

Уполномоченный по правам человека в Приморском крае

**Проблемы правового регулирования договора
коммерческого найма жилого помещения**

Конкурсная работа

Бурцевой Светланы Сергеевны

студентки 4 курса направления «Юриспруденция» Юридической школы
Дальневосточного федерального университета

Владивосток, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Раздел 1. Общие положения правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.....	5
Раздел 2. Субъекты правоотношения по договору коммерческого найма жилого помещения	11
Раздел 3. Иные проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.....	16
Заключение.....	21
Список использованной литературы.....	25

Введение

Актуальность темы исследования. На сегодняшний день право на жилище является неотъемлемым правом каждого человека. Во Всеобщей декларации прав человека (ч. 1 ст. 25)¹ и Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (ч. 1 ст. 11)² определяется, что право на жилище, наряду с правом на достаточное питание и одежду, является одним из факторов обеспечения достаточного жизненного уровня.

Вместе с тем, большая часть граждан, проживающих на территории Российской Федерации, не имеют возможности приобрести жилое помещение в собственность из-за отсутствия достаточного дохода, при этом доход граждан превышает установленный в законе субъекта РФ порог дохода, необходимый для признания их малоимущими в целях получения жилья по договору социального найма. В связи с этим договор коммерческого найма жилого помещения является одной из важнейших договорных конструкций, позволяющей реализовать конституционное право на жилище (ст. 40 Конституции РФ³) и тем самым снять социальную напряженность в обществе.

Цели и задачи исследования. Целью исследования является комплексное изучение и выявление проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, выработка возможных способов их решения, разработка рекомендаций по модернизации законодательства и правоприменительной практики.

Для достижения цели исследования необходимо решить следующие задачи:

- 1) Раскрыть общие положения правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, выявить существующие недостатки;
- 2) Определить круг субъектов правоотношений по договору коммерческого найма жилого помещения и их правовой статус;

¹ Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948 // Российская газета. 1995. N 67.

² Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. N 17. Ст. 291.

³ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 31. Ст. 4398. (ред. от 21.07.2014).

3) Выявление иных проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.

Степень разработанности темы. В теоретических и научно-практических исследованиях в области правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения широко освещаются общие вопросы, а именно: понятие и признаки договора коммерческого найма жилого помещения, история его возникновения, круг субъектов данного договора, особенности его заключения, изменения и расторжения. Исследователи-правоведы не оставляют без внимания вопрос места и роли данной договорной конструкции. Можно прийти к выводу, что данная тема имеет высокую степень разработанности.

Апробация результатов исследования. Основные положения исследовательской работы докладывались и обсуждались на семинаре по теме «Договор коммерческого найма жилого помещения» (ноябрь 2017 года, ДВФУ), круглом столе по жилищному праву по теме «Актуальные проблемы жилищного права» (7 декабря 2017 года, ДВФУ). Автором была опубликована статья по теме «Правовые проблемы, связанные с договором коммерческого найма жилого помещения» в журнале «Перспективы науки» (рецензируется Высшей аттестационной комиссией)⁴. В 2019 году предстоит защита выпускной квалификационной работы по теме «Правовые проблемы договора коммерческого найма жилого помещения».

Структура исследования определена постановленными целями и задачами. Работа состоит из введения, трех разделов, заключения и списка использованной литературы.

⁴ Бурцева С.С. Правовые проблемы, связанные с договором коммерческого найма жилого помещения // Перспективы науки. 2018. № 5 (104). С. 65-67.

Раздел 1. Общие положения правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения

Договор коммерческого найма жилого помещения является сравнительно новым институтом российского права. Регулирование отношений по передаче собственниками жилых помещений за плату во владение и пользование неоднократно претерпевало существенные изменения. До 6 июля 1991 года к данным отношениям применялись нормы, регулирующие договор найма жилого помещения. Впоследствии были внесены изменения⁵, согласно которым срочное возмездное владение и пользование жилым помещением гражданами именовалось договором аренды⁶.

Прежнее наименование договора было восстановлено 1 марта 1996 года, то есть в связи со вступлением в силу части второй Гражданского кодекса Российской Федерации⁷. Положения о договоре коммерческого найма жилого помещения содержатся в главе 35 ГК РФ. Принятый закон, с одной стороны, разграничил коммерческий наем от социального, а с другой - договор коммерческого найма от договора аренды, и изменил не только форму, но и содержание данных отношений.

Легальное определение договора коммерческого найма жилого помещения содержится в ч. 1 ст. 671 ГК РФ, согласно которой по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

⁵ О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР: закон РСФСР от 06.07.1991 N 1552-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1991. N 28. Ст. 963. (утратил силу).

⁶ Общие положения о договоре аренды жилых помещений содержались в Жилищном кодексе РСФСР (ст.ст. 10, 54.1, 131-136) и Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики» (ст.ст. 1, 17 и др.). Под договором аренды жилья понималось соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги (ст. 1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»).

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410; 2017. N 31 (часть I). Ст. 4808. (ред. от 29.07.2018). (далее по тексту – ГК РФ).

Данное понятие не лишено недостатков, поэтому ученые-правоведы предлагают свои дефиниции договора. Кириченко О.В. считает, что понятие договора коммерческого найма следует изложить в следующей редакции: «По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне – гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона – гражданин (наниматель) – обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства»⁸.

Формакидов Д.А. обращает внимание на то, что не следует ограничивать фигуру наймодателя исключительно собственником жилого помещения или управомоченным им лицом. В качестве примера наймодателя по коммерческому найму он приводит ст. 128 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату⁹. Ученый полагает, что хотя к этим отношениям применяются правила ЖК РФ о поднаеме жилья, находящегося на праве социального найма, рассматриваемая категория является обычным договором коммерческого найма, в связи с чем указание на личность наймодателя следовало бы исключить¹⁰.

Однако с данным замечанием нельзя согласиться. Как указывает сам автор, сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным статьями 76-79 ЖК РФ. Таким образом, для

⁸ Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. Автореф. дис... к.ю.н. Краснодар, 2010. С. 8-9.

⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть I). Ст. 14; 2018, N 32 (часть II). Ст. 5134. (ред. от 03.08.2018). (далее по тексту – ЖК РФ).

¹⁰ Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры. М., 2018. С. 53.

отношений, возникающих в связи со сдачей внаем части жилого помещения или жилого помещения членом жилищного кооператива, уже определено правовое регулирование и природа данных правоотношений, а правила о договоре коммерческого найма жилого помещения, установленные в ГК РФ, в рассматриваемом случае применяться не будут.

На наш взгляд, наиболее удачное определение предлагают Вишневецкая И.С., Селиванова Е.С.: «Договор коммерческого найма - соглашение, по которому наймодатель обязуется передать нанимателю жилое помещение на определенный срок, без ограничения размеров за договорную плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять возложенные на него договором обязанности».

В целом, настоящая правовая регламентация договора коммерческого найма вызывает ряд вопросов в теории и на практике.

Так, глава 35 ГК РФ обозначена как «Наем жилого помещения», а нормы данной главы не содержат термина «коммерческий наем жилого помещения»¹¹. Существующий подход законодателя привел к отсутствию единства мнений в юридической науке о структуре данной главы (имеет ли она общие положения о договорах, объектом которых является жилое помещение, или специальные применительно к разновидностям договоров найма) и месте договора коммерческого найма в системе договоров о жилищном найме.

На наш взгляд, в главе 35 действующего ГК РФ отсутствуют общие положения о найме жилья. Практически все нормы данной главы посвящены регулированию договора коммерческого найма жилого помещения. Исключением является статья 672 «Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования», наименование и структура которой с точки зрения юридической техники несовершенны.

¹¹ Термин «коммерческий наем» введен в научный оборот Крашенинниковым П.В. в статье «Наем жилого помещения» (приводится по: Гражданское право. В 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М., 2017. С. 260.).

В связи с принятием Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ¹² статья 672 ГК РФ была дополнена нормами о договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Следовательно, с 2014 года рассматриваемая статья содержит основные положения о двух договорных конструкциях в жилищной сфере – о договоре социального найма и договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Однако наименование статьи указывает на один договор, что не является правильным с точки зрения логики. Мы полагаем, что слово «договор» целесообразно изменить на «договоры», что отвечало бы содержанию статьи.

Кроме того, возвращаясь к регулированию коммерческого найма, следует отметить, что представляется рациональным введение в законодательный оборот термина «коммерческий наем» по следующим причинам:

1. Данный термин полностью отвечает гражданско-правовой природе договора. Основной целью договора коммерческого найма является удовлетворение потребности граждан в жилье на возмездных началах, что предусматривает извлечение собственником прибыли¹³;

2. Данное понятие содержится в различных правовых актах. Так, на уровне РФ термин «коммерческий наем» употребляется в ряде подзаконных нормативно-правовых актах¹⁴: приказе Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 802 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке региональных программ развития жилищного строительства» (п. 7.10)¹⁵, приказе Госстроя РФ от 26.03.1999 N 74 «Об утверждении «Рекомендаций по определению численности работников

¹² 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: федер. закон от 21.07.2014 N 217-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2014. N 30 (часть I). Ст. 4218; 2016. N 27 (часть II). Ст. 4294. (ред. от 03.07.2016).

¹³ Термин «коммерческий» означает «торговый». Словарь Ожегова: толковый словарь русского языка [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ozhegov.com/words/12847.shtml> (дата обращения: 06.11.2018).

¹⁴ На проблему отсутствия определения термина «коммерческий наем» в законодательстве РФ обращала внимание Садовникова Е.В. в статье Правовая характеристика договора коммерческого найма жилого помещения // Право и экономика. 2010. № 1. С. 22-29.

¹⁵ Об утверждении Методических рекомендаций по разработке региональных программ развития жилищного строительства: приказ Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 802 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2011. N 2. (ред. от 21.11.2011).

Службы заказчика (организации по управлению жилищным Фондом)» (абз. 5 п. 2.4)¹⁶ и др.

Примечательно, что в Приморском крае законодательная и исполнительная власть обходят стороной данный термин, заменяя его договором найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования¹⁷. Скорее всего, это вызвано отсутствием применения словосочетания «коммерческий наем» на законодательном уровне РФ.

Вместе с тем, в этом плане противоположно правовое регулирование в некоторых муниципальных образованиях, находящихся на территории Приморского края. Органами местного самоуправления активно применяется вышеуказанный термин в своих правовых актах (например, решение Думы Артемовского городского округа от 20.07.2017 N 854 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Артемовского городского округа»¹⁸, постановление Администрации Дальнегорского городского округа от 09.02.2015 № 76-па «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа»¹⁹ и др.).

3. Данное понятие нашло широкое применение в практической деятельности судебных органов всех инстанций (Определение Конституционного

¹⁶ Об утверждении Рекомендаций по определению численности работников Службы заказчика (организации по управлению жилищным Фондом): приказ Госстроя РФ от 26.03.1999 N 74 // Бюллетень строительной техники. 1999. N 6.

¹⁷ См., например: О жилищном фонде Приморского края коммерческого использования: закон Приморского края от 06.07.2012 N 63-КЗ // Приморская газета. 2012. N 59; Официальный интернет-портал правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>), дата публикации: 06.07.2017. (ред. от 05.07.2017); Об утверждении Методики определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Приморского края коммерческого использования: постановление Администрации Приморского края от 17.09.2012 N 258-па // Приморская газета. 2012. N 83. (ред. от 28.05.2013).

¹⁸ Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Артемовского городского округа: решение Думы Артемовского городского округа от 20.07.2017 N 854 // Выбор. 2017. N 55 (12124); 2017. N 63 (12132). (ред. от 17.08.2017).

¹⁹ Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа: постановление Администрации Дальнегорского городского округа от 09.02.2015 N 76-па // Документ опубликован не был. URL: <http://dalnegorsk-mo.ru> (дата обращения: 05.11.2018).

Суда РФ от 28.06.2018 N 1525-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Худаниной Натальи Владимировны на нарушение ее конституционных прав статьей 671 и пунктом 3 статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации»²⁰, Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2018 N 305-ЭС17-14210 по делу N А40-113740/2016²¹ и т.д.).

Таким образом, введение данного термина позволило бы законодателю напрямую разграничить два основных вида найма – социального и коммерческого. Кроме того, это позволило бы снять противоречия между терминологией, используемой в законе (в рассматриваемом случае – в ГК РФ) и в нижестоящих правовых актах, а также в судебной практике.

Наконец, в рамках данного раздела следует затронуть еще одну проблему – это невозможность субсидиарного применения норм других правовых институтов, в частности, договора аренды. Так, в главе 35 ГК РФ не предусмотрены многие права и обязанности сторон, либо, если они указаны, то не предусмотрен механизм их реализации и меры ответственности, применяемые к нарушителю, при этом регулирование договора коммерческого найма схоже с регулированием арендных отношений. Безусловно, статья 6 ГК РФ, предусматривающая возможность применения гражданского законодательства, регулирующего сходные отношения, к отношениям, не урегулированным законодательством или соглашением сторон (аналогия закона)²², является выходом из данного положения на сегодняшний день, однако полагаем, что правильнее было бы указать в ст. 671 ГК РФ, что к договору коммерческого найма жилого помещения применяются соответственно правила об аренде (§ 1 главы 34), если это не противоречит правилам главы 35 и существу найма²³.

²⁰ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Худаниной Натальи Владимировны на нарушение ее конституционных прав статьей 671 и пунктом 3 статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ от 28.06.2018 N 1525-О // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

²¹ Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2018 N 305-ЭС17-14210 по делу N А40-113740/2016 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

²² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301; 2018. N 32 (часть II). Ст. 5132. (ред. от 03.08.2018).

²³ Данный вопрос поднимала Безик Н.В. в статье «К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1. С. 57-58.

Таким образом, рассмотрев общие положения правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, следует отметить, что глава 35 ГК РФ нуждается в некоторых изменениях, а именно: введение термина «договор коммерческого найма жилого помещения», исправление наименования статьи 672 ГК РФ «Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования», а также закрепление возможности применения к договору коммерческого найма непротиворечащих природе договора правил об аренде.

Раздел 2. Субъекты правоотношения по договору коммерческого найма жилого помещения

Сторонами договора коммерческого найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. Кроме того, к числу иных субъектов рассматриваемого правоотношения следует отнести постоянно проживающих совместно с нанимателем граждан и временных жильцов. В рамках данного раздела нами будут рассмотрены актуальные проблемы, связанные с существующей на сегодняшний день регламентацией прав и обязанностей субъектов правоотношения, ответственности за свои действия и других положений.

Одной из таких насущных проблем, которую не раз поднимали многие правоведы (Безик Н.В., Кириченко О.В., Максименко А.В., Чечулина И.В., Шевцов Р.М. и др.), является условие совершеннолетия нанимателя при заключении договора коммерческого найма, а также при замене нанимателя одним из граждан, постоянно проживающих с ним. Данный вывод проистекает из ч. 1 ст. 686 ГК РФ, в соответствии с которой по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

Указанную формулировку нельзя признать удачной, поскольку возможность участия граждан в сделках определяется объемом их

дееспособности. По общему правилу полная дееспособность гражданина возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижению восемнадцатилетнего возраста (ч. 1 ст. 21 ГК РФ). Из этого правила есть исключения: вступление в брак до достижения совершеннолетия в определенных случаях (ч. 2 ст. 21 ГК РФ) и эмансипация (ст. 27 ГК РФ).

Таким образом, анализ ст. 686 ГК РФ позволяет сделать вывод, что ч. 1 данной статьи необоснованно ограничивает возможный круг нанимателей по договору коммерческого найма жилого помещения исключительно совершеннолетними гражданами, в то время как ч. 2, регламентирующая порядок замены нанимателя в случае его смерти или выбытия из жилого помещения, впрочем, как и остальные статьи главы 35 ГК РФ, никаких ограничений не содержит. В связи с этим полагаем, что правотворцу следовало бы заменить слова «одним из совершеннолетних граждан» на слова «одним из дееспособных граждан»²⁴.

Отдельного внимания заслуживает рассмотрение фигуры наймодателя. Мыскин А.В. справедливо отмечает, что на практике достаточно часто возникает вопрос, должен ли наймодатель (если им является физическое лицо) быть зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, поскольку лицо, сдавая жилое помещение внаем, регулярно получает прибыль в виде наемной платы (а в жизни такие суммы достигают весьма неплохих размеров)²⁵. Ответ на данный вопрос находится в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 N 23 «О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве»: в тех случаях, когда не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя лицо приобрело для личных нужд жилое помещение или иное недвижимое имущество либо получило его по наследству или по договору дарения, но в связи с отсутствием необходимости в использовании этого имущества временно сдало его в аренду или внаем и в результате такой гражданско-правовой сделки получило доход (в том числе в

²⁴ Бурцева С.С. Указ. соч. С. 66.

²⁵ Мыскин А.В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса. М., 2017. С. 70.

крупном или особо крупном размере), содеянное им не влечет уголовной ответственности за незаконное предпринимательство. Если указанное лицо уклоняется от уплаты налогов или сборов с полученного дохода, в его действиях при наличии к тому оснований содержатся признаки состава преступления, предусмотренного статьей 198 УК РФ²⁶.

В целом, анализ судебной практики показывает, что налоговые органы редко обращаются в суды о взыскании задолженности по НДФЛ. Так, в базе судебных и нормативных актов РФ «СудАкт» по Приморскому краю было найдено лишь одно решение, предметом рассмотрения которого было взыскание задолженности по НДФЛ с дохода от сдачи в наем квартиры²⁷. Полагаем, что это связано с тем, что на сегодняшний день абсолютное большинство людей, сдающих в наем жилье напрямую или через агентства, налоги не платят, хотя должны. «Некоторые наймодатели и не знают, что надо платить налог. Другие и заплатили бы, да не хотят суетиться, бумажки заполнять, в очередях стоять. А третьи понимают: меньше заплатишь – больше получишь», - разъясняет ситуацию Президент НП Саморегулируемая организация «Гильдия Риэлторов Приморского края» Ольга Тимошина²⁸.

С другой стороны, возникает вопрос: как налоговые органы узнают о возмездной сдаче в наем квартир физическими лицами, особенно если они заключают договор коммерческого найма непосредственно с нанимателями, не прибегая к помощи агентств? Информацию о сдаче квартиры как прямую, так и косвенную (например, о частной смене квартирантов, большом количестве жильцов, о нахождении на праве собственности двух и более квартир) они могут получить от Росреестра, управляющих компаний, товариществ собственников жилья, коммунальных служб, полиции и самих соседей. Однако на основании подобной информации доказать факт сдачи в наем жилого помещения и

²⁶ О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 N 23 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. N 1. 2015. N 6672. (ред. от 07.07.2015).

²⁷ Решение Советского районного суда г. Владивостока от 05.06.2015 г. № 2-2622/2015 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/BQ5wdaWZfWmm/> (дата обращения: 10.11.2018).

²⁸ Сдавать квартиру и не платить за это налоги во Владивостоке станет опасно [Электронный ресурс]. URL: <https://www.newsvl.ru/vlad/2013/12/06/118746/> (дата обращения: 06.11.2018).

получения дохода на практике вызывает большие сложности. В частности, отсутствие письменной формы договора коммерческого найма, его подмена договором безвозмездного пользования или получение оплаты «на руки» без расписок препятствует подтверждению факта сдачи в коммерческий наем жилья. Данные «уловки» позволяют наймодателям – физическим лицам не соблюдать обязанность по уплате налога.

Рассматриваемая проблема существует на протяжении долгого времени, однако механизм выявления нелегального найма квартир был разработан в середине 2018 года, что следует из средств массовой информации. В рамках его осуществления предполагается анализировать крупнейшие интернет-ресурсы, на которых предлагаются квартиры в наем, и сопоставлять эти данные со статистикой об уплате налогов. После такого анализа данные о тех квартирах, которые, возможно, нелегально сдаются в наем, планировалось передавать в налоговую службу для проверки²⁹. На данный момент практика выявления правонарушителей с помощью больших данных (Big Data) существует только в Москве, поэтому о результатах применения такого механизма выявления наймодателей – физических лиц, не уплачивающих налог, говорить пока рано.

Кроме того, имеет свои недостатки правовое положение постоянно проживающих с нанимателем граждан, регламентируемое статьей 677 ГК РФ. Согласно ч. 2 данной статьи граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Вместе с тем, ответственность за их действия, нарушающие условия договора, перед наймодателем несет наниматель (ч. 3 ст. 677 ГК РФ). В рамках данного договора такой подход признается правильным, поскольку наниматель сам выбирает, с кем ему жить. Вдобавок, наниматель, возместивший вред за действия постоянно проживающего с ним гражданина, имеет право взыскать с него убытки в регрессном порядке.

²⁹ См., например: Как инспекторы найдут тех, кто не платит налоги за сдачу квартиры [Электронный ресурс]. URL: <https://primamedia.ru/news/725555/> (дата обращения: 08.11.2018).

Однако далее обращает на себя внимание часть 4 вышеуказанной статьи: граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями. По смыслу данной нормы согласие наймодателя не требуется, что ухудшает его правовое положение, так как изменение субъектного состава нанимателей в сторону увеличения влечет за собой увеличение числа лиц, которые могут требовать от наймодателя соблюдения их прав, например, преимущественного права на заключение договора на новый срок. Представляется, что такой недостаток правовой регламентации может быть устранен в случае внесения изменений в данную норму в части, касающейся получения согласия наймодателя на изменение количества лиц со стороны нанимателя.

Наконец, особый интерес вызывает установленный в ГК РФ срок проживания временных жильцов, который не может превышать шесть месяцев (ст. 680). Фактически временные жильцы могут проживать до одного года, до двух лет, а то и больше. Примером тому является дело, рассматриваемое Октябрьским районным судом Приморского края, по иску Щербаковой О.Н. о выселении временного жильца Перевалова А.Д. из жилого помещения. Из материалов дела следует, что ответчик проживал с 2009 года по 2013 год в жилом помещении истицы³⁰. Между тем, норма о сроке проживания временных жильцов установлена императивно, и, следовательно, если данный срок превысил 6 месяцев, то это следует квалифицировать как нарушение требований гражданского законодательства об условиях проживания временных жильцов.

С такой позицией законодателя трудно согласиться. Думается, что необходимо внести изменения в абз. 1 ст. 680 ГК РФ, добавив «если иное не предусмотрено соглашением сторон».

³⁰ Решение Октябрьского районного суда Приморского края от 22.05.2013 № 2-195 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/5OPbmCmv8FdQ/> (дата обращения: 08.11.2018).

В заключение данного раздела отметим, что анализ норм гражданского законодательства в части правового статуса субъектов правоотношений по договору коммерческого найма жилого помещения показывает, что требуется их тщательная доработка и совершенствование для устранения имеющихся коллизий.

Раздел 3. Иные проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения

В рамках данного раздела нами будут рассмотрены иные актуальные проблемы договора коммерческого найма, не затронутые в предыдущих разделах.

Во-первых, в силу ч. 1 ст. 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Следовательно, нельзя сдавать в наем нежилые помещения, вспомогательные помещения, часть комнаты, койко-место и другие объекты³¹.

Вместе с тем, российская судебная практика знает немало примеров несоблюдения вышеуказанного положения. В частности, заключение договора коммерческого найма с гражданами, объектом которого является койко-место, является весьма распространенной практикой. Так, в соответствии с решением Ленинского районного суда г. Нижнего Тагила от 18.05.2012 № 2-413/2012 между ООО «Технологический центр «Кворум» и Антроповым А.В. заключен договор коммерческого найма койко-места в определенной комнате в конкретном доме³²; согласно решению Нижневартовского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа от 02.11.2016 № 2-9553/2016 по договору коммерческого найма истец Кривова Н.А. передала во временное пользование ответчикам Лукину С.В. и Ризвонову Н.М. койко-место с правом регистрации по месту

³¹ См., например: Пресс-релиз Управления Росреестра по Приморскому краю от 06.02.2015 «Государственная регистрация найма жилого помещения – новый порядок согласно изменениям в законодательстве» // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

³² Решение Ленинского районного суда г. Нижнего Тагила от 18.05.2012 № 2-413/2012 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/EV4EIP7FP4gt/> (дата обращения: 08.11.2018).

жительства³³; по смыслу апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 24.07.2013 № 33-1524/2013 между ЗАО и Зубец Е.В. был заключен договор коммерческого найма сроком на пять лет, согласно которому ответчице было предоставлено для проживания койко-место в квартире³⁴ и другие примеры.

С одной стороны, подобная практика явно демонстрирует нарушение законодательства, но с другой стороны, из-за отсутствия достаточных средств к существованию некоторые граждане не могут себе позволить снять даже комнату в квартире, в связи с чем вынуждены обходиться койко-местом.

Во-вторых, абз. 1 ст. 678 ГК РФ императивно устанавливает лишь одно назначение жилого помещения – это его использование только для проживания. При этом ч. 2 ст. 17 ЖК РФ допускает использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, но при условии, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение³⁵. Данные положения безусловно противоречат друг другу. Нельзя не согласиться с Кириченко О.В., которая считает, что даже если наниматель желает заниматься в снимаемом жилом помещении профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельностью, а наймодатель не возражает (а возможно, и заинтересован в этом, так как сможет получить большой доход), стороны договора коммерческого найма не смогут включить подобное условие в свой договор ввиду установленного в ГК РФ императивного запрета³⁶.

³³ Решение Нижневартковского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа от 02.11.2016 № 2-9553/2016 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/HZnxwRFu0lxT/> (дата обращения: 07.11.2018).

³⁴ Апелляционное определение Рязанского областного суда Рязанской области от 24.07.2013 № 33-1524/2013 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/xr1npqbcUNmR/> (дата обращения: 07.11.2018).

³⁵ О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. N 9. (п. 39).

³⁶ Кириченко О.В. К вопросу о целевой направленности использования жилого помещения, представленного по договору коммерческого найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 5. С. 43.

Такое положение дел ухудшает правовое положение нанимателя жилого помещения и постоянно проживающих с ним граждан по договору коммерческого найма, поскольку ЖК РФ позволяет нанимателям по договору социального найма осуществлять профессиональную и иную не запрещенную законом деятельность, а также противоречит правовой природе рассматриваемого договора. В целях устранения указанного противоречия предлагаем изложить абз. 1 ст. 678 ГК РФ в следующей редакции: «Наниматель обязан использовать жилое помещение в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными в жилищном законодательстве, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии».

В-третьих, большой интерес вызывает вопрос о размере предоставляемой жилой площади нанимателям по договору коммерческого найма. Так, в ГК РФ не устанавливается необходимость соблюдения нормы общей площади жилого помещения на одного человека при заключении договора коммерческого найма. И это соответствует принципу свободы договора, так как граждане сами решают вопросы о размере жилого помещения, в котором они желают проживать, а также это во многом зависит от финансового положения нанимателя. Однако при вселении граждан, которые будут постоянно проживать с нанимателем, или при сдаче нанимателем жилого помещения в поднаем закон обязан соблюдать требования законодательства о норме площади на одного человека (абз. 2 ст. 679 и ч. 2 ст. 685 ГК РФ)³⁷.

На практике возможны ситуации, когда при заключении договора коммерческого найма в жилое помещение площадью 25 м² вселяется пять граждан. Норма общей площади жилого помещения на одного человека уже не соблюдена. И это не противоречит закону. Однако наниматель не сможет вселить в жилое помещение, например, своего супруга, не проживающего с ним, т.к. такое вселение не соответствует норме площади³⁸.

³⁷ Бурцева С.С. Указ. соч. С. 66.

³⁸ Бурцева С.С. Указ. соч. С. 66.

Скорее всего, положения о необходимости соблюдения нормы общей площади жилого помещения при передаче помещения в поднаем или вселения граждан установлены для защиты интересов нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан. Наниматель и проживающие с ним граждане по данному договору должны быть обеспечены жильем, отвечающим всем установленным санитарно-гигиеническим, пожарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства³⁹. Но в целом, по договору коммерческого найма, исходя из принципа свободы договора, нецелесообразно запрещать нанимателю вселять третьих лиц, когда он сам желает этого, даже если вселение происходит с нарушением нормы площади жилого помещения. Полагаем, что абз. 2 ст. 679 ГК РФ целесообразно исключить.

Наконец, последний весьма спорный вопрос, который следует затронуть в данном разделе – это срок исследуемой договорной конструкции. Диспозиция статьи 683 ГК РФ знает две разновидности срока: краткосрочный (на срок до одного года) и долгосрочный (на срок до пяти лет). Деление договоров коммерческого найма на краткосрочный и долгосрочный связано с установлением различного правового регулирования для каждого из них в части объема прав нанимателя и постоянно проживающих граждан.

По мнению некоторых ученых, установление максимального срока действия данного договора является весьма сомнительным законодательным решением⁴⁰. Указанное обстоятельство подтверждается практикой Конституционного Суда РФ. Так, в 2012 году органом конституционного контроля было вынесено Определение «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Денисова Вадима Сергеевича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации». Однако Конституционный Суд РФ пояснил, что оспариваемые заявителем нормы ГК РФ направлены на защиту как нанимателя, так и наймодателя жилого помещения и

³⁹ Кириченко О.В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2012. № 5. С. 100.

⁴⁰ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения. М., 2018. С. 70.

сами по себе не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права и свободы заявителя⁴¹.

Немалую роль в оказании помощи гражданам в решении вопроса о продлении срока договора коммерческого найма играют Уполномоченные по правам человека. Они имеют различные полномочия, способствующие защите прав человека, в частности, направление обращений в компетентные органы, поручение проверки компетентному субъекту власти, обращение в суды и др.⁴².

Например, Уполномоченным по правам человека в Архангельской области была оказана помощь в продлении договора коммерческого найма жилого помещения жительнице города Архангельска, являющейся инвалидом I группы, имеющей статус малоимущей и самостоятельно воспитывающей несовершеннолетнего ребенка. С заявительницей был заключен договор краткосрочного найма, по истечении которого она обязана была освободить его как не имеющая преимущественного права на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ). Учитывая сложность ситуации заявительницы, Уполномоченным были направлены соответствующие обращения в различные органы с просьбой принять всевозможные меры по наиболее полному обеспечению ее жилищных прав и прав ее ребенка. По результатам рассмотрения обращения Уполномоченного и.о. директора техникума предоставлена информация о продлении договора коммерческого найма с заявительницей⁴³.

Аналогичный вопрос был решен Уполномоченным по правам человека в Челябинской области. Уполномоченный в целях недопущения нарушений жилищных прав семьи заявителя обратился в комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска с просьбой незамедлительно рассмотреть вопрос о продлении срока действия договора найма жилого

⁴¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Денисова Вадима Сергеевича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ от 25.01.2012 N 78-О-О // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁴² Об Уполномоченном по правам человека в Российской Федерации: федер. конст. закон от 26.02.1997 N 1-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. 1997. N 9. Ст. 1011; 2016, N 5. Ст. 552. (ред. от 31.01.2016).

⁴³ Уполномоченным по правам человека в Архангельской области оказана помощь в решении жилищной проблемы [Электронный ресурс]. URL: <https://www.pomogupolnom.ru/itogi/3240/> (дата обращения: 11.11.2018).

помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, заключенного с заявителем. В результате рассмотрения обращения договор был перезаключен на пятилетний срок⁴⁴.

Таким образом, деятельность Уполномоченных по правам человека, обладающих специфическими функциями, имеет важное значение в решении острого для многих граждан вопроса – жилищного.

Заключение

Отношения коммерческого найма жилых помещений получили широкое распространение на практике. Это вызвано разными социально-экономическими причинами, в частности, постоянно возрастающие цены на жилье, низкие доходы граждан и др. Однако несмотря на актуальность и значимость данных отношений, их правовое регулирование остается недостаточным и нуждается в серьезной доработке.

На основании проведенного исследования нам удалось раскрыть все поставленные нами задачи. Остановимся лишь на выявленных нами проблемах правового регулирования и предлагаемых способах их решения.

Первая задача заключалась в раскрытии общих положений правового регулирования договора коммерческого найма. В рамках данной задачи были выявлены следующие недостатки правового регулирования:

1. Отсутствие в гл. 35 ГК РФ термина «коммерческий наем», что вызвало путаницу в науке о структуре данной главы (имеет ли она общие положения о договорах, объектом которых является жилое помещение, или специальные применительно к разновидностям договоров найма) и месте договора коммерческого найма в системе договоров о жилищном найме. Предлагаем закрепить данную дефиницию в ГК РФ в силу того, понятие «коммерческий наем» широко применяется в нормативных правовых актах различного уровня и в судебной практике, что отвечает правовой природе рассматриваемого договора;

⁴⁴ Уполномоченный защитил жилищные права многодетной семьи из Челябинска [Электронный ресурс]. URL: <http://ombudsman74.ru/Publications/News/Show?id=204> (дата обращения: 11.11.2018).

2. Наименование ст. 672 ГК РФ «Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования» следует изложить во множественном числе («договоры»), поскольку указанная статья закрепляет общие положения о двух договорных конструкциях – договоре социального найма и договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

3. Невозможность субсидиарного применения к договору коммерческого найма общих положений об аренде. Считаем необходимым указать в ст. 671 ГК РФ, что к договору коммерческого найма жилого помещения применяются соответственно правила об аренде (§ 1 главы 34), если это не противоречит правилам главы 35 и существу найма.

Исходя из второй задачи, нам следовало определить круг субъектов правоотношений по договору коммерческого найма жилого помещения и их правовой статус. В рамках данного раздела мы обозначили следующие проблемы правового характера:

1. Установление условия совершеннолетия нанимателя при заключении договора коммерческого найма, а также при замене нанимателя одним из граждан, постоянно проживающих с ним (ст. 686 ГК РФ), что необоснованно ограничивает дееспособность лиц, вступивших в брак до достижения восемнадцатилетнего возраста, и несовершеннолетних, объявленных полностью дееспособными (эмансипация). В связи с этим полагаем, что в ст. 686 ГК РФ законодателю следовало бы заменить слова «одним из совершеннолетних граждан» на слова «одним из дееспособных граждан»;

2. Существующий порядок приобретения статуса сонанимателя постоянно проживающими с нанимателем гражданами (ч. 4 ст. 677 ГК РФ). При заключении договора о солидарной ответственности перед наймодателем граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, должны только извещать, но не согласовывать заключение данного договора с нанимателем, что, на наш взгляд, ухудшает правовое положение наймодателя. Представляется, что такой недостаток правовой регламентации может быть устранен в случае внесения

изменений в данную норму в части, касающейся получения согласия наймодателя на изменение количества лиц со стороны нанимателя;

3. Императивное установление срока проживания временных жильцов – не более шести месяцев (ст. 680 ГК РФ), что вызывает коллизии между правовой регламентацией и практикой. В связи с этим полагаем целесообразным внести изменения в абз. 1 указанной статьи, добавив «если иное не предусмотрено соглашением сторон».

Отдельное внимание автором уделено проблеме неуплаты налогов наймодателями от сдачи жилья в коммерческий наем, существующей на протяжении долгого времени, которая нуждается в срочном решении.

Наконец, третья задача – это выявление иных проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения, к числу которых следует отнести следующие:

1. Возникающие противоречия между правовой регламентацией и практикой по поводу объекта договоров. Из российской судебной практики нами были приведены примеры заключения договоров коммерческого найма в отношении неустановленных в ГК РФ объектов, в частности, койко-место. Полагаем, что это связано с отсутствием у некоторых граждан достаточных средств к существованию, вследствие чего они не могут себе позволить снять даже комнату в квартире;

2. Императивное установление одного назначения жилого помещения как объекта договора – только для проживания граждан (абз. 1 ст. 678 ГК РФ), что вступает в противоречие с ч. 2 ст. 17 ЖК РФ (использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности). В целях устранения указанного противоречия предлагаем изложить абз. 1 ст. 678 ГК РФ в следующей редакции: «Наниматель обязан использовать жилое помещение в соответствии с его назначением и пределами использования, установленными в жилищном законодательстве, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии».

3. Необходимость соблюдения нормы общей площади при вселении постоянно проживающих граждан (абз. 2 ст. 679 ГК РФ). В связи с тем, что данный договор носит прежде всего гражданско-правовой характер, и, следовательно, на него распространяется принцип свободы договора, полагаем, что абз. 2 ст. 679 ГК РФ целесообразно исключить.

Кроме того, в последнем разделе отмечается роль Уполномоченного по правам человека в РФ и субъектах РФ в оказании помощи гражданам в решении вопроса о продлении срока договора коммерческого найма. Приведены несколько случаев оказания такой помощи.

Таким образом, исходя из раскрытых задач, можно утверждать о достижении цели исследовательской работы.

Сегодня договор коммерческого найма жилого помещения – один из самых распространенных способов решения жилищных проблем граждан. Однако в связи с существованием проблем правового регулирования данный институт требует детальной доработки и внесения необходимых изменений в нормативные акты.

Список использованных источников

1. Нормативно-правовые акты и другие официальные документы:

- 1.1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 31. Ст. 4398. (ред. от 21.07.2014).
- 1.2. Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948 // Российская газета. 1995. N 67.
- 1.3. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. N 17. Ст. 291.
- 1.4. Об Уполномоченном по правам человека в Российской Федерации: федер. конст. закон от 26.02.1997 N 1-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. 1997. N 9. Ст. 1011; 2016, N 5. Ст. 552. (ред. от 31.01.2016).
- 1.5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301; 2018. N 32 (часть II). Ст. 5132. (ред. от 03.08.2018).
- 1.6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410; 2017. N 31 (часть I). Ст. 4808. (ред. от 29.07.2018).
- 1.7. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть I). Ст. 14; 2018, N 32 (часть II). Ст. 5134. (ред. от 03.08.2018).
- 1.8. 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: федер. закон от 21.07.2014 N 217-

ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2014. N 30 (часть I). Ст. 4218; 2016. N 27 (часть II). Ст. 4294. (ред. от 03.07.2016).

1.9. Об утверждении Методических рекомендаций по разработке региональных программ развития жилищного строительства: приказ Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 802 // Нормирование в строительстве и ЖКХ. 2011. N 2. (ред. от 21.11.2011).

1.10. Об утверждении Рекомендаций по определению численности работников Службы заказчика (организации по управлению жилищным Фондом): приказ Госстроя РФ от 26.03.1999 N 74 // Бюллетень строительной техники. 1999. N 6.

1.11. О жилищном фонде Приморского края коммерческого использования: закон Приморского края от 06.07.2012 N 63-КЗ // Приморская газета. 2012. N 59; Официальный интернет-портал правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>), дата публикации: 06.07.2017. (ред. от 05.07.2017).

1.12. Об утверждении Методики определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Приморского края коммерческого использования: постановление Администрации Приморского края от 17.09.2012 N 258-па // Приморская газета. 2012. N 83. (ред. от 28.05.2013).

1.13. Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Артемовского городского округа: решение Думы Артемовского городского округа от 20.07.2017 N 854 // Выбор. 2017. N 55 (12124); 2017. N 63 (12132). (ред. от 17.08.2017).

1.14. Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа: постановление Администрации Дальнегорского городского округа от 09.02.2015 N 76-па // Документ опубликован не был. URL: <http://dalnegorsk-mo.ru> (дата обращения: 05.11.2018).

1.15. Жилищный кодекс РСФСР: закон РСФСР, утв. Верховным Советом РСФСР 24.06.1983 // Ведомости ВС РСФСР. 1983. N 26. Ст. 883; Собрание законодательства РФ. 2004. N 30. Ст. 3089. (ред. от 29.12.2004). (утратил силу).

1.16. О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР: закон РСФСР от 06.07.1991 N 1552-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1991. N 28. Ст. 963. (утратил силу).

1.17. Об основах федеральной жилищной политики: закон РФ от 24.12.1992 N 4218-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. N 3. Ст. 99; Собрание законодательства РФ. 2004. N 35. Ст. 3607. (ред. от 22.08.2004). (утратил силу).

2. Специальная литература:

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

2.2. Белов, В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: моногр. / В.А. Белов. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с.

2.3. Бурцева, С.С. Правовые проблемы, связанные с договором коммерческого найма жилого помещения / С.С. Бурцева // Перспективы науки. 2018. № 5 (104). С. 65-67.

2.4. Гражданское право: учебник. В 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 543 с.

2.5. Как инспекторы найдут тех, кто не платит налоги за сдачу квартиры [Электронный ресурс]. URL: <https://primamedia.ru/news/725555/> (дата обращения: 08.11.2018).

2.6. Кириченко, О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: автореф. дис... к.ю.н. / О.В. Кириченко. Краснодар, 2010. 27 с.

2.7. Кириченко, О.В. К вопросу о целевой направленности использования жилого помещения, представленного по договору коммерческого найма / О.В. Кириченко // Семейное и жилищное право. 2011. № 5. С. 43-44.

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

- 2.9. Мыскин, А.В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса: моногр. / А.В. Мыскин. М.: Статут, 2017. 399 с.
- 2.10. Пресс-релиз Управления Росреестра по Приморскому краю от 06.02.2015 «Государственная регистрация найма жилого помещения – новый порядок согласно изменениям в законодательстве» // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
- 2.11. Садовникова, Е.В. Правовая характеристика договора коммерческого найма жилого помещения / Е.В. Садовникова // Право и экономика. 2010. № 1. С. 22-29.
- 2.12. Сдавать квартиру и не платить за это налоги во Владивостоке станет опасно [Электронный ресурс]. URL: <https://www.newsvl.ru/vlad/2013/12/06/118746/> (дата обращения: 06.11.2018).
- 2.13. Словарь Ожегова: толковый словарь русского языка [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ozhegov.com/words/12847.shtml> (дата обращения: 06.11.2018).
- 2.14. Уполномоченный защитил жилищные права многодетной семьи из Челябинска [Электронный ресурс]. URL: <http://ombudsman74.ru/Publications/News/Show?id=204> (дата обращения: 11.11.2018).
- 2.15. Уполномоченным по правам человека в Архангельской области оказана помощь в решении жилищной проблемы [Электронный ресурс]. URL: <https://www.pomogupolnom.ru/itogi/3240/> (дата обращения: 11.11.2018).
- 2.16. Формакидов, Д.А. Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры: моногр. / Д.А. Формакидов. М.: ИНФРА-М, 2018. 189 с.

3. Судебная практика:

- 3.1. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Денисова Вадима Сергеевича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 683 и статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение

Конституционного Суда РФ от 25.01.2012 N 78-О-О // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

3.2. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Худаниной Натальи Владимировны на нарушение ее конституционных прав статьей 671 и пунктом 3 статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ от 28.06.2018 N 1525-О // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

3.3. О судебной практике по делам о незаконном предпринимательстве: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 18.11.2004 N 23 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. N 1. 2015. N 6672. (ред. от 07.07.2015).

3.4. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. N 9.

3.5. Определение Верховного Суда РФ от 06.04.2018 N 305-ЭС17-14210 по делу N А40-113740/2016 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

3.6. Апелляционное определение Рязанского областного суда Рязанской области от 24.07.2013 № 33-1524/2013 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/xr1npqbcUNmR/> (дата обращения: 07.11.2018).

3.7. Решение Ленинского районного суда г. Нижнего Тагила от 18.05.2012 № 2-413/2012 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/EV4EIP7FP4gt/> (дата обращения: 08.11.2018).

3.8. Решение Октябрьского районного суда Приморского края от 22.05.2013 № 2-195 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/5OPbmCmv8FdQ/> (дата обращения: 08.11.2018).

3.9. Решение Советского районного суда г. Владивостока от 05.06.2015 г. № 2-2622/2015 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/BQ5wdaWZfWmm/> (дата обращения: 10.11.2018).

3.10. Решение Нижневартковского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа от 02.11.2016 № 2-9553/2016 [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/HZnxwRFu0lxT/> (дата обращения: 07.11.2018).