммерческого и социального найма, комната (часть квартиры), хотя и является изолированным жилым помещением, не может быть предоставлена гражданину по договору некоммерческого найма (ст. 91.5 ЖК РФ).

Во-вторых, жилое помещение должно соответствовать норме предоставления жилого помещения по договору социального найма (ч. 1 ст. 50, ч. 3 ст. 91.15 ЖК РФ). Такая норма устанавливается органами местного самоуправления соответствующего муниципального образования, а в Москве и Санкт-Петербурге – региональными законами (норма предоставления в этих городах составляет 18 кв. м на одного человека). В Москве и Санкт-Петербурге в отношении максимальной площади предоставляемого очередникам жилого помещения предъявляются различные требования. В одних случаях в Москве действуют бóльшие нормы предоставления жилых помещений по сравнению с

Санкт-Петербургом: для одиноких граждан (40 и 33 кв. м соответственно); для семей из двух граждан, не являющихся супругами (54 и 45 кв. м); для семей из трёх граждан, в составе которых нет супругов (74 и 63 кв. м). В других случаях действуют меньшие нормы предоставления: для семей, состоящих только из супругов (44 и 45 кв. м); для семей, состоящих из трёх граждан, в составе которых есть супруги (62 и 63 кв. м). Если же семья состоит из четырёх и более граждан, в городах федерального значения применяются одинаковые нормы предоставления жилья[341]. Общая площадь жилого помещения по договору некоммерческого найма по общему правилу не может быть меньше указанной нормы предоставления. Предоставление меньшего по размеру жилого помещения (но не меньше учётной нормы) допускается, если гражданин даст на это согласие в заявлении о принятии на жилищный учёт (ч. 3 ст. 91.15 ЖК РФ).

Далее отметим особенности предоставления жилых помещений, характерные для данных типов договоров. Так, жилое помещение по договору социального найма предоставляется по месту жительства лица, т.е. в черте соответствующего населённого пункта (ч. 5 ст. 57 ЖК РФ). При этом в Москве действуют специальные правила: согласно п. 1 ст. 3 Закона г. Москвы от 31 мая 2006 г. № 21 по договору социального найма жилые помещения предоставляются гражданам в районе проживания. В законодательстве Санкт-Петербурга подобные гарантии не предусмотрены, поэтому переселение жителей из исторического центра города на окраины при предоставлении жилого помещения по договору социального найма формально является законным. Что касается договора некоммерческого найма, то из ч. 2 ст. 91.13, ч. 1 ст. 91.14 ЖК РФ следует, что жилое помещение предоставляется по месту жительства гражданина, нуждающегося в жилом помещении, в пределах муниципального образования, а если это город федерального значения – в пределах его территории. Однако на уровне субъекта РФ могут быть установлены иные правила (ст. 91.13 ЖК РФ).

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма,

---

[341] См.: п. 3, 5, 6 ст. 20 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29, п. 1 ст. 5 Закона Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407-65.

должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населённого пункта (п. 1 ст. 89 ЖК РФ). Вместе с тем необходимость соблюдения такого требования в ЖК РФ предусмотрена в отношении выселения граждан по основаниям, предусмотренным в ст. 85 ЖК РФ. Что касается предоставления жилых помещений гражданам, состоящим на жилищном учёте, то ЖК РФ данное требование не содержит. Тем не менее в московском законодательстве такая важная гарантия жилищных прав граждан по-прежнему сохраняется в полном объёме. Это подтверждается подп. 4 п. 1 ст. 8 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29, согласно которому жители Москвы признаются нуждающимися в жилых помещениях, если дома, в которых они проживают, не отвечают стандартам, которым должны соответствовать благоустроенные жилые помещения в Москве[342]. Исходя из вышесказанного можно сделать вывод о том, что в Москве благоустроенность жилого помещения, предоставляемого гражданам по договору социального найма, является обязательной во всех случаях. В законодательстве Санкт-Петербурга правило, соответствующее московскому, отсутствует. К договору некоммерческого найма и коммерческого найма требование о благоустроенности в федеральном законодательстве не предъявляется.

В отношении жилого помещения, передаваемого по договору некоммерческого найма, следует также отметить, что оно должно находиться в наёмном доме социального использования или являться наёмным домом социального использования (ст. 91.5 ЖК РФ). Как представляется, законодательное выделение наёмного дома социального использования продиктовано необходимостью создания специального правового режима в отношении зданий, которые используются исключительно для найма. В частности, установлены ограничения на использование такого дома или помещений в нём в иных целях (например, сдача в аренду, продажа разным покупателям). Кроме того, жилое помещение по договору некоммерческого найма может быть передано нанимателю укомплектованным мебелью, бытовой

[342] Согласно приложению 1 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 благоустроенные жилые помещения в многоквартирных домах в городе Москве должны соответствовать следующим стандартам: «квартира со всеми видами удобств (электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, ванна или душ, газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение или газовая колонка) независимо от материала стен».

техникой и предметами домашнего обихода (раздел IV Типового договора некоммерческого найма).

В праве Германии под объектом договора найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц понимается изолированное жилое помещение, которое фактически и юридически может быть использовано для постоянного проживания, что может быть подтверждено управомоченным лицом[343]. К нему предъявляются те же правила ГГУ, что и к общему договору найма жилого помещения, а также ряд дополнительных требований, установленных специальными административно-правовыми актами в этой сфере. Так, в § 10 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г. оговаривается, что размер общей площади жилого помещения определяется властями земель ФРГ в соответствии с его социальным назначением. Также требуется, чтобы во внимание были приняты особенности личных и профессиональных потребностей нанимателя, возможность появления в ближайшее время у нанимателя нуждаемости в жилом помещении большего размера. Размер жилого помещения на законодательном уровне установлен в некоторых землях ФРГ. Например, согласно абз. 2 § 2 Закона о строительстве социального жилья в Берлине от 1 июля 2011 г. жилые помещения по договорам найма с социально незащищённой категорией лиц предоставляются в размере: на 1 лицо – до 50 кв. м, на 2 лица – 65 кв. м, на 3 лица – 80 кв. м, на 4 лица – 90 кв. м (при этом от заявленной нормы допускается отклонение на 20 %). В Северном Рейне – Вестфалии не принят общий закон, содержащий нормы предоставления площади помещений по договору найма социального жилья. Соответственно, каждая административная единица на территории этой земли определяет эти нормы самостоятельно. Например, муниципальные власти Кёльна, предоставляя гражданину жилое помещение, исходят из следующих норм: на 1 лицо – до 50 кв. м, на 2 лица – двухкомнатная квартира или 65 кв. м, на 3 лица – трёхкомнатная квартира или 80 кв. м, на 4 лица – четырёхкомнатная квартира или 95 кв. м и т.д. (при этом от заявленной нормы допускается отклонение на 5

[343] § 17 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.

дополнительных кв. м)[344]. Таким образом, в законодательстве Берлина и Кёльна предусмотрены бóльшие нормы предоставления жилого помещения, чем в городах федерального значения в России.

Жилое помещение по договору найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц предоставляется в пределах соответствующей земли ФРГ, на территории которой жилищным управлением было выдано разрешение на пользование жилым помещением, отнесённым к категории социального жилья. В отличие от российских правил о представлении социального жилья по договору социального найма в пределах населённых пунктов (а не субъектов РФ), в которых проживают граждане, германские правила значительно расширяют территориальные пределы его предоставления, что, как представляется, позволяет ускорить процесс получения жилья малоимущими гражданами.

§ 3.5. Содержание

В праве РФ сходство объектов договоров (жилое помещение) и правовых оснований их заключения (передача жилого помещения в возмездное пользование) обусловливает и сходство основных прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения (рассмотренных в § 2.5 настоящего исследования) и по договорам найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования. Поэтому в данном параграфе исследуются преимущественно права и обязанности сторон, характерные только для договора социального найма и договора некоммерческого найма.

В наибольшей степени различия прослеживаются в объёме прав нанимателя по рассматриваемым типам договоров. Так, у нанимателя по договору социального найма после передачи наймодателем жилого помещения в его владение возникает наиболее широкий перечень прав, в совокупности образующий «право на жилое помещение». О.С. Иоффе писал, что это право

[344] Wohnberechtigungsschein (WBS) / StadtKöln [Электронный ресурс]. URL: http://www.stadt-koeln.de/service/produkte/wohnberechtigungsschein# (дата обращения: 26.10.2016).

нанимателя следует отличать от прав третьих лиц на жильё, поскольку только оно является полнообъёмным и независимым[345]. Как представляется, такое право нанимателя на жилое помещение[346] характеризуется как признаками относительного, обязательственного, так и ограниченного вещного права, причём последние, не свойственные договорным принципам, в его содержании преобладают. Это следует из того, что по договору социального найма удовлетворение прав и интересов нанимателя поставлено в зависимость от встречных действий наймодателя в основном в части передачи жилого помещения в пользование нанимателю. В дальнейшем в рамках длящегося правоотношения права нанимателя по договору социального найма в большей степени носят самостоятельный характер, наниматель их реализует за счёт собственных действий, а окружающие должны ему не препятствовать. После передачи жилья по данному договору наниматель устанавливает бессрочное господство над жилым помещением, являющимся чужим имуществом, что, как определил И.Б. Марткович, по сути, является правом обладания жилым помещением (которому присущи признаки как обязательственного, так и вещного права[347]). Кроме того, наниматель, так же как и по договору найма жилого помещения, сохраняет свои права на жилое помещение в случае смены собственника и пользуется владельческой защитой.

Наниматель по договору социального найма даже в известной степени распоряжается занимаемым жилым помещением. Он вправе вселять в жилое помещение граждан на различных правовых основаниях: членов семьи (ст. 70 ЖК РФ), поднанимателей (п. 2 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ), временных жильцов (ч. 1 ст. 680 ГК РФ). Правомочие по вселению в жилое помещение членов семьи нанимателя (супруга, совершеннолетних детей, родителей) у него шире, чем у

---

[345] Иоффе О.С. Избранные труды: В 4 т. Т. III. Обязательственное право. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. – С. 353-354.

[346] В советский период существовали различные точки зрения относительно юридической характеристики этого права нанимателя. Одни авторы (С.И. Аскназий, И.Л. Брауде) считали, что оно носит исключительно обязательственный характер. Другие (Ю.Г. Басин) полагали, что право нанимателя является комплексным правом, сочетающим вещные правомочия на помещение (существующие независимо от обязательственных связей) с обязательственными правомочиями по отношению к владельцу дома. О различных позициях по этому вопросу см.: Басин Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. – Алма-Ата: [б. и.], 1963. – С. 113-122.

[347] См.: Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение: Учеб. пособие по спец. курсу. – М.: ВЮЗИ, 1983. – С. 40.

нанимателя по договору найма жилого помещения, так как он должен получить только согласие членов семьи, проживающих в жилом помещении, согласие же наймодателя не требуется. Отчуждение, как и иное распоряжение имуществом, невозможно без согласия наймодателя, что характерно и для ограниченных вещных прав. Особого внимания заслуживают права нанимателя, касающиеся распоряжения наёмным имуществом, свойственные только договору социального найма. Так, наниматель имеет право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения[348]; на обмен жилого помещения, полученного им по договору социального найма, на другое жилое помещение, предоставленное по этому договору другому нанимателю (ст. 72-75 ЖК РФ); на получение жилья меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения (ч. 1 ст. 81 ЖК РФ).

Одному важному признаку ограниченного вещного права право нанимателя на жилое помещение не отвечает: оно не включено в законодательно установленный перечень ограниченных вещных прав. В то же время конкретное содержание прав нанимателя устанавливается в жилищном законодательстве, а наиболее детальным образом – в Типовом договоре социального найма. Это обстоятельство фактически отвечает признакам «публичности» и «закрытого перечня» ограниченных вещных прав, предусмотренных в законодательстве в целях информирования неопределённого круга субъектов гражданского оборота о содержании и видах прав абсолютного характера. Тем не менее право нанимателя на жилое помещение нельзя признать ограниченным вещным правом, поскольку оно не включено в установленный ст. 216 ГК РФ перечень ограниченных вещных прав. По нашему мнению, практического смысла включение рассматриваемого права в этот перечень не имеет, поскольку это не предоставит каких-либо преимуществ ни одной из сторон данного договора. В то же время сложившиеся особенности необходимо учитывать при рассмотрении данного типа договора, так как они говорят о существенном дисбалансе правового положения сторон в пользу нанимателя.

Право нанимателя на пользование жилым помещением по срочному

[348] Согласно ч. 1 ст. 2, ст. 11 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1.

договору некоммерческого найма носит обязательственный характер, хотя для него характерны некоторые вещно-правовые элементы, что и для договора найма жилого помещения (право следования, владельческая защита). Объём прав у нанимателя по данному типу договора на порядок у́же, чем по договору социального найма: он не вправе сдавать жилое помещение в поднаём, вселять временных жильцов, приватизировать жилое помещение, требовать его обмена или замены.

К другим особенностям содержания рассматриваемых типов договоров в российском праве возможно отнести следующие.

Во-первых, в договорах найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования на наймодателя императивно возложена обязанность по проведению капитального ремонта. В то же время проведение текущего ремонта в договоре социального найма является обязанностью нанимателя, а в договоре некоммерческого найма – обязанностью наймодателя, если договором не предусмотрено иное (п. 4 ч. 3 ст. 67, ч. 2 ст. 91.7 ЖК РФ).

Во-вторых, к этим типам договоров применяются различные правила, регулирующие повышение размера платы за жилое помещение. В договоре социального найма на наймодателя в этом вопросе не налагаются какие-либо ограничения. В договоре некоммерческого найма наймодатель вправе повышать плату за наём раз в три года, а также её ежегодно индексировать (ч. 4 ст. 156.1 ЖК РФ).

В-третьих, по сравнению с положениями ГК РФ о договоре найма жилого помещения, положения типовых договоров социального и некоммерческого найма носят значительно более детализированный характер (в особенности подробно регламентированы отношения по некоммерческому найму). В них решены многие вопросы, которые также нуждаются в определении в договоре найма жилого помещения. Так, в этих типовых договорах уточнена обязанность нанимателя обеспечивать сохранность жилого помещения (например, немедленно принимать возможные меры к устранению неисправностей, сообщать о них наймодателю); установлены специальные меры гражданско-правовой

ответственности за невнесение нанимателем платы за жилое помещение (за наём) в срок (уплата пени), за непроведение наймодателем ремонта (уменьшение платы за жилое помещение (за наём), возмещение нанимателю расходов на устранение недостатков жилья); регламентированы отношения, связанные с осмотром жилого помещения наймодателем[349].

В-четвёртых, характерным только для договора некоммерческого найма является право нанимателя на заключение этого договора на новый срок (после истечения срока его действия). При этом возможны два варианта: если на этот момент наниматель продолжает соответствовать требованиям об имущественной обеспеченности, предъявляемым для заключения данного договора, он заключается на тот же срок; в противном случае договор может быть заключён на один год, но только при отсутствии других граждан, претендующих на некоммерческое жильё (ч. 1, 2 ст. 91.9 ЖК РФ). По нашему мнению, такой подход, хотя и не служит индивидуальным интересам конкретного нанимателя, в большей степени отвечает государственным целям в области жилищной политики, поскольку поддерживает граждан, которые в действительности нуждаются в жилом помещении. В ЖК РФ не оговаривается, может ли быть заключён договор после истечения данного годичного срока. По всей видимости, в случае отсутствия спроса на жилые помещения, передаваемые по договору некоммерческого найма, нанимателю может быть предложена такая возможность.

Необходимо заметить, что указанное право нанимателя не следует рассматривать в качестве преимущественного права нанимателя на возобновление договора на новый срок, поскольку наниматель не имеет каких-либо преимуществ перед третьими лицами, а наймодатель не может отказаться от заключения нового договора с этим нанимателем (п. 59 Типового договора некоммерческого найма).

Следует также отметить характерную для этого типа договора обязанность нанимателя по информированию наймодателя о возникновении у него или у совместно проживающих с ним членов его семьи права пользования другими

[349] Подп. г), з), л) п. 4, подп. в) п. 5 Типового договора социального найма; подп. д), к) п. 5, п. 43, 44 Типового договора некоммерческого найма.

жилыми помещениями на территории муниципального образования, где расположено предоставленное по договору жилое помещение (в городах федерального значения – в пределах их территории; подп. л) п. 5 Типового договора некоммерческого найма).

На основе таких признаков, как участие государства в отношениях по найму социального жилья, наличие значительного количества административно-правовых норм, регулирующих эти отношения, а также общественно полезные результаты, достигаемые при заключении договора социального найма, некоторые авторы[350] причисляют договор социального найма к разновидности «административного договора». В самой же науке нет единства мнений относительно реальности существования «административного договора»; а среди тех, кто его существование не отрицает, – относительно признаков такого договора[351]. Придерживаемся мнения, что «административный договор»[352] существует на практике; более того, он вошёл в широкое применение органов федеральных, региональных и местных властей, которые являются обязательной стороной любого «административного договора» (это обстоятельство говорит о том, что договор некоммерческого найма не является «административным договором», поскольку в законе предусмотрено, что его стороной может быть организация, являющаяся собственником жилых помещений частного жилищного фонда). Суть «административного договора», заключаемого органами государственной власти и органами местного самоуправления, состоит в том, чтобы они могли в пределах полномочий, определённых в их положениях или уставах, более эффективно реализовывать задачи, поставленные перед ними. «Административными договорами» могут быть соглашения по поводу передачи части властных полномочий или об их разграничении между органами власти, договорённости по различным вопросам межведомственного или иного

---

[350] См.: Остапенко И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. – 2014. – № 1. – С. 58; Васин В.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: диссертация ... С. 20.

[351] См.: Административное право России: учебник для юридических вузов и факультетов / А.П. Алехин, А.А. Кармолицкий; отв. ред. А.П. Алехин. – М.: Зерцало, 2007. – С. 301-302.

[352] «Административный договор» – это основанное на нормах административного права соглашение (заключаемое на основе согласования воль сторон) между двумя или более субъектами управленческих отношений, одним из которых является орган государственной власти.

взаимодействия, трудовые соглашения о приёме граждан на государственную службу. Соответственно, отношения, оформляемые «административным договором», выходят за рамки гражданско-правовых отношений. Другим признаком «административного договора» является свобода волеизъявления участников управленческих отношений при заключении данного договора[353]. Для сравнения, орган государственной власти или местной власти в рамках выполнения своих функций в обязательном порядке должен заключить договор социального найма с каждым гражданином, ранее принятым на жилищный учёт, при условии соблюдения гражданином очерёдности и наличия в ведении этого органа предписываемого нормативами жилого помещения. По своей инициативе, в обход установленных правил заключения договора социального найма, а также с гражданином, не удовлетворяющим требованиям для заключения договора социального найма, орган публичной власти не вправе заключать данный договор. Ещё один важный признак «административного договора» заключается в том, что он главным образом урегулирован нормами административного права. Вместе с тем приоритетом в регулировании отношений по социальному найму обладает ст. 672 ГК РФ, а также пять других статей ГК РФ. Таким образом, основы этого договора заложены в Гражданском кодексе РФ, в котором не устанавливаются положения об «административных договорах». Также и в положениях о социальном найме ЖК РФ, как было рассмотрено ранее, имеются не только административно-правовые, но и гражданско-правовые нормы. Кроме того, в «административных договорах», как правило, предусматривается возможность при внезапном возникновении соответствующих условий одностороннее изменение договора органом управления[354]. В договоре социального найма, в соответствии с общегражданскими принципами, одностороннее изменение условий договора не допускается (за исключением платы за жилое помещение, которая определяется не договором, а административно-правовыми актами). Наконец, хотя договор социального найма

[353] Административное право России: учебник для юридических вузов и факультетов / А.П. Алехин, А.А. Кармолицкий. С. 304.
[354] Бахрах Д.Н., Татарян В.Г. Административное право России: учебник. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Эксмо, 2009. – С. 351.

содержит значительное количество императивных норм, включая нормы административного законодательства (в особенности в части, предшествующей его заключению), он оформляет (в том числе гражданско-правовыми способами) имущественные, а не управленческие отношения. Таким образом, считаем, что договор социального найма не относится к «административным договорам».

В праве Германии в части регулирования прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц применяются нормы ГГУ о найме жилых помещений, поэтому основные права и обязанности сторон в целом аналогичны тем, что предусматриваются у наймодателя и нанимателя по договору найма жилого помещения. Вместе с тем в германском законодательстве закрепляется ряд дополнительных гарантий для нанимателя, касающихся увеличения наёмной платы и иных платежей.

В договоре о содействии в строительстве социального жилья устанавливается максимально допустимый размер наёмной платы (за вычетом эксплуатационных расходов), а также могут быть предусмотрены положения об изменении размера наёмной платы в течение периода, когда жилое помещение подпадает под категорию социального жилья, об увеличении размера наёмной платы после модернизации жилого помещения. Такие положения не должны ущемлять права нанимателя и выходить за рамки общих норм о найме жилых помещений ГГУ. Так, наймодателю запрещено передавать жилое помещение за более высокую или максимально допустимую в договоре о содействии в строительстве социального жилья наёмную плату (§ 28 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.). Положения в договоре, предусматривающие более высокую, чем указано в договоре о содействии в строительстве социального жилья, наёмную плату, ничтожны, и наймодатель должен возвратить неосновательное обогащение (абз. 2 § 8 Закона об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г.).

Наймодатель вправе увеличивать размер наёмной платы в соответствии с общими положениями о жилищном найме ГГУ, только в пределах максимально допустимого размера наёмной платы, установленного в договоре о содействии в

строительстве социального жилья, и при соблюдении всех условий, указанных в этом договоре (абз. 3 § 28 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.).

Наймодатель вправе требовать от нанимателя производить оплату эксплуатационных расходов в соответствии с §§ 556, 556a и 560 ГГУ, а также оплату единовременных или дополнительных платежей только в том случае, если это предписано актами земель ФРГ или условиями договора о содействии в строительстве социального жилья (абз. 4 § 28 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.).

Также в отношении этого вида договора имеется дополнительное правило об обеспечении исполнения обязательств нанимателя (§ 551 ГГУ). Оно заключается в том, что соглашение об обеспечении имеет силу только в том случае, если оно гарантирует выполнение нанимателем требований о возмещении убытков, возникших в связи с порчей жилого помещения или неисполнением обязанности по проведению «косметического» ремонта (абз. 5 § 9 Закона об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г.). Таким образом, данное право наймодателя, в отличие от права по общему договору найма жилого помещения, имеет ограниченные рамки, не позволяющие ему удовлетворять свои требования об уплате наёмной платы нанимателем за счёт обеспечения.

У нанимателя по данному виду договора имеются дополнительные права информационного характера. Так, наниматель вправе получить информацию (от наймодателя или уполномоченного органа) относительно условий договора о содействии в строительстве социального жилья: о максимально допустимом размере наёмной платы, о периоде, в течение которого жилое помещение подпадает под категорию социального жилья, и т.п. (абз. 5 § 28, абз. 2 § 29 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.).

§ 3.6. Прекращение

В праве России прекращение договоров найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования регламентируется ЖК РФ и осуществляется посредством общегражданских способов (например, посредством соглашения сторон, ч. 1 ст. 83, 91.10 ЖК РФ) и специальных способов прекращения договоров[355]. В германском праве в отношении прекращения договора найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц действуют правила, рассмотренные в § 2.6 настоящего исследования, за исключением ряда особенностей в части расторжения договора по инициативе наймодателя и нанимателя. Как и в случае с договором найма жилого помещения, рассмотрим более подробно эти специальные способы прекращения договоров в праве двух стран.

Расторжение договора по инициативе наймодателя. В российском праве расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя допускается только по основаниям, предусмотренным в ЖК РФ, и исключительно в судебном порядке. Последствием прекращения данного договора является добровольное освобождение нанимателем жилого помещения, а в случае, если он с этим не согласен, – выселение нанимателя. Основания прекращения договора социального найма по инициативе наймодателя возможно разделить на три группы в зависимости от видов выселения из жилого помещения.

Во-первых, выселение нанимателя с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. Эта группа оснований не связана с виной нанимателя, а обусловлена необходимостью замены наёмного жилого помещения по различным причинам (жилое помещение подлежит передаче религиозной организации; дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (п. 1, 5

[355] О прекращении договоров найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования также см.: Гущин В.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 3. – С. 93-97; Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (авторы – Е.С. Гетман, В.Н. Симонов).

ст. 85, 86, 87.1 ЖК РФ), и другие основания (ст. 85 ЖК РФ)[356]. В этих случаях прежний договор социального найма расторгается и заключается новый.

Во-вторых, выселение нанимателя с предоставлением другого жилого помещения. Это последствие наступает только в одном случае – при прекращении договора по причине невнесения нанимателем (и членами его семьи) платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев подряд без уважительных причин[357]. Особенность такого прекращения договора заключается в том, что при выселении нанимателю предоставляется жилое помещение. Однако оно уже не благоустроенное, а «другое», что подразумевает изолированное помещение, размер которого составляет не менее 6 кв. м на одного члена семьи (как для общежитий). Кроме того, в формулировке данного основания прекращения договора использована юридическая техника, в целом нехарактерная для регулирования отношений по найму жилья в РФ, что придаёт социальному найму в большей степени обособленный от других договорных типов характер, указывающий на исключительно некоммерческую, социальную направленность деятельности наймодателя. Так, возможность выселения нанимателя из жилого помещения обусловлена не только допущенным им нарушением обязанности по договору (невнесением платы), но и отсутствием уважительных причин, из-за которых он не мог их исполнить. Эти причины в каждом конкретном деле определяет суд (например, длительные задержки выплат заработной платы или пенсии, безработица, тяжёлое материальное положение в связи с болезнью[358]). Наличие уважительных причин определяется судом на основе проверки, например, размера и источников дохода нанимателя и его достаточности для проживания[359]. Если их наличие установлено, суд может отказать в удовлетворении иска о расторжении договора социального найма и назначить дополнительный срок для погашения задолженности. Как

---

[356] По этим основаниям наниматель может добровольно выполнить требование наймодателя о переселении в другое благоустроенное жилое помещение, а также в судебном порядке потребовать переселения.
[357] Ст. 90 ЖК РФ, п. 1 ч. 4 ст. 83 ЖК РФ и п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 9 июля 2009 г. № 14.
[358] Обзор судебной практики СК по гражданским делам ВС РФ от 21 июля 2000 г. // Бюллетень ВС РФ. – 2000. – № 8.
[359] Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 8 сентября 2016 г. по делу № 33-15881/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

представляется, эта норма имеет достаточно условный характер и в некоторой степени сходна с «каучуковой нормой» § 574 ГГУ – так называемой «социальной оговоркой». Тем не менее норма российского права, по сравнению с германской, по нашему мнению, более конкретна и охватывает ситуации, когда у нанимателя нет достаточных финансовых средств, в то время как применение «социальной оговорки» заложено гораздо шире. Отличается рассмотренная норма ст. 90 ЖК РФ и от нормы абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ, согласно которой суд, только по своему усмотрению, а не в обязательном порядке, может предоставить нанимателю срок не более года для погашения заложенности. По его прошествии при неустранении нанимателем нарушений договор найма независимо от обстоятельств будет прекращён.

В-третьих, выселение нанимателя без предоставления другого жилого помещения. Такое выселение является исключительной мерой ответственности[360] и возможно в случаях, когда наниматель (или члены его семьи) является виновным, а именно: использует жилое помещение не по назначению, бесхозяйственно с ним обращается, допускает его разрушение или повреждение. Сюда также относится систематическое нарушение прав и законных интересов соседей (п. 2-4 ч. 4 ст. 83, ст. 91 ЖК РФ). В целом эти основания схожи с теми, что применяются в отношении договора найма жилого помещения. На основе анализа судебной практики можно сделать вывод о том, что до обращения наймодателя с иском в суд о расторжении договора должна быть соблюдена следующая последовательность. Во-первых, наймодатель должен доказать, что наниматель систематически осуществлял противоправные виновные действия. Хотя в законе требование о систематическом (т.е. постоянном) характере нарушения установлено в отношении прав и законных интересов соседей, на практике оно, как правило, действует в отношении всех перечисленных нарушений. В этой связи следует согласиться с мнением Ю.П. Свит: хотя разрушение и повреждение жилого помещения могут рассматриваться как активные действия и как результат, основанием расторжения договора являются

[360] Согласно п. 39 Постановления Пленума ВС РФ от 9 июля 2009 г. № 14.

сами действия (и бездействие) нанимателя, ведущие к порче имущества, при этом соответствующий результат может и не наступить[361]. В качестве доказательства нарушения, совершённого нанимателем, судом могут быть приняты, например, акты о состоянии жилого помещения, протоколы об административных правонарушениях, совершённых нанимателем[362]. Во-вторых, наймодатель должен сделать предупреждение нанимателю об устранении нарушения и установить для этого разумный срок. Следует отметить, что в ст. 91 ЖК РФ установлено, что он *вправе* сделать предупреждение, однако на практике суды требуют представить доказательства его наличия и получения его нанимателем[363]. В-третьих, наймодатель должен представить доказательства того, что наниматель в течение разумного срока не предпринял каких-либо действий по устранению (прекращению) нарушения[364]. Из проанализированных дел следует, что наймодатели часто не соблюдают все указанные процедурные требования и, соответственно, не могут выселить нарушающих их права нанимателей. Возможно, это связано с тем, что формулировки закона недостаточно чётко определены. По нашему мнению, предварительное письменное предупреждение нанимателя должно действовать для всех оснований расторжения договора найма жилья по инициативе наймодателя, причём в отношении договора не только социального[365], но и коммерческого найма.

В отношении договора некоммерческого найма ст. 91.12 ЖК РФ определяет одно последствие расторжения договора, а именно выселение нанимателя из жилого помещения без предоставления другого жилья. Как обращает внимание Е.С. Крюкова, в положениях об этом договоре без внимания остались случаи капитального ремонта дома, его сноса и т.п., сопровождающиеся выселением

---

[361] См.: Свит Ю.П. Прекращение договора социального найма // Жилищное право. – 2006. – № 9. – С. 39-47.

[362] Апелляционное определение СК по гражданским делам Свердловского областного суда от 21 августа 2015 г. по делу № 33-11123/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[363] См., напр.: Апелляционное определение СК по гражданским делам Омского областного суда от 7 октября 2015 г. по делу № 33-7369/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[364] Апелляционное определение СК по гражданским делам Самарского областного суда от 1 декабря 2015 г. по делу № 33-13791/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

[365] Во избежание возникновения спорных ситуаций в ч. 1 ст. 91 ЖК РФ предлагается внести следующие изменения: «…наймодатель обязан *в письменной форме* предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения… наймодатель также *обязан* назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений».

нанимателя, что на практике может приводить к сложностям[366]. Положения о договоре социального найма по этим вопросам субсидарно не применяются к некоммерческому найму. Таким образом, гарантий о предоставлении другого жилого помещения при выселении, как в договоре социального найма, у нанимателя в договоре некоммерческого найма не предусмотрено.

Вместе с тем при регулировании расторжения договора некоммерческого найма законодатель задействовал нормы о договоре социального найма, касающиеся расторжения договора наймодателем по причине виновных действий нанимателя (разрушение жилого помещения и др.) (п. 4 ч. 3 ст. 91.10 ЖК РФ).

Как было установлено, основание прекращения договора, связанное с невнесением нанимателем платы за жилое помещение, имеется во всех договорах жилищного найма. В договоре некоммерческого найма оно сформулировано наиболее неблагоприятным для нанимателя образом, поскольку включает невнесение нанимателем платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги более шести раз в течение двенадцати месяцев (в том числе неполное и несвоевременное), а также наличие у него задолженности, составляющей три среднемесячных размера платы за предшествующий год (ч. 3 ст. 91.10 ЖК РФ). При этом при расторжении договора некоммерческого найма наймодателем по этому основанию суды не учитывают наличие уважительных причин неисполнения нанимателем такой обязанности.

Если лицо, заключившее договор социального найма, впоследствии перестаёт быть малоимущим, это не является основанием для расторжения такого договора наймодателем. Напротив, в рамках договора некоммерческого найма изменение имущественного положения нанимателя (или членов его семьи), а именно приобретение жилья в собственность на территории того же муниципального образования, является основанием для расторжения договора наймодателем. Однако если в течение действия договора некоммерческого найма отпадут другие условия, на основании которых с нанимателем был заключён

[366] См.: Крюкова Е.С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. – 2014. – № 12. – С. 7-10.

данный договор, это не является основанием для его расторжения (п. 3 ч. 3, ч. 5 ст. 91.10 ЖК РФ).

В договоре некоммерческого найма имеется ещё одно, характерное только для этого типа договора основание расторжения договора нанимателем, а именно передача жилого помещения или его части по договору поднайма или договору безвозмездного пользования (п. 2 ч. 3 ст. 91.10 ЖК РФ). Как было отмечено ранее, подобное основание целесообразно предусмотреть и в ст. 687 ГК РФ об основаниях прекращения договора найма жилого помещения.

Сравнив основания прекращения договоров по инициативе наймодателя в праве России, можно заключить, что в отличие от договора некоммерческого найма в договоре социального найма практически исключена возможность выселения из жилого помещения нанимателя без предоставления другого жилого помещения, в том числе нанимателя, улучшившего своё материальное положение.

В праве Германии в рамках обычного порядка расторжения договора действуют аналогичные основания, что и для прекращения общего договора найма жилого помещения. Это подразумевает, что наймодатель должен доказать наличие законного интереса в таком расторжении. При этом если наймодатель захочет расторгнуть договор по причине личной нуждаемости в жилье, он, помимо доказательств о необходимости самостоятельно его использовать, должен сам получить у компетентного органа разрешение на пользование жилым помещением, отнесённым к категории социального жилья (абз. 7 § 27 Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.)[367]. В рамках этого основания расторжения договора наниматель обладает особыми правовыми гарантиями. Так, в случае если жилое помещение было отчуждено после того, как был заключён договор найма, новому наймодателю запрещено расторгать договор на основании личной нуждаемости в жилом помещении по смыслу абз. 2 § 573 ГГУ до тех пор, пока действует период, в течение которого жилое помещение подпадает под категорию социального жилья (абз. 3 § 32

[367] Kündigung einer Sozialwohnung / Mietrechtslexikon [Сайт]. 2014 // URL: http://www.rechtslexikon.net/d/kündigung-einer-sozialwohnung/kündigung-einer-sozialwohnung.htm (дата обращения: 27.01.2017).

Закона о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г.).

В германском праве, в случае если в течение действия договора наниматель перестал отвечать требованиям, на основании которых он получил разрешение на проживание в жилом помещении, относящемся к категории социального жилья (он перестал относиться к категории лиц, имеющих низкий уровень доходов), договор не прекращается, но на нанимателя может быть возложена обязанность по оплате денежной компенсации[368]. Таким образом, в германском праве наниматель, выбывающий из категории социально незащищённых лиц, фактически становится нанимателем по договору найма жилого помещения на коммерческих условиях. В данном случае он защищается нормами о найме жилья общего характера, которые (как и применительно к договору социального найма российского права) побуждают суды принимать во внимание обстоятельства конкретного дела, включая уважительные причины неисполнения нанимателем своих обязанностей.

Расторжение договора по инициативе нанимателя. В российском праве как по договору социального найма, так и по договору некоммерческого найма наниматель с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ, ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ). Аналогичное право имеется у нанимателя в праве ФРГ (в рамках обычного порядка). Однако при расторжении договора социального найма по инициативе нанимателя на последнего не возложена обязанность предварительно уведомлять наймодателя за три месяца до даты прекращения договора, как это требуется при расторжении договора некоммерческого найма в РФ, а также договора найма жилого помещения в ФРГ. Как представляется, это обстоятельство дополнительно указывает на исключительно некоммерческий характер договора социального найма, поскольку наймодатель не беспокоится о возможных финансовых потерях за период, когда он будет искать нового нанимателя.

Следует обратить внимание на допускающую различные толкования

---

[368] Ibid.

несогласованность ч. 2 ст. 91.10 ЖК РФ, предписывающей нанимателю предупредить наймодателя за три месяца до даты расторжения договора некоммерческого найма, и ч. 6 ст. 91.10 ЖК РФ, предусматривающей, что данный договор считается расторгнутым со дня выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства (требование о предупреждении не устанавливается). По мнению Д.А. Формакидова, если наниматель и члены его семьи покинут жилое помещение, эта коллизия будет решена в пользу наймодателя: он, если не будет вселён новый наниматель, может взыскать с освободившего жилое помещение нанимателя дополнительную плату за наём за три месяца[369]. Полагаем, что норма ч. 6 ст. 91.10 ЖК РФ о выезде нанимателя в другое место жительства является специальной, сходной с основанием расторжения договора, при котором у нанимателя появляется собственное жилое помещение, поэтому заблаговременное предупреждение наймодателя в данном случае не требуется.

В договоре социального найма выезд нанимателя из жилого помещения также будет означать его односторонний отказ от прав и обязанностей по договору. При этом инициатива расторгнуть договор может исходить от самого нанимателя, членов его семьи или наймодателя. Как пояснил Пленум Верховного Суда РФ, разрешая такое дело, судам надлежит выяснить, например, по какой причине выехал наниматель, носит ли его выезд добровольный или вынужденный характер, не чинились ли ему препятствия со стороны других жильцов[370]. Так, в одном деле ответчик (член семьи нанимателя) выехал из жилого помещения за 24 года до момента обращения истца (нанимателя) в суд первой инстанции. Ответчик с момента выезда проживал в другом месте жительства, создал там новую семью, платежи за прежнее наёмное жилое помещение не вносил. Только в кассационной инстанции Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ вынесла определение о признании такого выехавшего лица утратившим право пользования жилым помещением, при этом указав, что ответчик злоупотребил своим правом пользования спорным жилым помещением,

[369] См.: Формакидов Д.А. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения // Жилищное право. – 2017. – № 1. – С. 17-34.
[370] П. 32 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14.

поскольку имел намерение не проживать, а сохранять в нём регистрацию[371]. В судебной практике возможно найти значительное количество дел со схожими фактическими обстоятельствами, дошедших до Верховного Суда РФ, в которых суды первой инстанции отказывали в удовлетворении требований о признании лиц, выехавших много лет назад из наёмных жилых помещений, утратившими право пользования такими помещениями[372]. Таким образом, судам надлежит не только устанавливать факт длительного отсутствия выехавшего лица, но и определять его мотивы. Этот правоприменительный подход свидетельствует о сильной защите интересов нанимателя и членов его семьи, проживающих в жилом помещении по договору социального найма.

В ФРГ по договору найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц у нанимателя имеются дополнительные основания для расторжения договора в рамках специальных оснований. Так, в случае если наймодатель увеличивает размер наёмной платы в соответствии с § 10 Закона об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г. в связи с увеличением фактических расходов на жилое помещение, наниматель вправе заявить о расторжении договора не позднее третьего рабочего дня месяца, с которого произойдёт увеличение размера наёмной платы. В таком случае договор прекращается по истечении трёх месяцев с момента такого заявления. При этом в течение этого периода размер наёмной платы не подлежит увеличению (абз. 1 § 11 Закона об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г.).

В законах земель ФРГ также могут быть установлены дополнительные гарантии для нанимателей. В § 1 Закона о строительстве социального жилья в Берлине от 1 июля 2011 г. имеется положение, согласно которому, если наймодатель в соответствии с §§ 559-560 ГГУ повысит размер наёмной платы на 10 % или в течение четырёх лет на 15 %, наниматель вправе в течение трёх

[371] Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 20 ноября 2012 г. № 38-КГ12-11 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».
[372] См., напр.: Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 20 мая 2014 г. № 81-КГ14-1; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 29 апреля 2014 г. № 5-КГ13-150; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 2 октября 2012 г. № 5-КГ12-29; Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 3 ноября 2015 г. № 78-КГ15-34 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

месяцев с момента уведомления об этом сделать заявление о расторжении договора, который в таком случае прекращается по истечении шести месяцев с момента заявления нанимателя. Гарантия интересов нанимателя заключается в том, что если наниматель сделает такое заявление в течение установленного срока, то размер платы вплоть до прекращения договора не будет увеличен.

На основании изложенного в данной главе можно сделать следующие выводы. Договоры социального найма и некоммерческого найма, в отличие от договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма), характеризуются более ограниченным и неравномерным проявлением принципа свободы договора. Это выражается в том, что на каждом этапе развития соответствующего наёмного правоотношения этот принцип проявляет себя по-разному: он может быть ограничен в отношении одной стороны и в то же время в полной мере распространяться на другую сторону. Применительно к отношениям, возникающим из двух типов договоров, действуют чёткие, детализированные правила, касающиеся заключения договоров, их содержания, а также прекращения (большинство вопросов, связанных с договорами, урегулировано в жилищном законодательстве РФ).

У данных типов договоров имеются общие признаки, поэтому некоторые отношения, возникающие из договоров социального и некоммерческого найма, подпадают под одни и те же правовые нормы (например, сохранение договора при переходе права собственности, форма договора и др.). Эти нормы либо дублируются в двух главах ЖК РФ, а также в некоторых статьях ГК РФ, посвящённых этим двум договорным типам[373], либо в главе ЖК РФ о некоммерческом найме делаются отсылки к нормам главы ЖК РФ о социальном найме[374]. Таким образом, законодатель пока не обобщил эти нормы. По нашему мнению, эта позиция имеет под собой определённые основания: хотя данные типы договоров и решают одну социальную задачу, они делают это различными

[373] Ст. 64 и 91.11 ЖК РФ; ч. 1 ст. 63 и ч. 3, 5 ст. 91.1 ЖК РФ; ч. 2 ст. 63 и ч. 6 ст. 91.1 ЖК РФ; ст. 674 ГК РФ и ч. 4 ст. 91.1 ЖК РФ, частично ч. 1 ст. 69 и ч. 1 ст. 91.8 ЖК РФ и др.
[374] Ст. 91.7, ч. 2 ст. 91.8, п. 4 ч. 3 ст. 91.10, ч. 2, 3 ст. 91.15 ЖК РФ и др.

способами (передача жилья в бессрочное пользование и передача жилья на время, когда гражданин находится в тяжёлом материальном положении).

В праве ФРГ специальной договорной формы найма жилья с социально незащищённой категорией лиц не выработано. Для этих случаев используется обычный договор найма жилого помещения. В ФРГ наёмные отношения с социально незащищённой категорией лиц урегулированы главным образом нормами ГГУ о договоре найма жилого помещения, поэтому в их основе лежат те же, что и в общем договоре найма, начала приоритета защиты нанимателя. Особенностью этого договора является то, что его могут заключать граждане, имеющие низкую имущественную обеспеченность, ввиду чего, пока они относятся к этой категории, им предоставляется возможность платить наёмную плату за жилое помещение ниже рыночной стоимости. Этот подход в некоторой степени схож с тем, что действует в отношении договора некоммерческого найма российского права. Множество положений ГГУ о найме жилья носит абстрактный характер. Это же, хотя и в меньшей степени, прослеживается в отдельных актах административного законодательства ФРГ, применяемых к договору найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц. Например, когда наймодатель определяет размер социального жилья, передаваемого нанимателю, он должен учитывать не только предписываемые нормативы жилой площади, установленные исходя из количества проживающих, но и принимать во внимание особенности личных и профессиональных потребностей нанимателей и другие аспекты. Такие гибкие нормы дают возможность не только судам, но и органам публичной власти в каждой конкретной ситуации учитывать законные интересы лиц. В то же время, по нашему мнению, такой подход возможен только в условиях стабильного правопорядка с низким или вообще отсутствующим уровнем произвола, как мы это отмечали относительно применения таких норм в судах. В условиях РФ, где крайне высок спрос на социальное жильё и имеет место сильное социальное расслоение, при распределении публичного жилья среди граждан такой подход вряд ли применим.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Осуществлённый комплексный сравнительно-правовой анализ договоров найма жилых помещений, имеющихся в праве РФ и ФРГ, позволил сделать следующие выводы.

1. В ходе исследования выявлено, что в РФ все рассматриваемые договоры, предусмотренные в гл. 35 ГК РФ, гл. 7, 8, 8.1, 8.2 ЖК РФ (договор найма жилого помещения, договор социального найма жилого помещения, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования), являются самостоятельными договорными типами. Это следует из анализа признаков, характерных для каждого из рассматриваемых типов договоров найма жилых помещений: во-первых, субъектного состава договоров; во-вторых, порядка заключения договоров; в-третьих, срока действия договоров; в-четвёртых, содержания договоров (в особенности это касается объёма прав нанимателя и степени его защиты); в-пятых, соотношения принципа равенства сторон и свободы договора в рамках каждого договора; в-шестых, объекта договоров (касательно вида жилищного фонда, из которого предоставляется жилое помещение по договору).

Данные самостоятельные типы договоров найма жилых помещений, каждый из которых выполняет свои функции, не в полной мере согласованы между собой. Это выражается в дублировании норм в трёх главах, посвящённых договорам найма жилья, а также в многочисленных отсылках норм одного договорного типа к нормам другого. В то же время каждый из этих типов договоров не носит общего характера по отношению к другим договорам. На первый взгляд, это является основанием для проведения работы по устранению избыточной терминологии и созданию универсальной договорной формы найма жилого помещения и её подвидов (коммерческий наём, социальный наём, некоммерческий наём) с тем, чтобы упростить применение этих норм на практике. Однако, несмотря на то, что различия этих типов договоров не являются системообразующими (они имеют общую правовую цель, а также

общие базовые права и обязанности сторон), на сегодняшний день возможности для их унификации (путём создания в ГК РФ или ЖК РФ общих и специальных положений о найме жилых помещений) не имеется. Причина заключается в том, что существующие договорные типы рассчитаны на разные ситуации, возникающие ввиду неоднородности социального состава населения и большого разрыва в имущественном положении граждан. Поэтому одни договоры найма жилья более детализированы, чем другие. Кроме того, в рамках этих типов договоров автономия воли сторон присутствует в разном объёме и на разных этапах развития правоотношений. При этом современное многообразие договоров найма жилья позволяет гражданам выбрать тот тип договора найма жилья, который им в большей степени подходит.

В ФРГ правовое регулирование отношений по найму жилья имеет более гибкий характер, что позволяет на основе общей договорной схемы создавать дополнительные разновидности договора. Это обусловлено главным образом особенностями германской юридической техники, где предусмотрены общие концептуальные рамки для применения «каучуковых норм». «Каучуковые нормы» ГГУ позволяют германским судам в конкретном деле, применяя эти нормы, в том числе под влиянием широкого перечня конституционных прав и принципов (право на физическую неприкосновенность, право на развитие личности, гарантия частной собственности, принцип недискриминации, гарантия неприкосновенности жилища, право на свободу и защиту информации и др.), в случае необходимости усиливать позицию нанимателя, но в то же время не допускать злоупотреблений с его стороны. Таким образом, правовое регулирование отношений по найму жилья в ФРГ реагирует на новые, ещё неучтённые законом обстоятельства, а также на сложные, нетипичные ситуации.

В законодательстве РФ нет специальных норм, регулирующих отношения по найму жилых помещений, схожих с «каучуковыми нормами» германского права, с помощью которых суд смог бы учесть особенные обстоятельства конкретного дела и «взвесить» интересы сторон в споре из договора найма жилого помещения, опираясь на ценности, провозглашаемые Конституцией РФ.

По нашему мнению, германская схема представляется предпочтительной, однако при отсутствии в сфере жилищного найма отлаженных социальных установок, аналогичных германским, использовать подобную юридическую технику в праве РФ нецелесообразно. Совершенствование правового регулирования РФ в этой сфере возможно осуществлять путём выработки казуистичных норм права, подобно практике ФРГ, где также широко применяется такая юридическая техника, детализировать и дополнять существующие нормы федерального законодательства. При этом упор следует сделать на развитие отношений по найму жилых помещений со свободным субъектным составом (договор коммерческого найма) и за счёт этого увеличивать число использующих этот тип договора граждан.

2. Рассмотрев договоры найма жилых помещений исходя из предложенной классификации («договоры найма жилых помещений» и «договоры найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц»), можно сделать вывод о том, что правовое регулирование отношений по найму жилых помещений в праве РФ и ФРГ основывается на принципиально различных подходах.

Во-первых, в праве РФ договор найма жилого помещения (договор коммерческого найма) основан в значительной степени на диспозитивных началах, а защита интересов слабой стороны договора осуществляется в ограниченном объёме. В то же время в праве РФ договоры найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц (договоры найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования) являются достаточно проработанными, социально направленными схемами, оказывающими поддержку социально незащищённой категории лиц, но при этом распространяющимися лишь на небольшой круг российских граждан.

В ФРГ, напротив, социальная направленность (т.е. защита слабой стороны договора) распространяется на граждан-нанимателей, заключающих договор найма жилого помещения, независимо от их социального статуса. Таким образом, договор найма жилого помещения в праве ФРГ одновременно выполняет функции как договора коммерческого найма жилого помещения, так и договоров

найма жилых помещений в жилищном фонде социального использования в праве РФ. Поэтому в «социальном наёмном праве» ФРГ не предусмотрены специальные нормы, защищающие малоимущих, лиц пожилого возраста, нетрудоспособных лиц и др. В его рамках защита предоставляется всем нанимателям в равной степени, однако «каучуковые», абстрактные нормы ГГУ защищают в первую очередь именно эти категории граждан.

Во-вторых, поскольку в РФ наймодателем в сфере социального найма является публичный собственник, правовая защита нанимателей (лиц социально незащищённой категории) осуществляется главным образом в рамках соответствующих договоров. В праве же ФРГ, в котором наймодателем выступает частное лицо, которому жилое помещение может понадобиться для собственных нужд, законодатель решает социальные и другие публичные задачи за счёт наймодателя (прежде всего частного лица) в рамках «социального наёмного права», хотя и оказывая ему некоторую поддержку, учитывающую рыночный характер существующих социально-экономических отношений.

3. Выявлено, что в праве ФРГ, помимо защиты слабой стороны договора, в гражданско-правовых отношениях по найму жилых помещений особое внимание законодателя уделено публичным интересам и приоритетам более высокого порядка, таким как энергосбережение, экологическая проблематика и др. Так, наймодатель вправе модернизировать жильё (провести работы по улучшению качеств жилья, например, повысив его энергосберегающие характеристики), а наниматель не вправе предъявлять наймодателю какие-либо претензии, связанные с такими неудобствами; наймодатель обязан соблюдать принцип экономичности при расчёте эксплуатационных расходов и др. Решение этих задач обусловлено определённым поведением участников правоотношения по найму жилья, и зачастую эти публичные интересы поставлены выше интересов самих участников правоотношения. В ФРГ в частноправовой сфере жилищного найма эти включения публично-правового характера появились в результате имплементации программы Европейского союза по снижению воздействия человека на

окружающую среду, призванной с помощью различных мер сократить энергопотребление во многих сферах общественной деятельности.

В настоящее время в РФ на федеральном уровне содержатся правовые основы стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности, в том числе в жилищном фонде[375]. Но мер, подобных германским, в правовом регулировании отношений по жилищному найму вообще не предусмотрено. Как представляется, в перспективе германский опыт может быть полезен при разработке законодательных решений по экономии энергетических ресурсов и увеличению темпов реновации жилищного фонда в части внедрения публичных элементов в гражданско-правовые отношения по жилищному найму. Например, в ЖК РФ возможно предусмотреть положения о модернизации наймодателем наёмного жилого помещения в обмен на предоставление ему в рамках наёмного правоотношения преимуществ гражданско-правового характера (права повышать размер платы за жилое помещение). Однако для реализации подобных инициатив, с тем чтобы не ущемить права и интересы сторон договора найма жилого помещения, требуется комплексный пересмотр гражданского и жилищного законодательства.

4. Перспективы для дальнейшего исследования проблемы мы видим в более подробном изучении отдельных аспектов договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, а именно порядка предоставления жилья и расторжения договора. Это обусловлено тем, что на региональном уровне РФ до конца не сформирована нормативно-правовая база, регулирующая предоставление жилья по этому типу договора, а также не накопилось достаточно судебной практики, позволяющей оценивать практическую реализацию существующих норм федерального и регионального законодательства.

---

[375] Ст. 1, 12 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 2009. – № 48. – Ст. 5711.

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ВС РФ	Верховный Суд Российской Федерации
ВЦИК	Всероссийский центральный исполнительный комитет
ГГУ	Германское гражданское уложение
ГК	Гражданский кодекс
Договор некоммерческого найма	Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования
ЖК	Жилищный кодекс
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
РФ	Российская Федерация
СЗ РФ	Собрание законодательства Российской Федерации
СК	Судебная коллегия
СНК СССР	Совет народных комиссаров Союза Советских Социалистических Республик
СССР	Союз Советских Социалистических Республик, Советский Союз
ФВС ФРГ (BGH)	Федеральный Верховный Суд Федеративной Республики Германии
ФКС ФРГ (BVerfG)	Федеральный Конституционный Суд Федеративной Республики Германии
ФРГ	Федеративная Республика Германия
ЦИК СССР	Центральный исполнительный комитет Союза Советских Социалистических Республик
AG	Участковый суд
BGBl.	Вестник федерального законодательства
BVerfGE	Собрание решений Федерального Конституционного Суда Федеративной Республики Германии
BVerfGK	Собрание решений Федерального Конституционного Суда Федеративной Республики Германии: решения палаты
DWW	Журнал «Германское жилищное хозяйство»
GE	Журнал «Собственность на недвижимое имущество»
LG	Окружной суд
MM	Журнал арендатора
NJW	Новый юридический еженедельник
NJW-RR	Новый юридический еженедельник: обзор правоприменительной практики
NZM	Новый журнал по арендному и жилищному праву
OLG	Верховный суд земли
RGBl.	Вестник имперских законов
WuM	Журнал «Жилищное хозяйство и арендное право»
ZMR	Журнал «Арендное и жилищное право»

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Акты Европейского союза

1. Директива 2000/43/ЕС Совета ЕС от 29 июня 2000 г., имплементирующая принцип равного обращения с людьми, независимо от их расового или этнического происхождения. URL: http://eur-lex.europa.eu.

2. Директива 2010/31/ЕС Европейского парламента и Совета ЕС от 19 мая 2010 г. по энергетической эффективности зданий. URL: http://eur-lex.europa.eu.

3. Директива 2004/113/ЕС Совета ЕС от 13 декабря 2004 г., имплементирующая принцип равенства между мужчинами и женщинами в отношении доступа к товарам и услугам. URL: http://eur-lex.europa.eu.

4. Директива Европейского парламента и Совета ЕС 2012/27/ЕС от 25 октября 2012 г. об энергетической эффективности, об изменении Директив 2009/125/ЕС и 2010/30/ЕС и отмене Директив 2004/8/ЕС и 2006/32/ЕС. URL: http://eur-lex.europa.eu.

Практика Европейского суда по правам человека

5. Дело «Жанна Джарагети против Российской Федерации» (Жалоба № 8459/03) // Бюллетень Европейского Суда по правам человека. – Российское издание. – 2008. – № 2.

Федеральные нормативные правовые акты РФ

6. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с учётом поправок, внесённых Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

7. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

8. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

9. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

10. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

11. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного

регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. – 2014. – № 30 (часть I). – Ст. 4218.

12. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 2009. – № 48. – Ст. 5711.

13. Закон РФ от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (ред. от 3 апреля 2017 г.) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 32. – Ст. 1227.

14. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу с 1 марта 2005 г.) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99.

15. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (ред. от 3 июля 2016 г.) // СЗ РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140.

16. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 16 октября 2012 г.) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.

17. Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // СЗ РФ. – 2012. – № 19. – Ст. 2337.

18. Постановление Правительства РФ от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наём жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // СЗ РФ. – 2014. – № 51. – Ст. 7440.

19. Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (ред. от 23 декабря 2016 г.) // СЗ РФ. – 2014. – № 50. – Ст. 7104.

20. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программе „Жилище“ на 2015-2020 годы» (ред. от 20 мая 2017 г.) // СЗ РФ. – 2011. – № 5. – Ст. 739.

21. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (ред. от 2 августа 2016 г.) // СЗ РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

22. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» (ред. от 16 января 2008 г.) // СЗ РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.

23. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. – 2005. – № 22. – Ст. 2126.

24. Приказ Министерства строительства РФ от 20 августа 1996 г. № 17-113 «Об утверждении положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве» // Журнал «Экспресс-Закон». – 1998. – № 24.

25. Письмо Министерства РФ по налогам и сборам от 6 июля 2004 г. № 04-3-01/398 «О сдаче помещений в аренду (наём)» // Документ опубликован не был [Электронный ресурс] // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_49169/.

Нормативные правовые акты субъектов РФ

26. Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы» (ред. от 28 декабря 2016 г.) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2010. – № 11.

27. Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (ред. от 28 декабря 2016 г.) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2014. – № 9.

28. Закон г. Москвы от 31 мая 2006 г. № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве» (ред. от 28 декабря 2016 г.) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 2006. – № 35.

29. Закон Калужской области от 24 декабря 2015 г. № 39-оз «Об установлении порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества и определении порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Сайт газеты Калужской области «Весть» http://www.vest-news.ru, 24 декабря 2015 г.

30. Закон Пермского края от 5 февраля 2016 г. № 601-ПК «Об установлении порядка определения дохода и определения порядка установления максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по

договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (ред. от 29 декабря 2016 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 10.02.2016.

31. Закон Республики Саха (Якутия) от 15 июня 2016 г. № 1689-З № 931-V «Об установлении порядка определения дохода и максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей, стоимости их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Якутские ведомости. – 2016. – № 25.

32. Закон Санкт-Петербурга от 13 июля 2015 г. № 475-92 «О жилых помещениях жилищного фонда социального использования и о наёмных домах социального использования» // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. – 2015. – № 24.

33. Закон Санкт-Петербурга от 5 мая 2006 г. № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» (ред. от 23 июня 2017 г.) // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. – 2006. – № 6.

34. Закон Санкт-Петербурга от 19 июля 2005 г. № 407-65 «О порядке ведения учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» (ред. от 2 декабря 2015 г.) // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. – 2005. – № 8.

35. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16 февраля 2016 г. № 111 «Об установлении максимального размера платы за наём жилых помещений жилищного фонда социального использования и размера платы за наём жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования Санкт-Петербурга» // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга www.gov.spb.ru/norm_baza/npa, 17.02.2016.

36. Постановление Правительства Ленинградской области от 7 июля 2011 г. № 205 «Об утверждении региональной программы „Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ленинградской области в 2011-2015 гг.“» (ред. от 28 ноября 2012 г.) // Вестник Правительства Ленинградской области. – 2011. – № 65.

37. Решение Совета депутатов городского поселения Раменское МО от 18 августа 2011 г. № 9/2 «О принятии Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Раменское по договорам коммерческого найма» (ред. от 26 сентября 2013 г.) // Бюллетень нормативных и правовых актов органов местного самоуправления Раменского муниципального района МО. – 2011. – № 9.

Проекты нормативных правовых актов РФ и документы к ним

38. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений» [Электронный ресурс] // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=PRJ&n=101440&req=doc.

39. Проект закона Республики Хакасия «О порядке определения органами местного самоуправления дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Утверждён Постановлением Правительства Республики Хакасия от 31 августа 2015 г. № 449 / Республика Хакасия [Офиц. портал]. URL: http://r-19.ru/documents/zakonoproektnaya-deyatelnost/19095/.

40. Проект постановления Администрации Красненского сельского поселения Багаевского района Ростовской области «Об установлении временного порядка определения дохода граждан и постоянно проживающих с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» / Администрация МО Красненского сельского поселения [Офиц. сайт]. URL: http://красненское-адм.рф/documents/449.html.

Нормативные правовые акты и документы СССР и РСФСР

41. Конституция РСФСР от 12 апреля 1978 г. // Ведомости ВС РСФСР. – 1978. – № 15. – Ст. 407.

42. Конституция (Основной Закон) СССР (утв. Постановлением Чрезвычайного VIII Съезда Советов СССР от 5 декабря 1936 г.) // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. – 1936. – № 283.

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

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

45. Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г. // Собрание узаконений РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 904.

46. Постановление Совета министров СССР от 2 декабря 1988 г. № 1400 «О продаже гражданам в собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» // Свод законов СССР. – 1990. – Т. 3. – С. 48.

47. Постановление ЦИК СССР № 112, СНК СССР от 17 октября 1937 г. № 1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // Известия ЦИК СССР и ВЦИК. – 1937. – № 244.

48. Декрет Президиума ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах» / Петербургский правовой портал [Электронный ресурс]. URL: http://ppt.ru/newstext.phtml?id=15019.

49. Ленин В.И. «Тезисы закона о конфискации домов с сдаваемыми внаём квартирами» от 20 ноября (3 декабря) 1917 г. // Декреты Советской власти. – М., 1957. – Т. 1. – С. 133.

Законодательство Российской империи

50. Свод законов Российской империи [Электронный ресурс]: классика российского права / Под ред. и прим. И.Д. Мордухай-Болтовского. В 16 тт. Т. 10. СПб., 1912 // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/.

Судебная практика РФ

51. Постановление Конституционного Суда РФ от 25 октября 2016 г. № 21-П // СЗ РФ. – 2016. – № 45 (часть II). – Ст. 6324.

52. Постановление Конституционного Суда РФ от 24 марта 2015 г. № 5-П // СЗ РФ. – 2015. – № 14. – Ст. 2197.

53. Постановление Конституционного Суда РФ от 5 апреля 2007 г. № 5-П // СЗ РФ. – 2007. – № 15. – Ст. 1820.

54. Постановление Конституционного Суда РФ от 25 апреля 1995 г. № 3-П // СЗ РФ. – 1995. – № 18. – Ст. 1708.

55. Определение Конституционного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 1337-О // Текст определения официально опубликован не был // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

56. Определение Конституционного Суда РФ от 15 апреля 2008 г. № 320-О-О // Конституционное правосудие в странах СНГ и Балтии. – 2008. – № 16 (специальный выпуск).

57. Постановление Пленума ВС РФ от 27 июня 2017 г. № 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» // Российская газета. – 2017. – № 144.

58. Постановление Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. – 2009. – № 9.

59. Постановление Пленума ВС РФ от 18 ноября 2004 г. № 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве» (ред. от 7 июля 2015 г.) // Бюллетень ВС РФ. – 2005. – № 1.

60. Апелляционное определение СК по административным делам ВС РФ от 15 июня 2016 г. № 47-АПГ16-4 // Правовой навигационный сервис по законодательству РФ «Кодексы и Законы Российской Федерации 2017» [Сайт]. URL: http://www.zakonrf.info.

61. Апелляционное определение СК по административным делам ВС РФ от 20 января 2016 г. № 36-АПГ15-5 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

62. Определение ВС РФ от 11 июля 2007 г. № 5-Г07-56 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

63. Определение ВС РФ от 19 октября 1998 г. № 75-В98пр-18 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

64. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 28 февраля 2017 г. № 70-КГ16-28 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

65. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 27 сентября 2016 г. № 5-КГ16-126 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

66. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 26 апреля 2016 г. № 70-КГ16-8 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

67. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 3 ноября 2015 г. № 78-КГ15-34 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

68. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 20 мая 2014 г. № 81-КГ14-1 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

69. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 29 апреля 2014 г. № 5-КГ13-150 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

70. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 20 ноября 2012 г. № 38-КГ12-11 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

71. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 2 октября 2012 г. № 5-КГ12-29 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

72. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 24 января 2012 г. № 87-В11-3 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

73. Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 27 апреля 2010 г. № 58-В10-5 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

74. Решение ВС РФ от 16 января 2008 г. № ГК РФПИ07-1022 // ЖКХ: Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2008. – № 5.

75. Обзор судебной практики СК по гражданским делам ВС РФ от 21 июля 2000 г. // Бюллетень ВС РФ. – 2000. – № 8.

76. Апелляционное определение Забайкальского краевого суда (Забайкальский край) от 7 марта 2017 г. по делу № 33-921/2017 // Судебные и нормативные акты РФ [Сайт]. URL: http://sudact.ru.

77. Апелляционное определение Московского городского суда от 26 ноября 2015 г. по делу № 33-44571/15 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

78. Апелляционное определение Нижегородского областного суда (Нижегородская область) от 18 апреля 2017 г. по делу № 33-4412/2017 // Судебные и нормативные акты РФ [Сайт]. URL: http://sudact.ru.

79. Апелляционное определение СК по гражданским делам Архангельского областного суда от 5 мая 2016 г. по делу № 33-2262/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

80. Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 8 сентября 2016 г. по делу № 33-15881/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

81. Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 16 июня 2016 г. по делу № 33-3883/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

82. Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Марий Эл от 8 мая 2014 г. по делу № 33-616/2014 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

83. Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Коми от 11 октября 2012 г. по делу № 33-4540/2012 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

84. Апелляционное определение СК по гражданским делам Кировского областного суда от 19 февраля 2013 г. по делу № 33-810 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

85. Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского областного суда от 13 апреля 2015 г. по делу № 33-8294/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

86. Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского областного суда от 24 декабря 2014 г. по делу № 33-28870/2014 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

87. Апелляционное определение СК по гражданским делам Омского областного суда от 7 октября 2015 г. по делу № 33-7369/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

88. Апелляционное определение СК по гражданским делам Ростовского областного суда от 25 июня 2012 г. по делу № 33-7194 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

89. Апелляционное определение СК по гражданским делам Самарского областного суда от 1 декабря 2015 г. по делу № 33-13791/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

90. Апелляционное определение СК по гражданским делам Свердловского областного суда от 21 августа 2015 г. по делу № 33-11123/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

91. Апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 3 сентября 2014 г. по делу № 33-5555/2014 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

92. Кассационное определение Пермского краевого суда от 11 января 2012 г. по делу № 33-91 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

93. Кассационное определение Пермского краевого суда от 26 сентября 2011 г. по делу № 33-9704 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

94. Обзор практики разрешения судами Саратовской области вопросов подведомственности и подсудности гражданских дел и дел об административных правонарушениях, рассмотренных судами области в 2011-2012 гг. (утв. Постановлением Президиума Саратовского областного суда от 15 июля 2013 г.) // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

95. Обобщение практики рассмотрения дел Президиумом Московского областного суда за 2009 г. // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

96. Обобщение причин отмены судебных постановлений районных (городских) судов Тверской области судом второй инстанции в первом квартале 2012 г. // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

97. Определение Московского городского суда от 14 апреля 2014 г. по делу № 4г-2968/14 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

98. Определение СК по административным делам Ленинградского областного суда от 28 апреля 2016 г. по делу № 33а-2418/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

99. Определение СК по гражданским делам Смоленского областного суда от 26 июля 2011 г. по делу № 33-2414 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

100. Постановление Президиума Московского городского суда от 11 ноября 2011 г. по делу № 44г-223/11 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

101. Решение Александровского городского суда Владимирской области от 17 июня 2016 г. по делу № 2-897/2016, М-629/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

102. Решение Ачинского городского суда Красноярского края от 15 декабря 2016 г. по делу № 2-4910/2016, М-4759/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

103. Решение Верхнеуральского районного суда (Челябинская область) от 3 марта 2017 г. по делу № 2-140/2017, М-80/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

104. Решение Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 12 апреля 2017 г. по делу № 33-1398/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

105. Решение Дзержинского районного суда г. Новосибирска от 10 апреля 2012 г. по делу № 2-740/12 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

106. Решение Кировского районного суда г. Омска (Омская область) от 10 апреля 2017 г. по делу № 2-3643/2016, М-3013/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

107. Решение Котласского городского суда (Архангельская область) от 29 марта 2017 г. по делу № 2-892/2017, М-445/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

108. Решение Краснотурьинского городского суда (Свердловская область) от 21 марта 2017 г. по делу № 2-209/2017, М-171/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

109. Решение Курганского областного суда (Курганская область) от 13 апреля 2017 г. по делу № 33-1235/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

110. Решение Ленинского районного суда г. Краснодара (Краснодарский край) от 4 апреля 2017 г. по делу № 2-8230/2016, М-7702/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

111. Решение Мирового судьи судебного участка № 22 Брянского района Брянской области от 14 февраля 2017 г. по делу № 2-2/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

112. Решение Мотовилихинского районного суда г. Перми (Пермский край) от 18 апреля 2017 г. по делу № 11-322/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

113. Решение Ново-Савиновского районного суда г. Казани (Республика Татарстан) от 10 апреля 2017 г. по делу № 2-2103/2017.

114. Решение Норильского городского суда (Красноярский край) от 24 марта 2017 г. по делу № 2-770/2017, М-370/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

115. Решение Няганского городского суда (Ханты-Мансийского автономного округа – Югра) от 16 февраля 2015 г. по делу № 2-2768/2014 // Судебные и нормативные акты РФ [Сайт]. URL: http://sudact.ru.

116. Решение Октябрьского районного суда г. Владимира (Владимирская область) от 27 марта 2017 г. по делу № 2-955/2017, М-231/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

117. Решение Октябрьского районного суда г. Мурманска (Мурманская область) от 7 марта 2017 г. по делу № 2-1101/2017, М-263/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

118. Решение Октябрьского районного суда Ростовской области от 19 апреля 2012 г. по делу № 2-29/12г. // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

119. Решение Ординского районного суда Пермского края от 23 ноября 2011 г. по делу № 2-198/2011 г. // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

120. Решение Петрозаводского городского суда (Республика Карелия) от 2 марта 2017 г. по делу № 2-1605/2017, М-674/2017 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

121. Решение Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 18 февраля 2016 г. по делу № 2-104/2016 (2-4118/2015), М-3818/2015 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

122. Решение Усть-Илимского городского суда (Иркутская область) от 9 декабря 2015 г. по делу № 2-3820/2015 // Судебные и нормативные акты РФ [Сайт]. URL: http://sudact.ru.

123. Решение Хабаровского краевого суда от 6 марта 2017 г. по делу № 4Г-28/2017-(4Г-2962/2016) [44Г-22/2017] // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

124. Решение Центрального районного суда города Новокузнецка Кемеровской области от 11 мая 2016 г. по делу № 2-3841/2016, М-2730/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

125. Решение Центрального районного суда города Новокузнецка Кемеровской области от 11 мая 2016 г. по делу № 2-3829/2016, М-2731/2016 // РосПравосудие [Сайт]. URL: https://rospravosudie.com.

126. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 1 апреля 2015 г. № Ф10-762/15 по делу № А35-4341/2014 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

Федеральные нормативные правовые акты ФРГ

127. Основной Закон ФРГ от 23 мая 1949 г. (с изм. и доп. от 13 июля 2017 г.) = Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 // BGBl. S. 1.

128. Гражданское уложение Германии от 18 августа 1896 г. = Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 // RGBl. 1896, S. 195, Nr. 21; ред. от 2 января 2002 г. (с изм. и доп. от 20 июля 2017 г.) = in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 // BGBl. I S. 42, 2909.

129. Гражданское процессуальное уложение Германии от 30 января 1877 г., ред. от 5 декабря 2005 г. (с изм. и доп. от 18 июля 2017 г.) = Zivilprozessordnung vom 30. Januar 1877, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 // BGBl. I S. 3202.

130. Уголовный кодекс Германии от 15 мая 1871 г., ред. от 13 ноября 1998 г. (с изм. и доп. от 17 августа 2017 г.) = Strafgesetzbuch vom 15. Mai 1871, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 // BGBl. I S. 3322.

131. Закон об энергетической модернизации наёмного жилого помещения и упрощённом осуществлении права на выселение от 11 марта 2013 г. = Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vom 11. März 2013 // BGBl. I S. 434.

132. Общий закон о равном обращении с людьми от 14 августа 2006 г. = Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz vom 14. August 2006 // BGBl. I S. 1897.

133. Закон о реформе законодательства, регулирующего строительство жилья, от 13 сентября 2001 г. = Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 // BGBl. I. S. 2376.

134. Закон о содействии в обеспечении жилыми помещениями от 13 сентября 2001 г. (с изм. и доп. от 2 октября 2015 г.) = Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 // BGBl. I S. 2376.

135. Закон о прекращении дискриминации однополых союзов: однополое партнёрство от 16 февраля 2001 г. = Gesetz zur Beendigungder Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften vom 16. Februar 2001 // BGBl. 2001 I S. 266.

136. Второй закон, запрещающий необоснованное расторжение договора найма жилого помещения, от 18 декабря 1974 г. = Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974 // BGBl. I S. 1839.

137. Закон о регулировании размера наёмной платы от 18 декабря 1974 г. = Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 // BGBl. I S. 3603.

138. Первый закон, запрещающий необоснованное расторжение договора найма жилого помещения, от 25 ноября 1971 г. = Erstes

Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 25. November 1971 // BGBl. 1971. Nr. 118. S. 1839.

139. Закон об обеспечении целевого использования социального жилья от 24 августа 1965 г., ред. от 13 сентября 2001 г. (с изм. и доп. от 31 августа 2015 г.) = Wohnungsbindungsgesetz vom 24. August 1965, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 // BGBl. I S. 2404.

140. Второй закон об изменении правового регулирования найма жилья от 14 июля 1964 г. = Zweites Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 // BGBI. I S. 1457.

141. Первый закон об изменении правового регулирования найма жилья от 29 июля 1963 г. = Erstes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 // BGBI. I S. 505.

142. Закон об ответственности за экономические преступления от 9 июля 1954 г., ред. от 3 июня 1975 г. (с изм. и доп. от 13 апреля 2017 г.) = Wirtschaftsstrafgesetz vom 9. Juli 1954, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 // BGBl. I S. 1313.

143. Закон о Федеральном Конституционном Суде ФРГ от 12 марта 1951 г., ред. от 11 августа 1993 г. (с изм. и доп. от 18 июля 2017 г.) = Bundesverfassungsgerichtsgesetz vom 12. März 1951, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1993 // BGBl. I S. 1473.

144. Закон об оценке имущества, подлежащего налогообложению, от 16 октября 1934 г., ред. от 1 февраля 1991 г. (с изм. и доп. от 4 ноября 2016 г.) = Bewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 // BGBl. I S. 230.

145. Закон о мероприятиях в связи с недостатком жилых помещений от 26 июля 1923 г. = Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 // RGBl. I. S. 754.

146. Закон о защите нанимателей жилого помещения от 1 июня 1923 г. = Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 // RGBl. I. S. 353.

147. Закон о найме жилых помещений от 24 марта 1922 г. = Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 // RGBl. I. S. 273.

148. Постановление об эксплуатационных расходах от 25 ноября 2003 г. (с изм. и доп. от 3 мая 2012 г.) = Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 // BGBl. I S. 2346, 2347.

Нормативные правовые акты земель ФРГ

149. Закон о строительстве социального жилья в Берлине от 1 июля 2011 г. (с изм. и доп. от 20 июня 2017 г.) = Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin vom 1. Juli 2011 // GVBl. 2011. S. 319.

150. Закон об устранении недостатков в жилищном фонде в Берлине от 3 апреля 1990 г. (с изм. и доп. от 16 июля 2001 г.) = Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in Berlin vom 3. April 1990 // GVBl. S. 1081.

151. Закон о жилищном надзоре в земле Северный Рейн – Вестфалия от 10 апреля 2014 г. (с изм. и доп. от 24 августа 2017 г.) = Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 // GV. NRW. S. 269.

152. Закон об обеспечении и использовании жилых помещений в земле Северный Рейн – Вестфалия от 8 декабря 2009 г. (с изм. и доп. от 24 августа 2017 г.) = Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 // GV. NRW. S. 772.

Судебная практика ФРГ

153. BVerfG, 15.06.2009 – 1 BvR 1342/07 // BVerfGK 15, 559.
154. BVerfG, 16.01.2004 – 1 BvR 2285/03 // NZM 2004, 186.
155. BVerfG, 09.06.1994 – 1 BvR 439/93 // NJW 1994, 2143.
156. BVerfG, 26.05.1993 – 1 BvR 208/93 // NJW 1993, 2035.
157. BVerfG, 14.01.1992 – 1 BvR 1273/91 // WuM 1992, 104.
158. BVerfG, 11.06.1991 – 1 BvR 538/90 // NJW 1991, 2272.
159. BVerfG, 03.04.1990 – 1 BvR 1186/89 // NJW 1990, 1593.
160. BVerfG, 19.10.1983 – 2 BvR 298/81 // BVerfGE 65, 196.
161. BVerfG, 23.04.1974 – 1 BvR 6/74 // NJW 1974, 1499.
162. BVerfG, 15.01.1958 – 1 BvR 400/51 // BVerfGE 7, 198.
163. BGH, 04.06.2014 – VIII ZR 289/13 // NJW 2014, 2566.
164. BGH, 31.07.2013 – VIII ZR 149/13 // NJW-RR 2013, 1478.
165. BGH, 20.06.2012 – VIII ZR 268/11 // NJW-RR 2012, 977.
166. BGH, 14.09.2011 – VIII ZR 10/11 // NJW-RR 2012, 262.
167. BGH, 23.06.2010 – VIII ZR 256/09 // NJW 2010, 2648.
168. BGH, 10.03.2010 – VIII ZR 144/09 // NJW 2010, 1745.
169. BGH, 10.02.2010 – VIII ZR 343/08 // NJW-RR 2010, 737.
170. BGH, 27.01.2010 – VIII ZR 159/09 // NJW 2010, 1290.
171. BGH, 20.01.2010 – VIII ZR 50/09 // NZM 2010, 236.
172. BGH, 18.02.2009 – VIII ZR 166/08 // NJW 2009, 2199.
173. BGH, 16.07.2008 – VIII ZR 282/07 // NJW 2008, 3361.
174. BGH, 05.04.2006 – VIII ZR 178/05 // NJW 2006, 1728.
175. BGH, 06.10.2004 – VIII ZR 355/03 // NJW 2005, 218.
176. BGH, 14.04.1999 – VIII ZR 384/97 // NJW 1999, 2044.
177. BGH, 20.01.1993 – VIII ZR 10/92 // NJW 1993, 1061 (1062).
178. BGH, 13.01.1993 – VIII ARZ 6/92 // NJW 1993, 999.
179. BGH, 15.05.1991 – VIII ZR 38/90 // NJW 1991, 1750.

180. BGH, 07.06.1989 – VIII ZR 91/88 // NJW 1989, 2247.
181. BGH, 13.05.1987 – VIII ZR 136/86 // NJW 1987, 2861.
182. BGH, 04.04.1977 – VIII ZR 143/75 // NJW 1977, 1236.
183. BGH, 23.02.1972 – VIII ZR 91/70 // NJW 1972, 723.
184. OLG Stuttgart, 23.10.2007 – 5 W 29/2007 // Rpfleger 2008, 319.
185. OLG Saarbrücken, 02.10.2006 – 5 W 154/06 // NZM 2007, 168.
186. OLG Karlsruhe, 03.07.1970 – 1 RE-Miet 1/70 // RE NJW 70, 1746.
187. OLG Hamm, 27.03.1984 – 27 U 433/83 // NJW 1985, 332.
188. OLG Frankfurt/Main, 23.06.1971 – 14 W 14/71 // WuM 1971, 168.
189. OLG Düsseldorf, 15.10.1993 – 2 Ss 175/93 – 65/93 II // NJW 1994, 1971.
190. OLG Düsseldorf, 08.03.2005 – 10 U 52/05 // DWW 2006, 116.
191. LG Wuppertal, 02.10.1969 – 9 S 121/69 // WuM 1970, 60.
192. LG Stuttgart, 24.04.1991 – 13 S 130/91 // WuM 1991, 578.
193. LG Mannheim, 15.11.1973 – 12 T 151/73 // ZMR 1974, 337.
194. LG Mannheim, 03.07.1985 – 4 S 68/84 // WuM 1987, 272.
195. LG Köln, 17.03.1994 – 1 S 251/93 // NJW-RR 1994, 909.
196. LG Koblenz, 22.09.1989 – 14 S 69/89 // WuM 1990, 20.
197. LG Kassel, 28.02.1980 – 1 S 340/79 // WuM 1981, 36-37.
198. LG Kassel, 15.11.1988 – 1 T 240/88 // WuM 1989, 72.
199. LG Hamburg, 15.05.1975 – 7 O 80/74 // GE 1993, 263.
200. LG Hamburg, 14.09.2010 – 333 S 34/10 // NZM 2011, 33.
201. LG Hamburg, 14.07.1998 – 316 S 55/98 // NJW-RR 1999, 663.
202. LG Hamburg, 13.12.1988 – 16 S 81/88 // WuM 1989, 238.
203. LG Hamburg, 10.02.1987 – 16 S 274/86 // WuM 1987, 223.
204. LG Hamburg, 04.09.1989 – 7 T 127/89 // WuM 89, 571.
205. LG Frankfurt/Main, 24.05.2002 – 2/17 S 194/01 // NZM 2002, 696.
206. LG Duisburg, 10.05.2000 – 23 S 74/00 // NZM 2000, 1000.
207. LG Dortmund, 08.10.1965 – 11 T 35/65 // WuM 1966, 40.
208. LG Berlin, GE 1991, 879.
209. LG Berlin, 28.11.2008 – 63 S 109/08 // GE 2009, 326.
210. LG Berlin, 21.10.1983 – 64/63a S 147/83 // GE 1984, 83.
211. LG Berlin, 18.08.2002 – 67 T 70/02 // MM 2002, 427.
212. LG Berlin, 07.06.1993 // Az 62 S 85/93.
213. LG Berlin, 03.02.2015 – 67 T 29/15 // URL: http://openjur.de.
214. LG Aachen, 27.02.1985 – 7 S 182/84 // WuM 86, 252.
215. BayObLG, 29.11.1983 – RE-Miet 9/82 // WuM 1984, 13.
216. AG Wiesbaden, 28.03.2002 – 93 C 4042/01-20 // WuM 2002, 309-310.
217. AG Siegburg, 03.11.2004 – 4 C 227/03 // ZMR 2005, 543.
218. AG Rendsburg, 05.07.1990 – 3 C 241/90 // WuM 1990, 507.

219. AG Potsdam, 06.10.1994 – 26 C 205/94 // WuM 1995, 40.

220. AG Mainz, 06.05.1996 – 8 C 98/96 // URL: http://www.schweizer.eu.

221. AG Lichtenberg, 28.09.2016 – 2 C 202/16 // Nicht rechts-kraeftig.

222. AG Leverkusen, 25.09.1980 – 28 C 215/80 // WuM 1981, U9.

223. AG Köln, 30.01.1986 – 208 C 790/85 // WuM 1986, 86.

224. AG Dortmund, 07.10.2003 – 125 C 6414/03 // NJW-RR 2004, 1019.

225. AG Berlin-Neukölln, 26.11.1987 – 14 C 271/87 // MM 1988, 151.

Литература на русском языке

226. Административное право России: учебник для юридических вузов и факультетов / А.П. Алехин, А.А. Кармолицкий; отв. ред. А.П. Алехин. – М.: Зерцало, 2007. – 712 с.

227. Андрианов, И.И. Жилищное законодательство: Практ. вопр. – М.: Юрид. лит., 1988. – 382 с.

228. Анненков, К.Н. Система русского гражданского права. В 6 т. Т. 4: Отдельные обязательства. – СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1904. – 649 с.

229. Аскназий, С.И. Советское жилищное право. – М.: Юриздат, 1940. – 184 с.

230. Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права. – Алма-Ата: [б. и.], 1963. – 244 с.

231. Бахрах, Д.Н., Татарян, В.Г. Административное право России: учебник. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Эксмо, 2009. – 608 с.

232. Белов, В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 332 с. – (Серия: Авторский учебник).

233. Бернгефт, Ф., Колер, И. Гражданское право Германии / Под ред. [и с предисл.] В.М. Нечаева. – СПб.: Сенат. тип., 1910. – 407 с.

234. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право. В 5 кн. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. – 2-е изд., стер. – М.: Статут, 2011. – 780 с.

235. Иоффе, О.С. Избранные труды: В 4 т. Т. III. Обязательственное право. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. – 837 с.

236. Брауде, И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. – М.: Гос. изд-во юрид. лит., 1950. – 168 с.

237. Вишневская, И.С. Советское жилищное право / Отв. ред. С.И. Дудников. – Ростов н/Д: Изд-во Рост. ун-та, 1986. – 106 с.

238. Власов, А.А. Гражданское право. Особенная часть. Курс лекций. – М.: Изд-во СГУ, 2008. – 456 с.

239. Генкин, Д.М. Новое гражданское законодательство СССР. – М.: [б. и.], 1962. – 35 с.

240. Гонгало, Б.М. Гражданское право; Жилищное право; Семейное право: избранное. – М.: Статут, 2011. – 256 с.

241. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 704 с.

242. Гражданское право Германской Демократической Республики. В 4 т. Т. 3: Обязательственное право. Особенная часть / [А. Борхерт и др.]; пер. с нем. Д.Ф. Рамзайцева; под ред. и с предисл. проф. Д.М. Генкина; Нем. ин-т юрид. наук. – М.: Изд-во иностр. лит., 1959. – 428 с.

243. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1 / [Е.Н. Абрамова и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: Велби, 2008. – 1008 с.

244. Гражданское право: Учебник: в 4 т. Т. 3: Обязательственное право / [В.В. Витрянский, В.С. Ем, С.М. Корнеев и др.]; под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2010. – 800 с.

245. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению: пер. с нем. / В. Бергманн, введ., сост.; науч. ред. – Т.Ф. Яковлева. – 4-е изд., перераб. – М.: Волтерс Клувер, 2015. – 888 с. – (Германские и европейские законы; Кн. 1).

246. Грибанов, В.П. Основы советского жилищного законодательства: пособие для слушателей нар. ун-тов. – М.: Знание, 1983. – 192 с.

247. Грудцына, Л.Ю. Жилищное право России: Учебник / Под ред. Н.М. Коршунова. – М.: Изд-во Эксмо, 2005. – 656 с.

248. Гущин, В.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 3. – С. 93-97.

249. Демографический энциклопедический словарь / [В.Н. Литовкин и др.]; гл. ред. Д.И. Валентей. – М.: Советская энциклопедия, 1985. – 607 с.

250. Дозорцев, А.В. О предмете советского гражданского права и системе Гражданского кодекса СССР // Сов. гос-во и право. – 1954. – № 7. – С. 104-108.

251. Жилищное право / С.И. Аскназий, И.Л. Брауде, А.П. Пергамент. – М.: Госюриздат, 1956. – 231 с.

252. Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики / А. Голяшев, Е. Буряк [и др.] // Бюллетень социально-экономического кризиса в России. – 2016. – № 11. – 23 с.

253. Занковская, С.В. Вопросы жилищного права в судебной практике: Учеб. пособие для студентов ВЮЗИ / Под ред. проф. В.А. Рясенцева. – М.: Всесоюз. юрид. заоч. ин-т, 1953. – 65 с.

254. Занковский, С.С., Дятко, Г.В. О понятии предпринимательского договора // Предпринимательское право. – 2016. – № 3. – С. 4-6.

255. Иванчак, А.И. Гражданское право Российской Федерации: особенная часть. – М.: Статут, 2014. – 157 с.

256. Каминская, Е.И. Проявления принципа автономии воли в договорном праве США // Актуальные проблемы международного частного и гражданского права. Сборник статей / Под ред. проф. С.Н. Лебедева. – М.: Статут, 2006. – С. 103-127.

257. Карапетов, А.Г., Савельев, А.И. Свобода договора и её пределы. В 2 т. Т. 1: Теоретические, исторические и политико-правовые основания принципа свободы договора и его ограничений. – М.: Статут, 2012. – 452 с.

258. Карпухин, Д.В., Забелова, Л.Б. Коммерческий наём жилого помещения: особенности расторжения договора // Жилищное право. – 2010. – № 7. – С. 4-6.

259. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный): [Е.Н. Абрамова и др.]; под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2010 // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

260. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: [в 2 т.]. Т. 1 / [Т.Е. Абова и др.]; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права Российской акад. наук. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2011. – (Серия Профессиональные комментарии) // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

261. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: «Контракт», «Инфа-М», 1998. – 799 с.

262. Копылов, А.В., Никитина, В.А. Особенности договоров социального найма жилых помещений с малоимущими гражданами в Москве и Санкт-Петербурге // Законодательство. – 2012. – № 8. – С. 51-63.

263. Корнилова, Н.В. Договор коммерческого найма жилого помещения в российском гражданском праве: учебное пособие. – Хабаровск: ХГУЭП, 2015. – 95 с.

264. Корякин, В.М. Договор некоммерческого найма жилого помещения и его отличия от договоров социального и коммерческого найма // Право в Вооружённых Силах. – 2012. – № 11. – С. 26-29.

265. Крашенинников, П.В. Жилищное право. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2008. – 379 с.

266. Крюкова, Е.С. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: новеллы жилищного законодательства // Российская юстиция. – 2014. – № 12. – С. 7-10.

267. Ландкоф, С.Н. Жилищное и жилищно-строительное законодательство / С.Н. Ландкоф, Т.Н. Лисниченко, А.М. Фельдман. – 5-е изд., перераб. и доп. – Киев: Будівельник, 1975. – 356 с.

268. Литовкин, В.Н. Жилищное законодательство: кризис доктрины, смена принципов, от прошлого к настоящему // Проблемы современного гражданского права. Сборник статей. – М.: Городец, 2000. – С. 236-275.

269. Марткович, И.Б. Право на жилище и его обеспечение: Учеб. пособие по спец. курсу. – М.: ВЮЗИ, 1983. – 80 с.

270. Мейер, Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. – М.: Статут, 1997. – 449 с.

271. Никитина, В.А. О некоторых вопросах заключения договора найма жилого помещения // Законодательство. – 2015. – № 6. – С. 34-40.

272. Никитина, В.А. Основания прекращения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 2. – С. 35-39.

273. Остапенко, И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. – 2014. – № 1. – С. 55-59.

274. Петрищева, Г.И. Правовое регулирование жилищных отношений: учебное пособие. – Свердловск, 1977. – 80 с.

275. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права / В 3 ч. Ч. 3: Договоры и обязательства. / В.С. Ем. – М.: Консультант плюс: Статут, 2003. – 622 с.

276. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй. В 3 т. Т. 1 / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011. – 533 с.

277. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

278. Постовалова, Т.А. Социальное жилье (сравнительный анализ законодательства Республики Беларусь и ФРГ) // Право и демократия: Сб. науч. тр. Вып. 13 / Отв. ред. В.Н. Бибило. – Минск: БГУ, 2002. – 291 с. // Электронная библиотека БГУ [Сайт]. URL: http://elib.bsu.by/handle/123456789/23261.

279. Пузанов, А.С. Шомина Е.С. Квартиросъёмщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. – М.: Изд. дом Гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2010. – 364 с. // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2010. – № 4. – С. 227-234.

280. Пчелинцева, Л.М. Право военнослужащих на жилище: теорет. аспекты и пробл. реализации. – М.: Норма, 2004. – 367 с.

281. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2: Обязательственное право / [В.В. Витрянский и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов; Московский гос. ун-т им. М.В. Ломоносова, Юридический фак., Каф. гражданского права. – М.: Статут, 2010. – 1208 с.

282. Салтанова, С.А. Защита прав нанимателя жилого помещения по законодательству Германии // Правоведение. – 1994. – № 3. – С. 118-122.

283. Свит, Ю.П. Прекращение договора социального найма // Жилищное право. – 2006. – № 9. – С. 39-47.

284. Седугин, П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2004. – 384 с.

285. Селиванова, Е.С. Договор некоммерческого найма жилого помещения как альтернатива договору социального найма жилого помещения в решении жилищной проблемы граждан России // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 6. – С. 40-42.

286. Синайский, В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – 638 с.

287. Советское гражданское право: [Учебник для юрид. школ] / С.Н. Братусь, К.А. Граве, М.В. Зимилева [и др.]; Под ред. проф. С.Н. Братуся. – 4-е изд., испр. и доп. – М.: Гос. изд-во юрид. лит., 1950. – 677 с.

288. Тарасова, А.Е. Проблемы правового регулирования оснований и порядка прекращения права пользования жилыми помещениями // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2012. – № 3. – С. 28-37.

289. Тархов, В.А. Гражданское право. Общая часть: [Курс лекций]. – Чебоксары: Чуваш. кн. изд-во, 1997. – 331 с.

290. Толстой, Ю.К. Жилищное право: учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2013. – 192 с.

291. Толстой, Ю.К. Советское жилищное право. – Ленинград: Изд-во Ленингр. ун-та, 1967. – 228 с.

292. Фаршатов, И.А. Комментарий к судебной практике по жилищным спорам. – М.: Издательство Юрайт, 2011. – 300 с. // Доступ из справ.-правовой системы «Гарант-Аналитик аэро».

293. Формакидов, Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. – 2017. – № 5. – С. 55-62.

294. Формакидов, Д.А. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения // Жилищное право. – 2017. – № 1. – С. 17-34.

295. Халфина, Р.О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве / Отв. ред. В.Н. Можейко. – М.: Изд-во АН СССР, 1954. – 239 с.

296. Чигир, В.Ф. Жилищное право: [Учеб. пособие для юрид. вузов]. – Минск: Выш. шк., 1986. – 205 с.

297. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права: (По изд. 1907 г.). – М.: Фирма «Спарк», 1995. – 556 с.

298. Шешко, Г.Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации в системе жилищного законодательства: к вопросу реализации его положений в жилищных актах // Жилищное право. – 2009. – № 5. – С. 24-36.

299. Энгельс, Ф. Жилищный вопрос: Пер. с нем. – Петроград: Петрогр. совет. р. и к. д., 1919 [обл. 1920]. – 96 с.

Диссертации и авторефераты диссертаций

300. Васин, В.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – М., 2012. – 221 с.

301. Журавлёв, Т.С. Гражданско-правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: проблемы теории и практики: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – М., 2007. – 28 с.

302. Кириченко, О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – Саратов, 2010. – 285 с.

303. Садовникова, Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – М., 2010. – 26 с.

304. Семина, Т.А. Договор социального найма жилого помещения: история, современные проблемы правового регулирования: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03. – М., 2007. – 30 с.

Литература на иностранных языках

305. Boenninghaus, A. Schuldrecht: Besonderer Teil II. Gebrauchsueberlassungsvertraege. – 2. Auflage. – Heidelberg: C.F. Mueller, 2012. – 190 S.

306. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.): Wohnen und Bauen in Zahlen 2012/2013. – 8. Auflage. – Bonn, 2013. – 218 S.

307. Colombi Ciacchi, A. The Constitutionalization of European Contract Law: Judicial Convergence and Social Justice // European Review of Contract Law. – 2006. – № 2 (2). – S. 167-180. – DOI: 10.1515/ERCL.2006.013.

308. Cornelius, J. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Tenant’s Rights Brochure for Germany / C.U. Schmid. – Bremen: The European Union’s Seventh Framework Programme for research, technological development and demonstration, 2015. – 35 p.

309. Cornelius, J., Rzeznik, J. Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe: National Report for Germany / C.U. Schmid. The European Union's Seventh Framework Programme for research, technological development and demonstration. – 2014. – 243 p.

310. Danwitz, T. Bericht zur Lage des Eigentums / T. Danwitz, O. Depenheuer, C. Engel. – Berlin, Heidelberg, New York, Barcelona, Hongkong, London, Mailand, Paris, Tokio: Springer, 2002. – 332 S.

311. Das Mieterlexikon – Ausgabe 2015/2016: Neues Mietrecht inklusive aller Änderungen / L. Siebenkotten. – Muenchen: Wilhelm Goldmann Verlag, 2015. – 721 S.

312. Eckert, H.G. Wegnahmerecht, Aufwendungsersatz- und Bereicherungsansprüche des Mieters. – Rostock, 2007 [Электронный ресурс]. URL: http://db.mietgerichtstag.de/tl_files/Dateien/Mietgerichtstage/2007/vortrageckert.pdf.

313. Emmerich, V., Sonnenschein, J. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz. – 11., neu bearbeitete Auflage. – Berlin/Boston: Walter de Gruyter GmBH, 2014. – 1051 S.

314. Haeublein, H., Lehmann-Richter, A. Soziales Mietrecht in Europa / A. Kletecka, P. Oberhammer (Herausgeber). – Vienna: Springer, 2011. – 248 S.

315. Jacoby, F. Die gesetzliche Schriftform bei Abschluss und Änderung von Gewerberaummietverträgen. – Kassel: Referat auf der Herbstveranstaltung 2010 des Deutschen Mietgerichtstages, 2010 [Электронный ресурс]. URL: http://db.mietgerichtstag.de/tl_files/Dateien/Herbstveranstaltungen/Jacoby_2010_Herbst_Schriftform.pdf.

316. Kumm, M. Who is Afraid of the Total Constitution? Constitutional Rights as Principles and the Constitutionalization of Private Law // German law journal. – 2006. – Vol. 7. – № 4. – P. 341-369.

317. Lerbs, O. Germany's rental property sector: a cornerstone of housing market resilience? // Housing Finance International. – 2014. – № 2. – P. 38-44.

318. Micklitz, Hans-W. Constitutionalization of European Private Law. – Oxford: Oxford university press, 2014. – 288 p.

319. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3. Schuldrecht Besonderer Teil I / M. Habersack, S. Lorenz, H. Kollhosser et al. – 3. Auflage. – München: Verlag C.H. Beck, 1995 // Доступ из справ.-правовой системы Beck-Online.

320. Neuhaus, K.-J. Allgemeine Geschaeftsbedingungen im Mietrecht – Ein Ueberblick // ZAP. – 2010. – № 21. – S. 1036-1056.

321. Oetker, H., Maultzsch, F. Vertragliche Schuldverhältnisse. – 4. Auflage. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag, 2013. – 856 S.

322. Repgen, T. Die soziale Aufgabe des Privatrechts: eine Grundfrage in Wissenschaft und Kodifikation am Ende des 19. Jahrhunderts. – Tuebingen: Mohr Siebeck, 2001. – 582 S.

323. Ringelheim, J., Bernard, N. Discrimination in Housing / Directorate-General for Justice. – Luxembourg: Office for official publications of the European Union, 2013. – 84 p.

324. Sauveplanne, J.L. Codified and judge made law: the role of courts and legislators in civil and common law systems // Nieuwe Reeks. – Deel 45. – № 4. – Amsterdam/Oxford/NewYork: North-Holland publishing company, 1982. – P. 94-120.

325. Schellhammer, K. Schuldrecht nach Anspruchsgrundlagen. – 9. Auflage. – Heidelberg, München, Landsberg, Frechen, Hamburg: C.F. Müller, 2014. – 1253 S.

326. Schmidt-Futterer, W. Grosskommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts / H. Blank (Herausgeber). – Muenchen: Verlag C.H. Beck, 2013 // Доступ из справ.-правовой системы Beck-Online.

327. Social Housing in Europe / C. Droste, T. Knorr-Siedow; ed. by C. Whitehead, K. Scanlon. London: London School of Economics and Political Science, 2007. – P. 90-105.

328. Wieacker, F. Industriegesellschaft und Privatrechtsordnung. – Frankfurt am Main: Athenäum-Fischer-Taschenbuch-Verlag, 1974. – S. 9-18.

329. Wurmnest, W. German Report – Research Project: Tenancy Law and Procedure in the EU. – Florence: EUI, 2005. – 73 p.

330. Ziller, J. The Constitutional Dimensions of Tenancy Law in the European Union. – Florence: European University Institute [Электронный ресурс]. URL: https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawZiller.pdf.

Словари, энциклопедии

331. Ефремова, Т.Ф. Новый словарь русского языка [Электронный ресурс]: толково-словообразовательный. URL: http://www.efremova.info.

332. Ожегов, С.И. Словарь русского языка [Электронный ресурс]. URL: http://www.ozhegov.org.

333. Энциклопедический словарь [Электронный ресурс] / Ф.А. Брокгауз, И.А. Ефрон. URL: http://broukgauzefron.slovaronline.com.

334. Энциклопедический словарь Русского библиографического института Гранат: До 33-го т. под ред. проф. Ю.С. Гамбарова [и др.]. – 11-е изд., стер. – М.: Рус. библиогр. ин-т. Гранат, [1932-1941]. – 74 т. – Т. 29. – 480 с.

335. Economia48 [Электронный ресурс]: die Grosse Enzyklopaedie der Wirtschaft. 2009. URL: http://www.economia48.com.

336. Mietrechtslexikon [Электронный ресурс]: Mietrecht von A bis Z für Mieter und Vermieter. 2012. URL: http://www.mietrechtslexikon.de.

Интернет-ресурсы

337. BerlinOnline Stadtportal. URL: https://service.berlin.de.

338. Das Mietrecht-Portal für Mieter und Vermieter. URL: http://www.mietrecht.org.

339. Der Vertrag (§§ 145 ff. BGB): BGB – Allgemeiner Teil / E. Mand. URL: http://www.staff.uni-marburg.de/~mand/Materialien/BGB_AT_0506_§2III1.pdf.

340. Ein Service vom Berliner Mieterverein. URL: http://www.berliner-mieterverein.de.

341. Heinke, L. Kanzlerwohnung: Wo die Macht wohnt // Der Tagesspiegel. 18.08.2010. URL: http://www.tagesspiegel.de/berlin/kanzlerwohnung-wo-die-macht-wohnt/1905340.html.

342. Mietpreisbremse wird in 22 Städten eingeführt / Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW. 23.06.2015. URL: http://www.vm.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv-des-MBWSV-2015/2015_06_23_Mietpreisbremse-wird-in-22-Staedten-eingefuehrt/index.php.

343. Schön, B. So viel darf ein Vermieter bei der Neuvermietung verlangen // Finanztip. 2016. URL: http://www.finanztip.de/mietpreisbremse/.

344. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de.

345. Soziales Mietrecht / Unsere. URL: http://unsere.de.

346. Stadt Koeln. URL: http://www.stadt-koeln.de.

347. Statistisches Bundesamt. URL: https://www.destatis.de.

348. Wesel, U. Die Bedeutung des Mietrechts in der Rechtsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland. URL: http://db.mietgerichtstag.de.

349. Крючкова, Е. Арендному жилью ищут финансовый фундамент // «Коммерсантъ». 28.03.2016. URL: http://www.kommersant.ru/doc/2949337.

350. Сайт Федеральной службы государственной статистики РФ. URL: www.gks.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Предложения по совершенствованию положений главы 35 ГК РФ.

1. Статью 681 ГК РФ дополнить пунктом 4 в следующей редакции:

«Если в течение срока действия договора найма жилого помещения обнаружатся недостатки жилого помещения, полностью или частично препятствующие пользованию им, в том числе притязания третьих лиц, или потребуется принять меры для их устранения, наниматель обязан незамедлительно сообщить об этом наймодателю. В этом случае наниматель вправе потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков жилого помещения, либо соразмерного уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения».

2. Часть 2 статьи 684 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен сделать письменное предложение нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо письменно предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаём. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок».

3. Пункт 2 статьи 687 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Наймодатель вправе расторгнуть договор найма жилого помещения в судебном порядке только после письменного предупреждения нанимателя жилого помещения о необходимости устранения нарушения в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

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

систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

использования жилого помещения не по назначению.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определённого судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года».

4. Пункт 4 статьи 687 ГК РФ исключить.