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

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва – 2018

Работа выполнена на кафедре международного частного и гражданского права Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный институт международных отношений (университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации»

Научный руководитель: кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и гражданского права Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный институт международных отношений (университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации»
Каминская Елена Ивановна

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор, заведующий Сектором предпринимательского права Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт государства и права Российской академии наук»
Занковский Сергей Сергеевич

кандидат юридических наук, доцент, и.о. зав. кафедры международного права Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Южный федеральный университет»
Тарасова Анна Евгеньевна

Ведущая организация: **Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов»**

Защита состоится 24 апреля 2018 г. 15.00 в ауд. 216 на заседании диссертационного совета Д 209.002.08 (юридические науки) при Московском государственном институте международных отношений (университете) МИД России.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в научной библиотеке им. И.Г. Тюлина МГИМО МИД России по адресу: 119454, г. Москва, проспект Вернадского, 76 и на сайте: www.mgimo.ru. Объявление о защите диссертации и автореферат диссертации размещены на официальном сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве образования и науки Российской Федерации по адресу: http://vak.ed.gov.ru/.

Автореферат разослан «___» _____ 2018 г.

Ученый секретарь диссертационного совета **кандидат юридических наук, доцент Иванов Д.В.**

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

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 РФ[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 по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28 февраля 2017 г. № 70-КГ16-28; Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда 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 региональным законодательством РФ и ФРГ, а также проведён сравнительно-

---

[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.

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 редакцией Д.М. Генкина (1959 г.), в которой рассмотрен жилищный наём в праве

[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.

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.

Что касается зарубежной науки, то, учитывая огромную распространённость заключения договоров найма жилых помещений в ФРГ,

[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.

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 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 МИД России (4 декабря 2015 г.); V Всероссийской конференции молодых учёных по сравнительному правоведению в МГИМО 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 МИД России (10 апреля 2015 г.).

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования. Диссертация включает в себя введение, три главы, подразделённые на параграфы, заключение, список сокращений и условных обозначений, список использованной литературы и приложение.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Во **введении** обоснована актуальность диссертационного исследования, определены объект, предмет, цели, задачи, методологические, нормативно-правовые, эмпирические и теоретические основы исследования, раскрыта новизна исследования, сформулированы положения, выносимые на защиту, приведены данные о теоретической и практической значимости исследования, а также об апробации результатов исследования.

Первая глава «Возникновение и эволюция правового регулирования отношений по найму жилых помещений в Российской Федерации и Федеративной Республике Германии» посвящена исследованию правового регулирования отношений по найму жилья в России и Германии в период с конца XIX в. по настоящее время. Сопоставлены основные подходы этих государств к правовому регулированию отношений по найму жилых помещений, выявлены сформировавшиеся в современном праве типы договоров найма жилых помещений, дана их классификация, определены дальнейшие тенденции развития правового регулирования в этой сфере.

В **параграфе 1.1.** «Возникновение правового регулирования отношений по найму жилья и его состояние в конце XIX – начале XX вв. в России и Германии» на основании исследования подходов России и Германии к регулированию отношений по найму жилья на конец XIX в. диссертантом сделан вывод, что они имели сходные черты: отношения по найму жилья регламентировались законодательными нормами об имущественном найме, основанными на принципах римского частного права. При этом государства не вмешивались специальным образом в эти частноправовые отношения. Первая мировая война, а вместе с ней ряд политических и социально-экономических проблем и изменений привели к пересмотру государственной жилищной политики; но избранные в России и Германии пути регулирования отношений по найму жилья с этого времени стали различаться.

В **параграфе 1.2.** «Эволюция правового регулирования отношений по

найму жилых помещений в России в XX – начале XXI вв.» рассмотрен процесс выделения из договора имущественного найма договора, оформляющего наём жилья, и его дальнейшего деления на виды, а также последующая адаптация советских норм о найме жилых помещений в современном праве России. Применительно к отношениям по найму жилья исследованы вопросы влияния общих и специальных конституционных норм, значение институтов договора, ордера, прописки, а также особенности структуры жилищного фонда. Основой для обособления норм о найме жилья в самостоятельный правовой институт выступила расширяющаяся с первой четверти XX в. практика предоставления государством широким категориям граждан жилых помещений публичной формы собственности на условиях найма (как средства удовлетворения жилищных потребностей граждан). Параллельно был сформирован правовой режим найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. С переходом российской экономики в 1990-е гг. от плановой к рыночной количество нанимателей, затронутых распределением публичного наёмного жилья, сузилось. Теперь оно предоставляется только определённым, главным образом социально незащищённым категориям граждан. Такой подход выразился в наличии в современном праве России двух самостоятельных типов договоров, заключаемых с социально незащищёнными категориями граждан и рассчитанных на разные ситуации: договора социального найма и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. В результате основной массе граждан стало доступно заключение только так называемого договора коммерческого найма, который, в отличие от других типов договоров, заключается на рыночных условиях. Хотя он включил в себя некоторые нормы советского права, в основном регулировавшие отношения по найму жилых помещений в домах, принадлежавших гражданам на праве личной собственности, в современных условиях этот тип договора пока не получил должного законодательного развития. Сделан вывод, что эти типы договоров найма жилых помещений, хотя и базируются на конституционном принципе о недопустимости произвольного лишения жилья, устанавливают различное соотношение интересов

наймодателя и нанимателя и степень их защиты.

В **параграфе 1.3.** «Эволюция правового регулирования отношений по найму жилых помещений в Германии в XX – начале XXI вв.» установлено, что подобных российским специальных договоров найма публичного жилья в праве Германии не сформировалось. Германский законодатель сосредоточил внимание на поощрении частной инициативы в строительстве жилья для сдачи внаём и развитии соответствующего правового регулирования, защищающего нанимателя в отношениях с наймодателем – в большинстве случаев частным собственником жилого помещения. Посредством поэтапного принятия ряда законов, ограничивающих договорную свободу наймодателя, и их последующей кодификации в ГГУ, было сформировано «социальное наёмное право», призванное защитить всех нанимателей независимо от их социального статуса и таким образом решить социальные и другие публичные задачи. Также в праве Германии не выработано специальной договорной формы найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц; защита таких нанимателей осуществляется на общих основаниях в соответствии с нормами ГГУ. В исследовании подчёркнуто значение «конституционализации» правового регулирования отношений по найму жилых помещений в Германии, ставшей правовым инструментом, с помощью которого происходило значительное расширение толкования защиты слабой стороны договора. Она выразилась в применении к отношениям по найму жилых помещений напрямую, без опосредования законами конституционных норм и принципов общего характера, которые наиболее определённым образом проявились в судебных решениях.

На основе анализа тенденций развития правового регулирования отношений по найму жилых помещений в России и Германии диссертант пришёл к выводу, что общим для права двух стран явлением является усиление государственного контроля за сферой найма жилых помещений между частными лицами. В Германии к тому же расширяется практика решения публичных задач (например, энергосбережения) в рамках данных частноправовых отношений.

Во **второй главе «Договоры найма жилых помещений по праву**

Российской Федерации и Федеративной Республики Германии» проведён анализ договоров найма жилых помещений, заключаемых в России и Германии на рыночных условиях. Установлено соотношение интересов сторон по таким договорам на каждом этапе развития договорного правоотношения, определены механизмы, защищающие слабую сторону договора. Изучены примеры применения характерной для сферы жилищного найма России и Германии юридической техники. Выявив проблемы в российском правовом регулировании отношений по найму жилых помещений, приводящие к отсутствию единообразия правоприменительной практики, диссертант, учитывая элементы германского опыта в этой сфере, выработал предложения по их решению.

В **параграфе 2.1.** «Источники правового регулирования» установлено, что источники правового регулирования отношений по найму жилых помещений частного жилищного фонда в России и Германии имеют сходство – кодифицированное гражданское законодательство, содержащее положения о найме жилых помещений. Однако, учитывая, что гражданское законодательство Германии относится к сфере конкурирующей законодательной компетенции, на уровне земель ФРГ урегулировано больше вопросов, чем на уровне субъектов РФ. Кроме того, в праве Германии допускается применение к этим отношениям норм об имущественном найме и некоторых норм о защите прав потребителей.

В **параграфе 2.2.** «Понятие и основные признаки» рассмотрены понятия «договор найма жилого помещения», «договор коммерческого найма», определены их основные признаки. Выявлены отличия в подходах России и Германии к регламентации платы за наём жилого помещения, срока действия договора найма жилого помещения. Сделан вывод, что в РФ срочный характер договора найма ориентирован на учёт интересов наймодателя. В Германии также имеется срочный договор найма (по которому у нанимателя меньше прав, чем по бессрочному), но его заключение, в целях защиты интересов нанимателя, возможно в исключительных обстоятельствах, прямо указанных в законе. Кроме того, определены признаки, в соответствии с которыми деятельность наймодателя по праву России следует считать предпринимательской.

В **параграфе 2.3.** «Субъектный состав» дана характеристика сторонам договоров найма жилых помещений (наймодатель и наниматель), а также рассмотрены вопросы их замены. Показано, что в праве Германии нанимателю предоставляются существенные гарантии при замене наймодателя – собственника жилого помещения, а также при прекращении поднайма на предпринимательской основе, в то время как в праве России подобных гарантий не предусмотрено. Определены третьи лица, которые могут быть вселены нанимателем в наёмное жилое помещение, а также требования к их вселению (согласие наймодателя и др.), последствия их невыполнения. Отмечено, что в праве Германии имеются правила, предусматривающие недопущение злоупотреблений этим правом со стороны нанимателя.

В **параграфе 2.4.** «Заключение» рассмотрены отношения, связанные с заключением договоров найма жилых помещений. Изучены существенные условия договоров, а также объект договоров (жилое помещение). Исследовано применение принципа свободы договора на стадии заключения договоров с точки зрения трёх элементов: вступления в договорные отношения, определения условий договора, формы договора. Сделан вывод, что в двух странах действие этого принципа отличается. В России стороны свободно вступают в договорные отношения по найму жилых помещений и достаточно свободны в определении условий договора. Германский законодатель уже на преддоговорном этапе предоставляет существенную защиту нанимателю, в некоторой степени ограничивая наймодателя в выборе контрагента (наймодатель не может отказать в заключении договора некоторым категориям лиц, наниматель имеет право не предоставлять о себе информацию личного характера), а также в определении условий договора в свою пользу (регулируется размер наёмной платы, срок действия договора найма жилого помещения и т.п.). Что касается формы договора найма жилого помещения, то в Германии стороны могут заключать договор в любой форме, при этом его государственная регистрация не требуется, что, как показано в исследовании, вписывается в общую германскую концепцию защиты интересов нанимателя. В России для долгосрочного договора найма жилого

помещения (заключённого на срок не менее года) необходима письменная форма, сопряжённая с государственной регистрацией ограничения (обременения) права собственности, возникающего на основании такого договора, что, по мнению диссертанта, не во всех случаях отвечает интересам нанимателя и имеет различную практическую значимость для договора найма жилого помещения и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (в отношении которого также установлено требование о регистрации). В связи с отсутствием специальных положений о несоблюдении требования о государственной регистрации в праве России, раскрыты основные подходы к требованию о государственной регистрации договора найма жилого помещения, а также определены правовые последствия его несоблюдения.

В **параграфе 2.5.** «Содержание» исследованы права и обязанности сторон по договорам найма жилых помещений. По результатам анализа судебной практики диссертантом сделан вывод, что в праве России некоторые права и обязанности сторон раскрыты не в полной мере и позволяют делать неоднозначные заключения о том, как именно они могут быть реализованы (недостаточно урегулированы отношения, связанные с исполнением обязанностей по ремонту жилого помещения и устранению его недостатков, по оплате найма жилого помещения и др.). Ввиду значительного количества вопросов, которые стороны определяют в договоре найма жилого помещения самостоятельно, диссертант пришёл к выводу, что в праве России действие правового режима в пользу одной или другой стороны договора зависит непосредственно от содержания определённого договора. В гражданском законодательстве Германии, напротив, предусмотрено множество детализированных положений о правах и обязанностях сторон, направленных на защиту интересов нанимателя. Сделан вывод, что в целях установления единообразия правоприменительной практики и соблюдения интересов двух сторон договора найма жилого помещения возможно использовать германский подход к сохранению наёмного жилого помещения в надлежащем состоянии в течение срока действия договора.

В **параграфе 2.6.** «Прекращение» проанализированы основания

прекращения договоров найма жилых помещений. В праве России нормы о прекращении договора являются наиболее жёсткими нормами института жилищного найма. Так, расторжение договора найма по инициативе наймодателя допускается только в судебном порядке и по указанным в законе основаниям (при наличии вины нанимателя или по независящим от сторон причинам, например, при аварийном состоянии жилого помещения). В праве Германии схема прекращения договора за счёт своей сложности и многоаспектности является более гибкой по сравнению с российским правом, что позволяет наймодателю в определённых случаях расторгать данный договор по основаниям, не связанным с виной нанимателя, в том числе по причине личной нуждаемости в жилом помещении. Хотя и в российском, и в германском праве наймодатель, расторгающий договор найма жилого помещения, должен заблаговременно уведомить об этом нанимателя, германское правовое решение представляется более совершенным: оно в большей степени позволяет добиться единства правоприменения, так как предусматривает письменную форму и конкретные сроки подачи уведомлений о расторжении договора. Кроме того, выявлены и сопоставлены специальные меры защиты интересов нанимателя при расторжении договора по инициативе наймодателя в праве двух стран (включая незнакомые российскому праву длительные сроки для расторжения договора наймодателем, «социальную оговорку»).

Третья глава «Договоры найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии» посвящена изучению договоров найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц в праве России и Германии. В России к ним относятся договор социального найма жилого помещения и договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (так называемый договор некоммерческого найма), а в Германии – разновидность общего договора найма жилого помещения. В рамках данной главы произведено их сопоставление, выявлены отличия от договоров найма жилых помещений, заключаемых на рыночных условиях, а также определены

проблемы, возникающие в этой сфере, и возможные пути их решения. Показано, что правоотношение по найму социального жилья как в России, так и в Германии характеризуется неравномерным проявлением принципа свободы договора: он может быть ограничен в отношении одной стороны, но в то же время в полной мере распространяться на другую сторону.

В **параграфе 3.1.** «Источники правового регулирования» заключено, что общим для рассматриваемых государств в сфере найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц является наличие объёмного федерального и регионального законодательства. В этой связи исследование договоров проведено с учётом регионального законодательства Москвы, Санкт-Петербурга, Берлина и Северного Рейна – Вестфалии. В отличие от российского права, в котором самостоятельным типам договоров посвящены отдельные главы ЖК РФ (нормы которых тем не менее не полностью согласованы между собой), в праве Германии специфику договора определяют отдельные положения административно-правовых актов, принятых на федеральном и региональном уровнях.

В **параграфе 3.2.** «Понятие и основные признаки» даны определения таких понятий, как «договор социального найма», «договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования» (в праве России), «договор найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц» (в праве Германии), а также исследованы основные признаки данных договоров. В частности, несмотря на социальный характер, изучаемые договоры являются возмездными (хотя плата по ним ниже рыночной). Также отмечено, что в отношении этих договоров применимы разные подходы к определению срока их действия, что влечёт различные правовые последствия.

В **параграфе 3.3.** «Субъектный состав» дана характеристика сторонам договоров найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц (наймодатель и наниматель). Определён круг лиц, которые могут быть вселены нанимателем в жилое помещение (главным образом члены семьи нанимателя).

В **параграфе 3.4.** «Заключение» определено, что возникновение

правоотношения по найму жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц обусловлено сложной системой юридических фактов, включающей административно-правовые предпосылки и договор. Сделан вывод, что общими для права двух стран административно-правовыми предпосылками являются отнесение гражданина к социально незащищённой категории лиц (малоимущие; лица, имеющие низкий уровень доходов) и решение органа местного самоуправления (в некоммерческом найме – наймодателя) о необходимости предоставить такому гражданину социальное жильё, на основании которого может быть заключён договор. Кроме того, по результатам анализа норм федерального и регионального законодательства России, регулирующих заключение рассматриваемых договоров, выявлены коллизии в правовом регулировании, касающиеся постановки граждан на жилищный учёт.

Установлено, что в России заключение исследуемых договоров оформляется по типовой форме, поэтому возможность определения их условий существенно ограничена (для каждого типа договора в разной степени). В праве же Германии рассматриваемый договор заключается в простой письменной форме, а многие его условия определены в законах. Изучив объект договоров – жилое помещение, диссертант отметил, что в обеих странах оно должно отвечать определённым требованиям по площади, месторасположению и т.п. При этом германские правила расширяют территориальные пределы его предоставления, что позволяет ускорить процесс получения жилья нуждающимися гражданами.

В **параграфе 3.5.** «Содержание» исследуются права и обязанности сторон, характерные для договоров найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц. Сравнивая содержание договоров социального и некоммерческого найма в праве России, диссертант определил, что наибольшие различия имеются в объёме прав нанимателя. Наниматель по договору социального найма пользуется наиболее широким объёмом прав, некоторые из которых имеют отдельные признаки ограниченных вещных прав. Также сделан вывод о том, что, несмотря на наличие значительного количества административно-правовых элементов в содержании договоров социального и

некоммерческого найма, их нельзя отнести к разновидности «административного договора». В праве Германии основные права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения с социально незащищённой категорией лиц в целом аналогичны тем, что предусмотрены у сторон по общему договору найма жилого помещения. Вместе с тем установлено, что, учитывая особый социальный характер рассматриваемого договора, нанимателю предоставлен ряд дополнительных гарантий, касающихся возможности повышения наёмной платы и иных платежей, а также обеспечения исполнения обязательств нанимателя.

В **параграфе 3.6.** «Прекращение» рассмотрены основания прекращения договоров найма жилых помещений с социально незащищённой категорией лиц и его последствия. Сделан вывод о том, что наниматель при расторжении договора наймодателем, как правило, выселяется без предоставления другого жилого помещения. Исключением является договор социального найма (в праве России), в котором, в зависимости от оснований расторжения, наниматель может быть выселен в другое жилое помещение (либо благоустроенное, либо просто пригодное для проживания). При этом выселение без предоставления жилого помещения возможно только в особых, исключительных случаях. Этот факт, наряду с иными признаками договора социального найма, свидетельствует о существенном дисбалансе правового положения сторон по данному договору в пользу нанимателя. Кроме того, после заключения договора социального найма изменение имущественного положения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи не учитывается; по договору же некоммерческого найма данное обстоятельство (в случае приобретения ими другого жилья) может являться основанием для расторжения договора, а по договору найма жилья в праве Германии – для переквалификации его в договор на рыночных условиях.

В **заключении** приведены основные выводы и обобщены результаты проведённого исследования, а также определены возможные направления по дальнейшему исследованию данной темы.

В **приложении** даны предложения по совершенствованию главы 35 ГК РФ в части дополнения статьи 681 ГК РФ и уточнения статей 684 и 687 ГК РФ.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях автора общим объёмом 5,1 п.л. Все публикации по теме диссертации.

В рецензируемых научных изданиях:

1. Никитина В.А. Информационные обязанности сторон по договору найма жилого помещения по праву России и Германии / В.А. Никитина // Юридические исследования. – 2017. – № 3. – С. 61-71. (0,7 п.л.)

2. Никитина В.А. Обязанности сторон по договору найма жилого помещения в праве Германии / В.А. Никитина // Право и управление XXI век. – 2016. – № 2 (39). – С. 95-99. (0,5 п.л.)

3. Никитина В.А. Наём жилых помещений гражданами, имеющими низкий уровень доходов и нуждающимися в жилых помещениях, в праве России и Германии / В.А. Никитина // Право и политика. – 2016. – № 4. – С. 540-546. (0,8 п.л.)

4. Никитина В.А. Основания прекращения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии / В.А. Никитина // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 2. – С. 35-39. (0,6 п.л.)

5. Никитина В.А. О некоторых вопросах заключения договора найма жилого помещения / В.А. Никитина // Законодательство. – 2015. – № 6. – С. 34-40. (0,6 п.л.)

6. Никитина В.А. Особенности договоров социального найма жилых помещений с малоимущими гражданами в Москве и Санкт-Петербурге / А.В. Копылов, В.А. Никитина // Законодательство. – 2012. – № 8. – С. 51-63. (1,15 п.л.)

В прочих изданиях:

7. Никитина В.А. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования / В.А. Никитина // Сотрудничество государства и бизнеса для решения социальных проблем: коллективная монография / [Б.С. Батаева и др.] / под ред. Е.Б. Завьяловой; Моск. гос. ин-т междунар. отношений

(ун-т) М-ва иностр. дел Рос. Федерации, каф. экон. политики и государственно-частного партнерства. – М.: МГИМО-Университет, 2017. – С. 206-220. (0,6 п.л.)

8. Никитина В.А. Государственная регистрация договора найма жилья: российская и зарубежная практика / В.А. Никитина // Актуальные проблемы международного частного и гражданского права: сб. статей по итогам международных конференций / под ред. Е.В. Кабатовой, А.В. Гребельского, Е.А. Абросимовой; Моск. гос. ин-т междунар. отношений (ун-т) М-ва иностр. дел Рос. Федерации, Информационный центр Гаагской конф. по междунар. частному праву в Москве, каф. междунар. частного и гражданского права. – М.: МГИМО-Университет, 2016. – С. 158-166. (0,3 п.л.)

9. Никитина В.А. Публичные начала в регулировании договоров жилищного найма в российском праве / В.А. Никитина // Социальная ответственность: вызовы времени: коллективная монография / под ред. Е.Б. Завьяловой; Моск. гос. ин-т междунар. отношений (ун-т) М-ва иностр. дел Рос. Федерации, каф. экон. политики и государственно-частного партнерства. – М.: МГИМО-Университет, 2016. – С. 235-244. (0,45 п.л.)