

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Поднаем жилого помещения»

Студент

О.В.Карева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Кандидат юридических наук, Доцент кафедры «Гражданское право
и процесс», Сергеев Алексей Викторович

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

Аннотация

Бакалаврскую работу выполнила: О.В.Карева

Тема «Поднаем жилого помещения».

Научный руководитель: Сергеев Алексей Викторович

Актуальность темы работы обуславливает и то, что совсем недавно, Жилищный кодекс РФ пополнился еще двумя разделами (III.1 и III.2), которые регламентируют новый для правовой системы России в сфере обеспечения жилищных прав институт - это договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, который призван занять промежуточное место между договором социального и коммерческого найма, и должен удовлетворить нужды тех людей, которые не могут быть признаны малоимущими, и в то же время их доход не позволяет им самостоятельно приобрести жилье.

Целью выпускной квалификационной работы является проведение правового анализа предоставления гражданам в наем (поднаем) жилого помещения. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Изучить нормативно-правовое регулирование обеспечения граждан Российской Федерации жильем;
- Проанализировать регулирование жилищных прав граждан: зарубежный опыт;
- Произвести сравнительный анализ договора найма (поднайма) жилого помещения и иных видов договоров найма жилого помещения;
- Изучить стороны договора найма (поднайма) жилого помещения;
- Изучить содержание договора найма (поднайма) как сделки и как правоотношения: условия договора, права и обязанности сторон.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена целью и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка источников и использованной литературы.

Оглавление

Введение.....	4
1 Теоретико-правовые основы обеспечения граждан жильем	8
1.1 Нормативно-правовое регулирование обеспечения граждан Российской Федерации жильем	8
1.2 Регулирование жилищных прав граждан: зарубежный опыт	16
2 Особенности договора найма и поднайма жилого помещения.....	21
2.1 Договоры найма поднайма жилого помещения: сходства и отличия	21
2.2 Стороны договора найма и поднайма жилого помещения.....	26
2.3 Содержание договора найма и поднайма как сделки и как правоотношения	37
Заключение	45
Список используемой литературы	48

Введение

Необходимость изучения теоретических и практических вопросов и направлений развития социальной жилищной политики в России вызвана необходимостью обеспечения доступным и комфортным жильем всех групп населения, дифференцированных по уровню дохода. Повышение уровня жилищной обеспеченности в первую очередь связано со значительными финансовыми затратами на приобретение жилья, которые не позволяют большому числу граждан решить жилищный вопрос самостоятельно с помощью собственных или заемных средств.

Жилищная проблема в Российской Федерации продолжает оставаться одной из острейших социальных проблем современности.

Жилье считается одним из наиглавнейших вещественных критериев, важных для человека и его быденного существования. Изучение правового регулирования отношений, объектом которых выступает жилье, является актуальной задачей современной прикладной отечественной юриспруденции.

Развитый российский рынок жилья сегодня стал реальностью. Вместе с тем продолжает существовать неразвитый метод обеспечения квартирами граждан, нуждающихся в усовершенствовании жилищных условий.

В соответствии со статьей 25 Всеобщей декларации прав человека [6] необходимо поддержание достаточного жизненного уровня граждан, обеспечивающего здоровье и элементарное социальное благополучие населения. Достаточный жизненный уровень населения непосредственно связан с таким важным социально-экономическим и социально-демографическим критерием, как жилище. Одно из базовых социальных прав человека на жилище закреплено и в таком международно-правовом акте, как Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах, в статье.

На основании изложенного, в статье 40 Конституции Российской Федерации [18] нашло реализацию закрепление фундаментального права каждого человека на жилище и элементарное социальное благосостояние.

Поиск инструментов и технологий, обеспечивающих усиление государственного регулирования рынка жилья в современных условиях, и совершенствование форм и методов обеспечения жильем граждан обусловлены происходящими социально-экономическими процессами в обществе.

Преобразованиям в жилищной сфере в течение длительного времени не уделялось должного внимания, в результате чего нерешенность жилищного вопроса для значительной доли населения страны стала общей проблемой всех российских регионов. Рост доходов населения в последние годы все же не дали возможности гражданам решать свою жилищную проблему самостоятельно.

Актуальность темы работы обуславливает и то, что совсем недавно, Жилищный кодекс РФ [13] пополнился еще двумя разделами (III.1 и III.2), которые регламентируют новый для правовой системы России в сфере обеспечения жилищных прав институт - это договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, который призван занять промежуточное место между договором социального и коммерческого найма, и должен удовлетворить нужды тех людей, которые не могут быть признаны малоимущими, и в то же время их доход не позволяет им самостоятельно приобрести жилье.

Все вышеизложенное определило цель и задачи выпускной квалификационной работы.

Целью выпускной квалификационной работы является проведение правового анализа предоставления гражданам в наем (поднаем) жилого помещения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Изучить нормативно-правовое регулирование обеспечения граждан Российской Федерации жильем;
- Проанализировать регулирование жилищных прав граждан: зарубежный опыт;
- Произвести сравнительный анализ договора найма (поднайма) жилого помещения и иных видов договоров найма жилого помещения;
- Изучить стороны договора найма (поднайма) жилого помещения;
- Изучить содержание договора найма (поднайма) как сделки и как правоотношения: условия договора, права и обязанности сторон.

Объектом исследования в рамках выпускной квалификационной работы являются непосредственно общественные отношения, которые вытекают из договора социального найма (поднайма) жилого помещения и регулируют институт договора социального найма жилого помещения. Эти общественные отношения будут рассмотрены как с теоретической, так и практической стороны.

Предметом исследования являются нормативные правовые акты отечественного законодательства в сфере жилищного права, судебная и правоприменительная практика (законы, подзаконные нормативные правовые акты, материалы судебной практики в сфере социального найма жилых помещений).

Проблему найма жилого помещения жилищного фонда социального использования рассматривали в своих работах следующие авторы: З. И. Цыбуленко, С. Э. Маслей, Е. С. Крюкова, Н. Н. Далбаева, А. В. Максименко, В. В. Андропов, А. В. Широков, В. М. Жуйков, Г. Ф. Шешко, С. Л. Филимонов, В. П. Миронов, Л. В. Масленникова и ряд других современных авторов.

Вместе с тем, специфические аспекты найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в настоящее время ещё недостаточно. К данной проблеме недостаточно применён аналитический

метод исследования, недостаточно разработана правоприменительная и судебная практика.

Теоретической основой исследования послужили федеральные и региональные нормативно-правовые акты, методические пособия, научные труды, а также материалы интернет изданий.

В настоящей выпускной квалификационной работе использована следующая методология исследования:

- Обще-научные методы: системный подход, сравнительный анализ, структурный анализ (сравнительно-правовой метод в целом), методы формальной логики – дедукция и индукция, описательный метод.
- Частно-научные (специальные) методы: метод нормативно-правового регулирования, междисциплинарный подход, императивный и диспозитивный методы.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования его в правоприменительной практике, направленной на совершенствование отечественного законодательства о найме (поднайма) жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Сформулированные автором предложения и выводы могут быть использованы для дальнейшего совершенствования теоретико-правовых представлений и практики найма жилищного фонда социального использования.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена целью и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка источников и использованной литературы.

1 Теоретико-правовые основы обеспечения граждан жильем

1.1 Нормативно-правовое регулирование обеспечения граждан Российской Федерации жильем

В соответствии с Всеобщей декларацией прав человека от 10 декабря 1948г. «каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи» [6].

Согласно Международному пакту об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 г. (участником которого Российская Федерация является в качестве правопреемника СССР) «участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достойный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. Государства-участники примут надлежащие меры к обеспечению осуществления этого права, признавая большое значение в этом отношении международного сотрудничества, основанного на свободном согласии» [22].

Конституционная норма о праве граждан на жилище в нашей стране впервые была закреплена в Конституции СССР 1977 г., а затем нашло отражение в Конституции РСФСР и Конституции, а также в кодифицированных и других жилищных законах (Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.; ЖК РСФСР, Федеральном законе от 12.01.1996 № 9-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»).

В статье 40 Конституции Российской Федерации [18], в соответствии с которой каждому гарантируется право на жилище, и никто не может быть произвольно его лишен. Так, декларативность права каждого на

жилище сама по себе недостаточна. Законодатель в ч.2 и 3 статьи 40 Конституции РФ закрепил общий механизм реализации данного права. В частности, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище [18].

Необходимо отметить, что в связи с переходом к рыночной экономике изменился подход к вопросу о путях обеспечения жильем граждан России. Если ранее значительную часть жилых помещений они получали из государственного, ведомственного и общественного жилищного фонда, то в настоящее время потребность в жилье в основном должна удовлетворяться посредством индивидуального жилищного строительства, приобретения жилых помещений за счет своих средств на рынке жилья либо коммерческого найма жилых помещений. Бесплатно же или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами жилье должно предоставляться лишь малоимущим и иным указанным в законе гражданам (ч. 3 ст. 40 Конституции).

В Жилищном кодексе РФ конкретизируются положения Конституции об обеспечении условий для осуществления права на жилище. Согласно ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, а именно:

- используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- стимулируют жилищное строительство;
- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда [13].

Во исполнение данной цели Президентом РФ разрабатываются основы жилищной политики в рамках общей стратегии социально-экономического развития страны. В соответствии с Указом Президента РФ от 07 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 г.» одной из национальных целей развития является ежегодное улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей [26].

На основе данного Указа Правительством РФ разрабатываются национальные проекты на период до 2024 г. в сфере жилья, основными целями которых являются:

- повышение доступности жилья для семей со средним достатком;
- создание условий для приобретения или строительства жилья, в том числе за счет снижения ставки по ипотечному кредитованию до 8%;
- увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. метров в год;
- сокращение жилищного фонда, непригодного для проживания [26].

Для достижения указанных целей Правительством РФ осуществляется решение следующих стратегических задач:

- совершенствование механизмов финансирования строительства, в том числе переход от долевого строительства многоквартирных домов к иным формам финансирования, которые обеспечат защиту прав граждан и снижение рисков;
- модернизация строительной отрасли и совершенствование механизмов государственной поддержки строительства стандартного жилья;
- снижение административной нагрузки на застройщиков;

- обеспечение эффективного использования земель для массового жилищного строительства;
- создание механизмов переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда [36].

Закреплением в Конституции права на жилище государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права человека, которое означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного лишения. Для реализации жилищного права, в 2002 году была разработана Федеральная целевая программа «Жилище», рассчитанная до 2010 года. Ввиду социальной значимости и востребованности всеми регионами России ее мероприятий, Правительством РФ было принято решение об утверждении программы на 2011- 2015 годы, а в дальнейшем о ее продлении на 2015-2020 годы.

Данная программа осуществлялась в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [27].

В соответствии с Постановлением правительства от 25 августа 2015 года № 889, федеральная целевая программа «Жилище» включает в себя пять подпрограмм:

- обеспечение жильем молодых семей;
- стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;
- модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- обеспечение жильем отдельных категорий граждан.

Отметим, что основной долгосрочной стратегической целью государственной жилищной политики в соответствии с Концепцией

долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года и Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан и соответствия объема комфортного жилищного фонда потребностям населения.

Закреплением в Конституции права на жилище государство принимает на себя ответственность за обеспечение и охрану этого права человека, которое означает возможность каждого иметь жилище и в необходимых случаях пользоваться защитой государства от его произвольного лишения. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий должны обеспечивать условия для осуществления гражданами права на жилище [11].

Муниципальным жилищным фондом распоряжаются городские и районные администрации, сельские поселения, административно-территориальные образования городов и районов, муниципальные предприятия и учреждения. Данный жилищный фонд, который находится на балансе муниципальных предприятий и учреждений, также закреплен за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Согласно федеральному закону №131-ФЗ от 06 октября 2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в собственности муниципальных образований находится жилье, предназначенное для обеспечения малоимущих граждан [29]. Они должны проживать в данном населенном пункте и нуждаться в улучшении жилищных условий.

Коммерческий жилищный фонд используется с целью извлечения прибыли. Он представляет собой совокупность помещений, предоставляемых людям или организациям по договорам аренды или найма. Объекты коммерческого фонда могут принадлежать как органам государственной и

муниципальной власти, так и гражданам или юридическим лицам, которые вправе сдавать свои дома или квартиры на возмездной основе. Жилищный фонд коммерческого использования подлежит государственному учету [12].

Специализированный фонд составляют следующие объекты недвижимости: служебное жилье; общежития; дома для престарелых и инвалидов; интернаты для сирот и детей, оставшихся без попечения родителей; помещения, предназначенные для беженцев и вынужденных переселенцев.

Большая часть специализированного жилищного фонда находится в собственности органов государственной власти и местного самоуправления.

Эти помещения, как правило, используются для временного проживания студентов, рабочих или служащих, в связи с учебной или исполнением профессиональных обязанностей [42].

Категорией, наиболее представляющий интерес у отечественных исследователей, является социальный жилищный фонд. Проблемы развития социального жилья в России были рассмотрены различными авторами, в том числе специалистами фонда «Институт экономика города», миссией которого является анализ и содействие социально-экономическому развитию городов и регионов.

До недавнего времени жилищный фонд социального использования был представлен жильем, которое предоставляется гражданам по договору социального найма. Договор социального найма имеет ряд характерных особенностей. Его объектами всегда выступают дома, квартиры или комнаты, изолированные от других жилых помещений.

В качестве наймодателя по договору социального найма выступает орган государственной или муниципальной власти, а в качестве нанимателя – конкретный гражданин, который не имеет возможности решить жилищную проблему за счет собственных или заемных средств. Члены его семьи также пользуются правами и исполняют обязанности, связанные с проживанием в предоставленном помещении [16].

В 2014 г. было введено на законодательном уровне такое понятие, как «наемный дом», которое расширяет круг собственников социального жилья: наряду с государством или муниципалитетом собственником жилья может являться и частный инвестор [38, С. 97-106].

Привлечение государством частных инвестиций к решению социально значимой проблемы обеспечения граждан жильем подразумевает новые механизмы финансирования жилищной сферы и формы взаимодействия государства и частных лиц [37, С. 592]. Жилищное право Российской Федерации представляет собой четко структурированную, кодифицированную отрасль отечественного права.

Центральной юридической категорией жилищного права является категория жилого помещения.

В соответствии с пунктами 1, 2 ст. 60 ЖК РФ по бессрочному договору социального найма жилого помещения одна сторона, являющаяся собственником жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда, или действующие от его имени уполномоченные представители и управомоченные лица (наймодатель), обязуется передать другой стороне договорных правоотношений – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

Социальный наем относится к гражданско-правовым отношениям и, соответственно, регламентируется нормами права, изложенными в ст.ст. 671-688 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Кроме того, социальный наем жилого помещения регламентируется также и нормами права, изложенными в главе 8 Жилищного Кодекса Российской Федерации (ст.ст. 60 – 91 ЖК РФ), и непосредственно – гражданско-правовым договором, составляемым в письменной форме, между наймодателем и нанимателем, в который включаются члены семьи нанимателя.

Данный договор с позиций частного права является:

- консенсуальным;
- двусторонне-обязывающим;
- возмездным (наниматель обязывается в соответствии с договором вносить плату пользование жилым помещением, а также за содержание и ремонт данного помещения, за коммунально-бытовые услуги (п. 2 ст. 156 ЖК РФ);
- безвозмездным (в случае, если наниматель освобождается от внесения платы за пользование жилым помещением – платы за наем по критерию малоимущности. Однако в данном случае наниматель обязан вносить плату за содержание, ремонт данного жилого помещения и коммунальные услуги (ст. 689 ГК РФ [9]).

Современный Жилищный Кодекс Российской Федерации достаточно подробно излагает положения специфики социального найма жилого помещения. Этой проблематике посвящены разделы III и III.1 [13. ЖК РФ, состоящие из главы 7, определяющей основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма, главы 8, определяющей юридическую сущность договора социального найма.

Отдельным моментом рассматривается раздел III.1 ЖК РФ, определяющий предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Вместе с тем, Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ [30] законодателем были внесены существенные изменения в Жилищный Кодекс Российской Федерации. В частности, была введена глава III.1, определяющая предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

По мнению автора, указанное лишь усложнило и без того сложную правовую конструкцию и правопонимание в целом действующего жилищного законодательства. Так по смыслу ст. 60 ЖК РФ социальный наем жилого помещения возможен бессрочно и в отношении более широкой категории лиц, нуждающихся в жилье. В то же время, по смыслу ст. 91.1. ЖК

РФ наем жилого помещения жилищного фонда социального использования возможен только по отношению к категории малоимущих граждан и на определенный срок (хотя законодатель сознательно расширяет право предоставления такого жилья и не только малоимущим гражданам). При этом статус жилых помещений социального использования не подлежит юридическому изменению (жилье передается только во владение и в пользование) в отличие от жилых помещений социального найма, которые могут быть приватизированы (оформлены в собственность) нанимателями таких помещений.

Собственность, как известно, предусматривает три базовых гражданско-правовых правомочия: владение, пользование и распоряжение имуществом непосредственно самим собственником.

На наш взгляд, такое обилие юридического понимания таких понятий, как «социальный наем» и «социальное использование» дает органам власти и местного самоуправления достаточное поле для социального маневра в разрешении наиболее злободневных вопросов, связанных с обеспечением граждан жильем, хотя и не решает проблему в целом.

1.2 Регулирование жилищных прав граждан: зарубежный опыт

Появление нового для российской правовой системы договора направлено на решение жилищной проблемы. Таким образом законодатель пытается предусмотреть новые правовые возможности для обеспечения граждан жильем. Однако для решения данной проблемы необходимо не только изучить особенности российской правовой системы, а также социально-экономического и политического строя, но и обратиться к опыту зарубежных стран. Однако при использовании зарубежного опыта необходим его критический анализ и адаптация моделей управления к местным условиям [15, С. 35].

Обратившись к практике зарубежных стран можно увидеть, что основным механизмом обеспечения населения жильем является аренда. В большинстве стран «Западной Европы доля арендного сектора в жилищном фонде составляет 30 - 50 процентов» [36, С. 72].

Такое положение дел неслучайно: в современных экономических условиях очень важна социальная мобильность, активная миграция граждан - квалифицированной рабочей силы – важнейшего экономического ресурса.

Поэтому для обеспечения их жилищных потребностей приобретение жилья в собственность становится обременительным ввиду того, что право собственности – относительно стабильная и малоподвижная правовая конструкция, связанная с большим количеством затрат для собственника, а, следовательно, укореняющая его на месте расположения объекта недвижимости, ему принадлежащего.

Германия, Франция, Нидерланды, Швеция, Чехия - в этих государствах рынок арендного жилья высоко развит, причем, в Германии и Швеции число граждан, арендующих жилье превышает число собственников [36, С. 72].

Также интересно и то, что некоммерческий жилой фонд предоставляемое государством, жилье преобладает над коммерческим. Некоммерческое жилье, к которому относят и социальное, предоставляемое государством, создается также некоммерческими организациями, тогда как коммерческое - организациями, деятельность которых направлена на извлечение прибыли, т.е. субъекты преследуют различные интересы. Для успешной реализации жилищной политики необходимо учитывать потребности, интересы всех ее участников.

Так, в исследовании, посвященном зарубежному жилищному законодательству, авторы выделяют три типа участников: общественный, частный и так называемый добровольный сектор. Далее авторы обращаются к изучению интересов этих участников.

Так, частный сектор стремится к извлечению прибыли, ввиду чего, вступая в правоотношения, они вряд ли будут руководствоваться

социальными мотивами. Общественный сектор олицетворяют государственные и муниципальные органы власти – публичные субъекты.

Промежуточное звено между этими двумя секторами занимает добровольный - сектор, представленные некоммерческими организациями (ассоциации, кооперативы), построенные на бесприбыльной основе и осуществляющие инициативную, а не обязательную, в отличие от общественного сектора, деятельность.

Однако государственная власть оказывает таким организациям поддержку в форме субсидий, кредитов, в результате они «инициируют строительство жилых домов, которое выполняют частные подрядчики. Управление этими домами осуществляют впоследствии сами жилищные ассоциации» [36, С. 74].

Так, в некоторых странах, добровольный сектор занимает значительную часть жилищной сферы, являясь источником доступного для граждан жилья [5, С. 21].

Руководствуясь интересами участников жилищного рынка необходимо выстраивать правовое регулирование: предусмотреть для каждого индивидуальные правовые механизмы.

Сравнивая зарубежное правовое регулирование жилищных правоотношений с российским, можно отметить сходство - несмотря на договорную природу, данные отношения поставлены в жесткие императивно-правовые рамки.

Так подробной регламентации подлежит правовой статус сторон договора найма. Причем, «в большинстве европейских стран законодательство в значительной степени ориентировано на защиту интересов арендатора», к таким странам относят и Россию [43].

С одной стороны, для арендатора - это снижение рисков потери жилья, с другой стороны, это обернется для него негативными последствиями – снижение заинтересованности собственников жилья в предоставлении жилых

помещений, которые опасаются законодательных обременений, связанных с оформлением договора, налоговой нагрузкой, а также дополнительных обязанностей по отношению к нанимателям. Такая ситуация характерна и для РФ.

В связи с этим необходимо обратиться к законодательству зарубежных стран, в которых предусмотрены некоторые меры поддержки и арендодателей.

Так, Рогожина Н.Н. в своем исследовании приводит следующие:

- возможность требования от арендатора гарантийного депозита или другого обеспечения;
- возможность требования от арендатора внесения задатка в сумме месячной арендной платы или одного периодического платежа;
- возможность периодического повышения арендной платы в целях защиты получаемых средств от обесценения;
- отсутствие обязательства по пролонгации арендного договора при окончании его срока;
- установление права на досрочное расторжение договора аренды по инициативе арендодателя при условии предварительного уведомления нанимателя [36, С. 75].

Повышение заинтересованности потенциальных арендодателей возможно не только посредством регулирования его правового статуса, но и при помощи мер государственной поддержки.

В своем исследовании Н.Н. Рогожина также представляет эффективные зарубежные меры: «субсидирование малоимущих граждан для оплаты аренды некоммерческого жилья или предоставление им в аренду некоммерческого жилья; субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье на условиях некоммерческой аренды определенным категориям граждан; выделение на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для некоммерческой и коммерческой аренды; субсидирование строительства жилья для

некоммерческой аренды; привлечение частных инвесторов к строительству арендного жилья на условиях его последующего перевода в частную собственность» [36, С. 75].

Также одним из эффективных европейских механизмов является «перераспределение жилищного ресурса», в рамках которого частные собственники, владеющие жилыми помещениями, не востребованными коммерческим рынком, предоставляют жилье в некоммерческий наем на определенный срок при условии государственного субсидирования, удовлетворяя потребности граждан и минимизируя убытки частных субъектов рынка. Такая схема была бы актуальна и для РФ в настоящий период, когда рынок недвижимости «встал», и предложение первичного жилья превышает спрос, вследствие чего строительные организации терпят убытки.

2 Особенности договора найма и поднайма жилого помещения

2.1 Договоры найма поднайма жилого помещения: сходства и отличия

К моменту, когда договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования был закреплен в ЖК РФ, в российской правовой системе сформировался комплекс договоров найма жилого помещения: договор найма жилого помещения (коммерческий наем), социальный наем, наем специализированного жилого помещения, каждый из которых отличается уникальной правовой природой и выполняет самостоятельную роль в сфере удовлетворения потребностей граждан в жилище [39].

Прежде всего, обратимся к общим чертам данных договоров. Все три договора объединены общим родовым понятием - договор найма жилого помещения и имеют общую правовую цель - передача имущества во владение и пользование за плату, которая порождает и общие черты в правовом регулировании - стороны договора имеют общие права и обязанности, направленные в большей части на обеспечение сохранности предмета договора - недвижимого имущества:

- право наймодателя жилого помещения по договору социального найма требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которому корреспондирует соответствующая обязанность нанимателя (ч.1 ст. 61 ЖК РФ, ч. 1 ст. 91.7 ЖК РФ);
- наниматель имеет право вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов (в коммерческом найме с согласия наймодателя) (ч.1 ст. 67 ЖК РФ, ч.1 ст. 91.7 ЖК РФ);

— наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ; поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма (ч.3 ст. 67 ЖК РФ, ст. 91.7 ЖК РФ) [13].

Однако в дальнейшем будет продемонстрировано различие правовых статусов сторон, а именно отсутствие определенных прав и обязанностей сторон по одному договору и наличия по- другому.

Общей чертой договоров социального, коммерческого и некоммерческого найма является установленное законодательно требование к их форме - необходима письменная форма, причем заключение данных договоров порождает ограничение (обременение) права собственности, которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [28] (ч.6 ст. 91.17 ЖК РФ).

Несмотря на то, что данные договоры имеют общую правовую цель, они обладают большим количеством отличительных черт, обусловленных уникальностью правовой природы каждого, которые и позволяют выделить их из числа договоров найма. Во-первых, договоры социального и некоммерческого найма направлены на удовлетворение публичного интереса, достижение социально-значимой цели - обеспечения населения жильем, поэтому им присущи дополнительные административные барьеры - организационные предпосылки заключения договора, связанные с приобретением нанимателя соответствующего правового статуса (признание нуждающимся), постановка на учет, решение наймодателя о предоставлении жилого помещения (ст. 51, 52, 91.13-91.15 ЖК РФ). Коммерческий наем является типичным частно-правовым договором, для заключения которого необходимо только согласованное волеизъявление сторон. В связи с этим открывается и еще одно отличие - интерес наймодателя в заключении

договора: заключая договор коммерческого найма он преследует цель извлечения прибыли, отчетливо прослеживается его экономическая заинтересованность, которая удовлетворяется установлением платы за наем, тогда как в социальном найме наймодатель в меньшей мере заинтересован в получении дохода, в большей прослеживается социальная составляющая - стремление обеспечить жильем нуждающихся, а плата за наем носит компенсационный характер, аналогично и в некоммерческом найме [19]. Это подтверждается и различием в правовом регулировании платы за наем: в коммерческом найме ее размер не ограничен и устанавливается по соглашению сторон (ст. 682 ГК РФ), в социальном найме размер платы нормативно установлен и общий для всех нанимателей в данном муниципальном образовании (ст. 156 ЖК РФ).

В некоммерческом найме правовое регулирование платы за наем близко к социальному найму, однако значительно усложнено: ст. 156.1 ЖК РФ установлены требования к размеру, структуре платы и к порядку ее установления. Прежде всего, установлены ограничения в ч.3 данной статьи: «Размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать максимальный размер указанной платы, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений» [13].

Затем ч.1ст. 156.1 ЖК РФ указывает на то, что плату устанавливает сам наймодатель, если им выступает публичный орган, и наймодатель по согласованию с органом местного самоуправления, если им выступает частный субъект. Законодатель дает определенную свободу сторонам в согласовании цены как условия договора, в отличие от социального найма,

однако в отличие от коммерческого найма устанавливает императивные рамки, за которые стороны выйти не могут [41].

Различны и стороны договора: в коммерческом найме наймодателем может быть любой субъект (юридическое, физическое лицо, публично-правовое образование) (ст. 671, 677 ГК РФ), в некоммерческом найме этот круг ограничен за счет устранения физического лица, а в социальном сокращен еще больше - наймодателем могут выступать только публично-правовые образования (ст. 91.2, 91.3 ЖК РФ). Нанимателем в коммерческом найме может быть только гражданин (ст. 677 ГК РФ). Однако стоит обратить внимание, что понятие гражданин используется в его широком смысле, указывая на физическое лицо, а не на правовую связь нанимателя с Российской Федерацией как государством и факт наличия гражданства нашей страны, тогда как в социальном и некоммерческом найме претендовать на статус нанимателя могут только граждане РФ (ч.3 ст.91.3 ЖК РФ).

Данное положение не носит дискриминационного характера и вполне обоснованно, т.к. данные договоры - форма реализации социальных функций публичной власти в РФ по отношению к собственным гражданам. Более того, чтобы получить статус нанимателя по договорам социального и некоммерческого найма, гражданину необходимо преодолеть те самые административные барьеры, о которых уже говорилось выше: в рамках социального найма - признание нуждающимся и малоимущим, в некоммерческом найме - признание нуждающимся и требование к благосостоянию: доход гражданина и совместно проживающих с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества не может превышать размера, позволяющего такому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования (ст. 91.3, 91.13, 91.14 ЖК РФ).

Различен и срок действия договора: договор социального найма бессрочный (ст. 60 ЖК РФ), срок договора коммерческого найма императивно не установлен, однако он не может превышать пяти лет (ст. 683 ГК РФ), а также в ч.2 ст. 683 ГК РФ отдельно урегулирован краткосрочный наем (до одного года), к которому не применяются ряд общих правил, предусмотренных ГК РФ [10].

Срок договора найма жилого помещения не может быть меньше года и больше десяти лет (ст. 91.6 ЖК РФ). Также одной из особенностей социального и коммерческого найма является то, что типовые формы данных договоров закреплены нормативно на уровне подзаконных актов - Постановлениями Правительства РФ [23], тогда как в оформлении договора коммерческого найма стороны свободны.

Еще одним критерием, по которому можно провести отличие между договорами социального, коммерческого и некоммерческого найма – это возможность приватизации жилого помещения, которая предоставлена лишь нанимателю по договору социального найма (ст.2 Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [25]). Более того, правовой статус нанимателя по данному договору, в целом, характеризуется большим объемом прав, которыми не наделены аналогичные субъекты в двух других договорах. Речь идет о праве на обмен жилого помещения и сдаче в поднаем, последнее, к слову, характерно и для нанимателя по коммерческому найму.

Также прослеживается различие в объемах прав и обязанностей сторон договора по проведению текущего и капитального ремонта: в социальном и коммерческом найме обязанность по проведению капитального ремонта лежит на наймодателе (ст. 681 ГК РФ, ст. 65 ЖК РФ), а проведение текущего ремонта - обязанность нанимателя (ст.681 ГК РФ, ст. 67 ЖК РФ), причем, в некоммерческом найме по соглашению стороны могут урегулировать этот вопрос иначе, тогда как в некоммерческом найме обе эти обязанности

возложены на наймодателя (ст.91. 7 ЖК РФ), хотя и тут стороны могут предусмотреть в договоре иной порядок.

2.2 Стороны договора найма и поднайма жилого помещения

Стороны договора - это те субъекты гражданского права, которые вступили в правоотношения, заключив договор, и приобрели соответствующие права и обязанности. Гражданским кодексом предусмотрены примеры установления специального правового режима для определенного круга лиц: так, получателем по договору пожизненного содержания с иждивением может выступать только гражданин (п.1 ст. 601 ГК РФ). Аналогично нормами гл. 35 ГК РФ, а именно ст. 677 ГК РФ закреплено, что нанимателем по договору найма (поднайма) жилого помещения может быть только гражданин [19].

Что касается отдельных видов договора найма жилого помещения, то здесь законодатель еще больше сужает круг возможных контрагентов: ЖК РФ устанавливает требования к контрагентам по регулируемым им договорам, закрепляя конкретный перечень субъектов. Так, в ст. 91.2, 91.3 ЖК РФ предусмотрено, кто именно может выступать стороной договора найма жилого помещения: нанимателем и наймодателем.

Обратимся к каждой их сторон отдельно. Наймодателем по договорам Найма (поднайма) жилых помещений жилищного фонда социального использования согласно ст. 91.2 ЖК РФ могут быть:

- орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

– организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

Таким образом, наймодателем по договору найма жилого помещения может выступать собственник или уполномоченное им лицо [14]. Причем, собственником выступают не только публично-правовые образования: РФ, субъект РФ, муниципальное образование, но частно-правовой субъект (п.2 ч.1 ст. 91.2 ЖК РФ), т.е. наймодателем может выступать лицо, имеющее имущество на праве частной собственности. Это положение законодательства принципиально с позиций отличия некоммерческого и социального наймов: некоммерческий наем - модель государственного и частного партнерства в сфере обеспечения реализации жилищных прав населения, поэтому законодатель допускает частного собственника в правовое поле данного договора. Более того, при введении института некоммерческого найма законодателем была сделана ставка именно на частный сектор, который при активной поддержке государства и должен развивать наемные отношения с гражданами в рамках новейшей правовой модели [21].

Однако ввиду особой социальной значимости данного договора, а, следовательно и возможных рисков для населения, фигура «частного» наймодателя законодательно урегулирована более подробно с целью установления дополнительных гарантий реализации жилищных правоотношений. Так, Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2014 г. № 1318 [24] закреплены требования к организациям, имеющим в собственности жилые помещения частного жилищного фонда и являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда, и организациям,

уполномоченным собственником указанных жилых помещений выступать наймодателями по таким договорам [21].

Анализируя указанный подзаконный акт, можно сделать вывод, что требования направлены на выявление финансовой, организационной стабильности организации-наймодателя, а также на выявление её «правопослушности» и соответствие квалификации работников её администрации. Требования таковы: деятельность по предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования - основной вид деятельности наймодателя (контролируется через учредительные документы организации); наймодатель не должен находиться в стадии ликвидации, а также в отношении его отсутствуют решения арбитражного суда о введении либо продлении срока внешнего управления, о признании несостоятельным (банкротом) или об открытии конкурсного производства; Проверка финансовой стабильности осуществляется через установление: отсутствия недоимок по налогам и сборам, а также задолженностей по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 процентов балансовой стоимости активов наймодателя, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период; субъект не должен находиться в стадии исполнения административного наказания в виде приостановления деятельности, а также отсутствие непогашенной или неснятой судимости за экономические преступления, а также отсутствие наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью, дисквалификации в отношении руководителя, членов коллегиального исполнительного органа и главного бухгалтера; отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков сведений о наймодателе, его административных органах в части исполнения обязательств в сфере некоммерческого найма жилого помещения.

Требования публичности и открытости: ежегодное опубликование декларации о соответствии требованиям и ежегодного отчета о своей

деятельности в СМИ и (или) интернет-источниках, установленных органом власти субъекта или муниципального образования, на территории которого осуществляется указанная деятельность.

Также в ч.2 ст. 91. 2 ЖК РФ законодатель ограничивает число наймодателей в одном наемном доме: им может быть только одно лицо.

Таким образом, установление требований к частно-правовым субъектам, ограничение числа лиц-наймодателей по договору найма жилого помещения, направлены на снижение возможных рисков, стабилизацию жилищных правоотношений и наиболее полную реализацию жилищных прав граждан.

При детальном анализе нормы п.2. ч.1 ст. 91. 2, указывающей на наймодателя: «организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации», может возникнуть вопрос о том, может ли собственник - физическое лицо уполномочить организацию, которая и будет наймодателем по договору. Юридическая техника построения нормы не позволяет дать однозначный ответ на данный вопрос, однако, можно предположить, что для стабилизации правоотношений данной сферы законодатель предпочитает видеть в качестве собственника именно юридическое лицо, и именно юридическое лицо имеет право уполномочить другое юридическое лицо выступить наймодателем в указанных правоотношениях.

Также необходимо отметить, что ч.3 ст. 91. 2 ЖК РФ установлен запрет на передачу полномочий иному лицу организацией, уполномоченной собственником жилого помещения выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и ч. 4 данной статьи установлено, что собственник осуществляет контроль за деятельностью такой организации. Законодатель устанавливает механизм внутреннего контроля в рамках отношений контрагентов, чтобы обезопасить

нанимателя.

Второй субъект правоотношений по договору некоммерческого найма - наниматель - субъект, который имеет интерес в получении жилого помещения во владение и пользование, и реализует этот интерес через договор найма жилого помещения. Согласно ст. 91.3 ЖК РФ нанимателем по исследуемому договору может быть только физическое лицо, т.к. предмет договора, жилое помещение, которое используется для проживания - т.е. для удовлетворения потребности в жилье, которая, очевидно, возникнуть у юридического лица не может априори. В ч.3 ст. 91.3 ЖК РФ установлено ограничение на вступление в наемные правоотношения для иностранных граждан и лиц без гражданства, однако исключение - если международным договором не установлено иное.

Такое исключение характерно и для договора социального найма, о чем говорилось в параграфе, в котором приводилась сравнительная характеристика указанных договоров. Это вполне объяснимо и, закрепляя такое положение, законодатель не преследовал дискриминационных целей, т.к. отношения некоммерческого найма - социально значимая сфера, в рамках которой государство выполняет свои функции по отношению к тем лицам, которые состоят с ним в правовой связи, стремясь обеспечить население своего государства жильем.

Далее, в ст. 91.3 ЖК РФ выделяется два признака, необходимых для приобретения статуса нанимателя [39]: признание нуждающимся в жилых помещениях по установленным ЖК РФ основаниям, а также по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления; имущественное требование: доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества не превышают максимальный размер, устанавливаемый органами

местного самоуправления. Причем, должны отсутствовать основания для признания гражданина малоимущим.

Для того, чтобы быть нанимателем, гражданин должен «уместиться» в имущественные рамки: в случае недостаточности дохода - путь к некоммерческому найму преградит найм социальный, а в случае несоответствия имущественным требованиям ввиду чрезмерного достатка законодатель направляет гражданина к заключению договора коммерческого найма.

Порядок установления максимального размера дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества закреплен в ч.2 ст. 91. 3 ЖК РФ: полномочие по установлению входит в компетенцию органов местного самоуправления, а субъект РФ уполномочен определять порядок его установления, причем, соблюдая требование ЖК РФ: размер дохода не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования.

Необходимо отметить, что в некоторых субъектах РФ до сих пор не были приняты соответствующие нормативно-правовые акты. Так, Закон Красноярского края № 10-4174 «О регулировании отдельных отношений в области найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» [31] был принят в первом чтении 04.02.16, но в силу так и не вступил. Ст. 2 указанного законопроекта устанавливает категории граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, значительно ограничивая круг лиц, которые могут выступать нанимателями по договору найма жилого помещения. Граждане, которые при наличии оснований, установленных статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации для признания граждан нуждающимися в жилых

помещениях, должны относиться к одной из следующих категорий: граждане, для которых работа в государственных и муниципальных учреждениях, является основным местом работы; граждане, для которых работа в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти края, государственных органах края, органах местного самоуправления является основным местом работы; граждане, для которых работа в государственных или муниципальных унитарных предприятиях, является основным местом работы.

Ст. 10-11 данного законопроекта установлены основные положения определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества: Расчетным периодом является календарный год, предшествующий дате подачи заявления о включении в список. Размер дохода каждого члена семьи за календарный год определяется путем деления совокупного дохода семьи на количество членов семьи; совершеннолетние трудоспособные граждане в случае, если они не могут подтвердить свои доходы от трудовой, предпринимательской и иной деятельности за расчетный период признаются не имеющими доходов в течение расчетного периода признаются; закреплены категории граждан, которые не учитываются при расчете совокупного дохода: военнослужащие, проходящие военную службу по призыву в качестве сержантов, старшин, солдат или матросов, а также военнослужащие, обучающимися в военных образовательных учреждениях профессионального образования и не заключившие контракт о прохождении военной службы; лица, отбывающие наказание в виде лишения свободы, лица, в отношении которых применена мера пресечения в виде заключения под стражу, лицам, находящиеся на принудительном лечении по решению суда; лица, находящимися на полном государственном обеспечении; лица, пропавшие без вести и (или) находящимися в розыске. Стоимость имущества определяется за календарный год, предшествующий дате подачи заявления, как рыночная стоимость на основании оценки,

проведенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, правовое регулирование отношений по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования не находится на должном уровне: не принят Закон субъекта, определяющий порядок определения дохода граждан. Поэтому до принятия и вступления в силу Закона субъекта в соответствии с пунктом 1 части 1 и частью 2 статьи 91.3 указанный порядок может быть установлен актом представительного органа местного самоуправления (статья 25 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ) [32].

Стоит отметить, что в некоторых регионах РФ правовое регулирование наемных правоотношения по исследуемому договору продвинулось значительно дальше. Законодательным Собранием Тверской области принят закон Тверской области от 06.11.2015 № 100-ЗО «О регулировании отдельных отношений в сфере предоставления на территории Тверской области жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» [33]. Аналогичный закон принят и в Новосибирской области: Закон Новосибирской области № 84-ОЗ «Об отдельных вопросах регулирования отношений по предоставлению жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Новосибирской области» был принят Постановлением Законодательного Собрания Новосибирской области от 23.06.2016 № 84-ЗС [34].

Если сравнить данный Закон с аналогичным законопроектом Красноярского края, то можно сделать вывод, что при общей схожести правового регулирования наемных отношений Закон Новосибирской области имеет некоторые отличия: отсутствуют ограничения по категориям граждан, которые могут быть признаны нуждающимися, как это сделано в ст. 3 Законопроекта, где их круг ограничен госслужащими, работниками государственных и муниципальных унитарных предприятий и

др., более детально регламентирован порядок определения дохода граждан (ст.2) (состав семьи определяется на месяц подачи заявления (п.6); указано, какие доходы не учитываются (государственная социальная помощь, оказываемая в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области о государственной социальной помощи в виде денежных выплат и (или) натуральной помощи, единовременные страховые выплаты, производимые в возмещение ущерба, причиненного жизни и здоровью человека, его личному имуществу и имуществу, находящемуся в общей собственности членов его семьи, а также ежемесячные суммы, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением учреждения государственной службы медико-социальной экспертизы)). Также в отличие от аналогичного законопроекта Красноярского края предусмотрено, что доходы учитываются в объеме, остающемся после уплаты всех установленных налогов и сборов. Стоит отметить, что в Законе Красноярского края в п.7 ст.10 содержится отсылка к Закону «О порядке определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими на территории края», который и содержит более подробный порядок определения дохода.

Оценить такие различия можно по-разному: с одной стороны, бланкетные нормы необходимы для рационального построения нормативного акта с точки зрения юридической техники, с другой стороны, с точки зрения удобства простых граждан подход Новосибирского законодателя более уместен. Далее существенных различий в определении дохода и стоимости имущества не обнаружено.

Далее субъектом правоотношений по найму жилого помещения является член семьи нанимателя. Особенность его правового положения состоит в том, что он так же, как и наниматель владеет и пользуется жилым помещением, имеет с ним равные права и обязанности (ч.2 ст. 91.8 ЖК РФ), однако непосредственно стороной договора не является,

хотя и должен быть указан в договоре. Анализируя ст. 91. 8 ЖК РФ можно выделить две группы членов семьи нанимателя. К первой группе можно отнести супруга, детей и родителей нанимателя, при этом обязательным признаком является факт их совместного с нанимателем проживания: данное положение аналогично нормам о договоре социального найма. Однако далее можно заметить различия. Во-первых, членов семьи нанимателя по договору социального найма условно можно разделить на три, а не на две группы, т.к. законодатель по-разному урегулировал их правовой статус [40]. В социальном найме другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы - вторая группа, третья - иные граждан, которые могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. В договоре некоммерческого найма обязательный судебный порядок признания иных граждан членами семьи не предусмотрен, необходимо только установление факта их вселения нанимателем. Также для договора некоммерческого найма характерно то, что для признания членами семьи нанимателя другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане должны быть лишь вселены нанимателем в качестве членов своей семьи и в отличие от социального найма (ст. 69 ЖК РФ) факт ведения общего хозяйства с нанимателем в данном случае не требуется [21]. Также члены семьи нанимателя по обоим договорам несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма жилого помещения, а также могут стать самостоятельными субъектами наемных правоотношений в случае утраты соответствующего правового статуса, сохраняя при этом все права и обязанности (ст. 91.8 ЖК РФ).

Правовое положение членов семьи нанимателя вызывает дискуссии в научной среде. Советскими учеными высказывалось мнение о том, что члены семьи нанимателя - это и есть наниматели. С.И. Аскназий утверждал: «Особенностью договора жилищного найма является то, что права и обязанности по договору, как правило, возникают не только у лица,

заключившего договор, но и у совместно с ним проживающих членов его семьи. Все лица, образующие семью съемщика и поселившиеся совместно с ним в предоставленном по договору помещении, оказываются в равной мере наделенными правами пользования помещением, хотя формально стороной в договоре является лишь один из членов семьи <...> Таким образом, по существу все члены семьи съемщика являются, в свою очередь, также съемщиками жилого помещения» [2]. М.И. Брагинский, В.В. Витрянский полагают, что «действующее законодательство, и прежде всего ст. 672 ГК, содержит достаточно убедительные доказательства обоснованности конструкции, в силу которой, во-первых, член семьи нанимателя и сам наниматель – это сонаниматели и, во-вторых, наниматель - это представитель остальных членов семьи. При этом имеется в виду, что указанные свои качества он дополняет непременно тем, что является носителем таких же прав, как и те, кого он представляет» [3]. Аналогично высказывается и Б.М. Гонгало, отмечая «особое положение нанимателя в жилищном отношении» [7], который выступает представителем членов своей семьи в жилищно-правовой сфере и в отношениях с наймодателем и третьими лицами.

Существует противоположная точка зрения: член семьи нанимателя нанимателем не является, договор заключается именно с нанимателем, поэтому и в правоотношения вступает именно он, при этом допуская возможность появления самостоятельной фигуры сонанимателя по договору.

Видится справедливой первая точка зрения, согласно которой члены семьи также выступают нанимателями, а наниматель в формальном смысле их представителями. Подтверждают данное мнение и положения ЖК РФ: равный с нанимателем объем прав и обязанностей, солидарная ответственность, при которой требование может быть обращено к любому субъекту. Так, в ином случае закономерно было бы установить субсидиарную ответственность членов семьи нанимателя, если последний является единственным самостоятельным субъектом данных правоотношений. Об этом, в частности, свидетельствуют и положения ч.4 ст.

69 ЖК РФ, применимой и к некоммерческому найму, (ст. 91.8 ЖК РФ) согласно которой в случае утраты статуса члена семьи (например, прекращение брачных отношений с нанимателем) за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, и он самостоятельно отвечает по обязательствам, вытекающим из данного договора. Таким образом, наниматель выступает представителем членов своей семьи, вступая в наемное правоотношение и заключая договор найма жилого помещения от своего имени.

Члены семьи нанимателя, имея равные с ним права и обязанности, выступают сонанимателями, формально ими не являясь.

2.3 Содержание договора найма и поднайма как сделки и как правоотношения

Содержание договора принято рассматривать с различных позиций: как правоотношения, как сделку и как документ, закрепляющий факт установления обязательственного правоотношения [17]. Для более глубокого анализа договор «должен быть изучен и как юридический факт, и как правоотношение» [17].

Содержанием найма жилого помещения как правоотношения наймодателя и нанимателя будут их взаимные права и обязанности.

Рассмотрим договор найма жилого помещения как сделку, а содержание договора как ее условия. Условия договора - это «способ фиксации взаимных прав и обязанностей» [3], результат совместного волеизъявления, родившегося в процессе согласования воли субъектов договора. Условия договора составляют русло правоотношений им порожденных и позволяют сторонам благополучно прийти к той правовой цели, ради которой они заключили договор. В гражданском праве принято выделять следующие группы условий договора: существенные, обычные и случайные. Законодатель и правоприменитель придает разное значение

названным группам, среди которых, очевидно, выделяется первая - существенные условия.

«Существенными являются условия, необходимые и достаточные для того, чтобы договор считался заключенным и тем самым способным породить права и обязанности у его сторон» [3]. Именно данная группа условий формирует «скелет» договора и будущего правоотношения, а также позволяет выделить отдельные виды договоров, указывая на их правовую природу.

В научном сообществе выделяют следующие существенные условия: предмет, цена, срок [21]. Ст. 91. 1 ЖК РФ говорится, что « в договоре найма (поднайма) жилого помещения жилищного фонда социального использования должны быть указаны срок действия этого договора, размер платы за наем жилого помещения, порядок его изменения и условия заключения договора найма (поднайма) жилого помещения жилищного фонда социального использования на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора» [13]. Из содержания правовой нормы можно выделить, что существенным условием договора найма жилого помещения является также порядок его изменения и возобновления по истечении срока действия. Далее остановимся на каждом из условий подробнее.

Несомненно, предмет является существенным условием любого договора, т.к. именно предмет наполняет правовую конструкцию договора содержанием и выражает овеществленные интересы, потребности и цели его сторон, определяя его правовую природу. Предметом договора найма (поднайма) жилого помещения является жилое помещение в наемном доме, однако он будет подвергнут более глубокому анализу далее в следующем параграфе, посвященном ему отдельно.

В качестве условий договора, которые названы таковыми в законе или в иных правовых актах, выступают: срок, размер платы за наем, порядок изменения и возобновления договора, которые закреплены нормой ст. 91.1.

ЖК РФ. Некоторые авторы отмечают, что к числу существенных условий, поименованных в другой статье ЖК РФ можно отнести перечень проживающих с нанимателем членов его семьи. Законодательное регулирование существенных условий договора найма (поднайма) нередко подвергается критике [20]. В ст. 91.1 ЖК РФ не установлен исключительный перечень существенных условий: предмет договора и перечень членов семьи нанимателя, а закреплены в иных нормах и их отнесение к числу существенных условий - результат последовательного толкования норм ЖК РФ, тогда как порядок возобновления действия договора статьей 91.1 отнесен к числу существенных условий, хотя он детально урегулирован ст. 92. 9 ЖК РФ и необходимость согласования такого условия сторонами спорна, т.к. они не смогут отойти от порядка, закрепленного в нормативном акте.

Срок договора как существенное условие урегулирован положениями ст. 91. 6 ЖК РФ. Частью первой данной статьи законодатель установил рамки - сроки, за пределы которых стороны не могут выходить при заключении договора: договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее одного года и не более десяти лет, при этом право выбора – у нанимателя [14].

Однако законом установлены исключения из правила: договор найма (поднайма) жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок один год в период проведения процедуры обращения взыскания на жилые помещения в наемном доме социального использования или на являющийся наемным домом социального использования (ч.3 ст. 91.6 ЖК РФ), а также наниматель, который перестал соответствовать условиям, установленным ЖК РФ (нуждаемость, размер дохода и стоимость имущества) имеет право в случае отсутствия других граждан, имеющих право на заключение данного договора, или наличия иных жилых помещений имеет право на заключение договора сроком на один год.

Еще одним существенным условием договора является плата за наем (поднаем)

Следует отметить, что в рамках данного договора наниматель обязан вносить: плату за пользование жилым помещением, которая и является платой за наем, а также плату за коммунальные услуги. Последние, в свою очередь, могут быть переданы непосредственно ресурсоснабжающим организациям (ч. 4.1 ст. 155 ЖК РФ), размер коммунальных платежей определяется аналогично общему порядку - либо исходя из показаний приборов учета, либо по нормативам, принятым в данном муниципальном образовании. Сама же плата за наем включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы (ч. 2 ст. 156.1 ЖК РФ). Ч. 1 ст. 156. 1 установлено, что размер платы за наем устанавливается органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. При этом законодатель опять императивно закрепляет в ч. 3 данной статьи максимальный предел размера платы, который устанавливается органом государственной власти субъекта дифференцированно относительно разных муниципальных образований с учетом множества факторов (благоустроенность, месторасположение наемного дома и др.).

Также в ЖК РФ урегулирован порядок изменения платы за наем: во-первых, по воле наймодателя не чаще одного раза в три года (ч.3 ст. 156.1 ЖК РФ), во-вторых в рамках индексации в установленном Правительством РФ порядке.

Ранее был рассмотрен договор найма жилого помещения как сделка, через призму его существенных условий, составляющих его содержание. Договор здесь выступает в качестве основания возникновения соответствующего обязательственного правоотношения. Однако, как уже указывалось выше, договор также принято рассматривать в качестве самого правоотношения [1]. В таком случае его содержание будут составлять права и обязанности сторон. Сочетание прав и обязанностей составляют содержание любого правоотношения, причем, они неразрывно связаны между собой: праву корреспондирует соответствующая обязанность. В договорном правоотношении корреспондирующая связь прав и обязанностей наблюдается отчетливо: если одна сторона имеет обязанность вносить плату, то вторая сторона имеет право ее требовать. Такие связи между сторонами – нанимателем и наймодателем - установлены и в договоре найма, а права и обязанности сторон тесно связаны с основанием сделки, т.к. направлены на удовлетворение интереса каждой из сторон.

Ст. 91. 7 ЖК РФ, регламентирующая права и обязанности сторон договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, носит отсылочный характер, указывая на права и обязанности сторон по договору социального найма за некоторым исключением. Стороны договора имеют следующие права и обязанности [39]:

Наниматель жилого помещения имеет право (ст. 91.7 ЖК РФ):

- пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- в установленном порядке вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

— с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи.

Наниматель жилого помещения обязан (ст. 91.7 ЖК РФ):

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые
- установлены Жилищным Кодексом;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- обеспечивать сохранность жилого помещения.

Наниматель жилого помещения по договору некоммерческого найма (поднайма) помимо указанных прав и обязанностей имеет иные права и обязанности, предусмотренные Жилищным Кодексом, другими федеральными законами и договором найма жилого помещения.

Наймодатель по договору найма жилого помещения имеет право (ст. 91.7 ЖК РФ):

- требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая

площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы;

- запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого

- проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для

- коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

Наймодатель жилого помещения по договору найма обязан жилого помещения:

- передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

- принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение;

- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодатель может иметь иные права и обязанности предусмотренные Жилищным Кодексом, другими федеральными законами и договором найма.

Также в договоре найма иначе, нежели в договоре социального найма, распределены обязанности по выполнению ремонта как капитального, так и текущего. Согласно ч.2 ст. 91.7 ЖК РФ содержание и текущий ремонт жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, являются обязанностью наймодателя, если иное не установлено указанным договором.

Таким образом, наниматель и наймодатель по договору найма жилого помещения обладают правами и обязанностями сторонами договора социального найма, за исключением некоторых из них, например, в

некоммерческом найме не предусмотрено право нанимателя на сдачу жилого помещения в поднаем, на его обмен, приватизацию. Следовательно, можно сделать вывод о том, что правовой статус нанимателя и наймодателя по договору найма сходен с правовым статусом аналогичных сторон социального найма.

Однако существует исключения. Так, наниматель по договору найма лишен правовой возможности сдавать жилое помещение в поднаем, безвозмездное пользование и обменять его, в отличие от социального найма, где такое право нанимателя гарантировано.

Можно сделать вывод о том, что различие в правовом статусе сторон договора социального и некоммерческого найма небезосновательно. Это объясняется различием в правовой природе и социальной направленностью: договор найма жилого помещения по своей сути имеет частно-правовой элемент и более ориентирован на экономическую целесообразность, т.к. правоотношения в большей степени построены на партнерских, взаимовыгодных началах - наймодатель стремится, обеспечив жильем гражданина, возместить понесенные на это расходы и не остаться в убытке, тогда как в социальном найме публичный элемент преобладает настолько, что наймодатель - государство или муниципалитет - вступает в наемные правоотношения только ради выполнения публичной функции, предоставляет жилье гражданину, не руководствуясь экономическими интересами.

Заключение

В результате исследования было проанализировано понятие и правовая природа договора найма (поднайма) жилого помещения, а также изучены отдельные элементы договора: субъекты, предмет, существенные условия договора. Существенными условиями договора являются предмет, срок и цена, а также порядок его изменения и возобновления по истечении срока действия.

Сторонами договора выступают наниматель и наймодатель, который, в свою очередь, не идентичны аналогичным сторонам договоров найма (поднайма) и социального найма (поднайма): законодатель устанавливает критерии для субъектов, желающих вступить отношения найма жилого помещения. Наймодателем может стать как публичный субъект, так и частный собственник, а нанимателем может стать гражданин, подходящий по критериям нуждаемости и уровня дохода и стоимости имущества, т.е. не признанный малоимущим.

Предметом договора является жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся наемным домом социального использования жилой дом. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается на срок не менее чем один год, но не более чем десять лет.

В результате было выявлено, что договор найма (поднайма) жилого помещения жилищного фонда социального использования является частью системы договоров найма жилого помещения, но имеет самостоятельное значение и уникальную правовую природу, выделяющую его среди родственных правовых конструкций: договора социального найма, договора коммерческого найма. В целом, можно отметить, что законодатель ввел в правовое поле новую конструкцию - симбиоз коммерческого и социального найма-которая призвана обеспечить реализацию жилищных потребностей

значительной части граждан, которые, хотя и не являются малоимущими, однако приобрести собственное жилье финансово не способны. Данная новелла, направлена на решение сразу нескольких социально-экономических проблем: плата за наем по такому договору значительно ниже рыночной, что позволит не только обеспечить наемным жильем социального использования, но и понизить среднерыночную арендную плату по коммерческому найму.

Стоит отметить, что данная правовая конструкция не имеет однонаправленный характер, удовлетворяя потребности исключительно граждан-нанимателей, она также рассчитана и на обеспечение интересов потенциальных наймодателей. Наймодателем по данному договору может быть не только публично-правовое образование, но и частный собственник: для того, чтобы последний вступил в наемные правоотношения, необходимо учитывать, что он руководствуется интересами извлечения прибыли - такова его специфика, и для этого законодатель создал правовые возможности в виде государственной поддержки строительства наемных домов, субсидий и льгот, также предусмотрел сдачу половины жилых помещений в наемном доме в коммерческий наем и т.д. Более того, на современном этапе экономического развития, когда рынок недвижимости находится в состоянии стабильной стагнации, свидетельствующей, по мнению некоторых аналитиков, о грядущем кризисе перепроизводства на рынке недвижимости, когда новое жилье будет невостребованным, передача помещений в наем по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования позволит восполнить часть затрат застройщиков и удержать их на плаву.

В рамках проведенного исследования было проанализировано зарубежное жилищное законодательство и выявлены эффективные меры жилищной политики, которые с учетом социально-экономических возможностей и особенностей правовой системы РФ могут быть применены в нашем государстве, в том числе меры, направленные на повышение заинтересованности частного сектора в участии в наемных правоотношениях.

Так, во многих государствах Европы именно аренда является основой жилищного рынка.

Анализ правового регулирования, а также практически полное отсутствие практики по изучаемому договору привело к выводу о том, что существует ряд проблем, не дающих новому правовому механизму заработать на полную мощность. Такими проблемами являются пробелы в законодательстве, неясность правовых норм, а также низкая заинтересованность частного сектора во вступлении в наемные правоотношения по договору найма и др.

В заключение можно сказать, что договор найма (поднайма) жилого помещения жилищного фонда социального использования обладает уникальной правовой природой и объединяет в себе черты социального и коммерческого найма. Данный договор служит еще одним правовым механизмом, призванным обеспечить реализацию жилищных прав граждан, однако проблемы правового регулирования и реализации правовых норм не позволяют достичь поставленных целей. Поэтому необходима более подробная правовая регламентация нового правового института, в том числе проявление активности публичных органов на уровне субъектов федерации: разработка законов, подзаконных актов, позволяющих не только детализировать уже существующие нормы, но и решить одну из ключевых проблем – предусмотреть экономические механизмы повышения активности частных собственников, которые могут стать опорой жилищного рынка РФ в вопросах обеспечения граждан жильем.

Список используемой литературы

1. Аверьянова М.И. Актуальные проблемы реализации права на жилище государственными гражданскими служащими // ВВ: Административное право и практика администрирования. 2019. № 1. С. 10 - 32.
2. Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М., 1956.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2.: Договоры о передаче имущества. М. 2002.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 3-е изд., стереотипное. М.: Статут, 2001. Кн. 1.
5. Василевская Л.Ю. Общее и особенное в регулировании залога недвижимости по российскому и германскому праву // Правосудие в Поволжье. 2003. № 1.
6. Всеобщая декларация прав человека. Принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г.
7. Гонгало Б.М. Структура жилищного обязательства. Проблемы обязательственного права. Свердловск. 1989.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301
9. Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410
10. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. СПб. 1996.
11. Дулатова Н. В., Сагандыков М. С. К вопросу о понятии и содержании конституционного права на жилище // Вестник Южно-

Уральского государственного университета. Серия: Право. 2017. № 1. С. 66-58.

12. Жаркова А.В. Право на жилище // Инновационная наука. 2016. № 5. С. 230-235.

13. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14,

14. Жилищное право: учебник / И.В. Балгутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция. 2016.

15. Зимина И.А., Давыдов Ф.Ф. Модели развития жилищной сферы за рубежом // Семейное и жилищное право. 2013. № 4. С. 35.

16. Игуменов Е.В. Правовые основы формирования и развития рынка наемного жилья в России: основные тенденции и лучшие региональные практики / Е.В. Игуменов // Муниципальное имущество: экономика, право, управление. 2017. № 4. С. 27-31.

17. Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Госюриздат, 1975.

18. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

19. Корякин В.М. Договор некоммерческого найма жилого помещения и его отличия от договоров социального и коммерческого найма // Право в Вооруженных Силах. 2012. № 11. С. 26-30.

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

21. Куцина С. По силам ли нанимателям плата за наем? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 12. С. 14-17.

22. Международный пакт о гражданских и политических правах (вместе с Факультативным протоколом). Принят Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН 16 декабря 1966 г.

23. Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения: Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 // Собрание законодательства РФ, 30.05.2005, № 22, ст. 2126

24. О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования: Постановление Правительства РФ от 05.12.2014 № 1318 (вместе с «Требованиями к организациям, являющимся наймодателями по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в отношении жилых помещений частного жилищного фонда») (ред. от 23.12.2016) // Собрание законодательства РФ, 15.12.2014, № 50, ст. 7104

25. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) // Бюллетень нормативных актов, № 1, 1992.

26. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 (ред. от 19.07.2018) // Собрание законодательства РФ, 14.05.2018, № 20, ст. 2817

27. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 год: Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050

28. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

29. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 06.10.2003, № 40, ст. 3822

30. 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: федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ, 28.07.2014, № 30 (Часть I), ст. 4218.

31. О регулировании отдельных отношений в области найма жилых помещений жилищного фонда социального использования: закон Красноярского края № 10-4174 (законопроект)

32. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 15,

33. О регулировании отдельных отношений в сфере предоставления на территории Тверской области жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования: закон Тверской области от 06.11.2015 № 100-ЗО

34. Об отдельных вопросах регулирования отношений по предоставлению жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Новосибирской области: закон Новосибирской области от 23.06.2016 84-ОЗ

35. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года [Электронный ресурс]: Министерство экономического развития РФ. 2018. Режим доступа: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593> (дата обращения: 29.01.2020).

36. Рогожина Н.Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 8. С. 71-79

37. Скубрий В.С. Строительство арендных домов как новое направление развития жилищного строительства / В.С. Скубрий // Ученые заметки ТОГУ. Том 6. 2015. № 4. С. 589-599.

38. Федоровская Т.С., Маслей С.Э. Наемный дом: особенности создания и правового режима / Т.С. Федоровская, С.Э. Малей // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2015. № 3 (44). С. 97-106.

39. Формакидов Д. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения // Жилищное право. 2017. № 1. С. 17-20.

40. Харитонов Д.М. Субъекты жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма: вопросы теории и практики // Российский судья. 2013. № 5. С. 28-31.

41. Цыбуленко З. И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2016. № 1 (108). С. 82-83.

42. Шершеневич Г.Ф. Избранные труды по общей теории права, гражданскому и торговому праву В 2 т. Том 1 / Г. Ф. Шершеневич; сост. В. А. Белов. - М.: Юрайт, 2018. 284 с.

43. Markkanen S., Monk S., Whitehead C. Is regulation the reason why private renting is more common in some countries than others? 23rd ENHR Conference, Toulouse 5 - 8 July, 2011.