

УДК 347.453(045)

# ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ\*

**Мусаева Ульвия,**  
студентка юридического факультета,  
Финансовый университет,  
Москва, Россия  
95ulya@gmail.com

**Аннотация.** В статье исследована юридическая природа договора коммерческого найма жилого помещения, чтобы выявить его особенности и целевое назначение. Рассмотрены нормы гражданского и жилищного законодательства, которые регулируют заключение и исполнение договора коммерческого найма жилого помещения, и выявлены проблемы правового регулирования данного договора. Договор коммерческого найма сравнивается с договором аренды. Автор подробно анализирует проблемы обеспечения жильем населения России, а также возможность использования договоров коммерческого найма жилого помещения для решения этих проблем. В заключение кратко сформулированы проблемы, которые выявлены после изучения законодательной базы, а также практики применения данного договора. Разработаны предложения по совершенствованию российского законодательства, которое направлено на регулирование договора коммерческого найма жилого помещения.

**Ключевые слова:** коммерческий наем; договор коммерческого найма; договор коммерческого найма жилого помещения; договор аренды; социальный наем; гражданское законодательство; жилищное законодательство; жилые помещения

## ASPECTS OF LEGAL REGULATION OF THE CONTRACT OF COMMERCIAL TENANCY OF DWELLING PREMISES

**Musaeva Ulviya,**  
student,  
Faculty of Law,  
Financial University,  
Moscow, Russia  
95ulya@gmail.com

**Abstract.** The article examines the legal nature of the contract for the commercial tenancy of dwelling premises to identify its features and purpose. The author analysed the norms of civil and housing legislation, which regulate the conclusion and execution of the contract of commercial tenancy of dwelling premises and identified the problems of legal regulation of such contract. The contract of commercial tenancy is compared

---

Научный руководитель: **Дахненко С.С.**, кандидат юридических наук, доцент, доцент Департамента правового регулирования экономической деятельности, Финансовый университет, Москва, Россия.

\* Статья призера VII Международного конкурса научных работ студентов и аспирантов.

*with the lease contract. The author analyzes in detail the problems of providing housing to the population of Russia, as well as the possibility of using commercial housing contracts to solve these problems. In conclusion, the author briefly formulated the problems identified after studying the legislative framework and practice of such contact. On this basis, the author has developed proposals to improve the Russian legislation, aimed at regulating the contract of commercial tenancy of dwelling premises.*

**Keywords:** commercial hiring; commercial lease contract; contract of commercial hiring of premises; social hiring; civil law; housing law; living quarters

Актуальность исследования договора коммерческого найма жилого помещения предопределена особой ролью обеспечения граждан жильем для решения социальных проблем современного общества. Каждый человек нуждается в жилье, и эта потребность возникает с момента рождения и сохраняется на всем протяжении жизни.

В современных экономических условиях приобретение жилых помещений в собственность является одним из основных способов обеспечения жильем граждан. Однако разрыв между средним уровнем заработной платы в отдельных регионах и ценами на жилые помещения далеко не всегда позволяет реализовать указанную потребность.

Эта проблема ведет к необходимости использования других способов, чтобы обеспечить граждан жилыми помещениями. С этой целью следует расширить практику применения договоров, согласно которым возможна передача права пользования жилым помещением на возмездной основе. В частности, примером такого договора является договор коммерческого найма жилого помещения. Данный договор имеет преимущество перед другими договорными конструкциями, которые обладают социальной направленностью, потому что большинство населения не является малообеспеченным или нуждающимся в материальном обеспечении.

С научной точки зрения договор коммерческого найма не получил такого внимания, как договор социального найма. По этой причине в России существуют такие проблемы, как отсутствие необходимого законодательства, регулирующего порядок предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма. Кроме того, отсутствуют гражданско-правовые механизмы, которые могли бы привлечь коммерческие организации, которые занимаются сдачей жилых помещений, к формированию жилищного фонда коммерческого использования.

Таким образом, действующее законодательство нуждается в совершенствовании, что подтверждает актуальность темы настоящей работы. Все приведенные сведения и данные также свидетельствуют о необходимости дальнейшего подробного исследования общественных отношений, складывающихся в сфере коммерческого найма жилого помещения.

### Юридическая природа договора коммерческого найма жилого помещения

Жилищные правоотношения являются одними из самых распространенных в нашей повседневной жизни, и правовое регулирование данных правоотношений осуществляется посредством гражданско-правовых конструкций.

Проанализировав современное законодательство, мы понимаем, что правоотношения по найму жилья регулируются такими смежными отраслями права, как гражданское и жилищное право.

Обновление российского жилищного законодательства вызвало научно-практический интерес к договору коммерческого найма жилого помещения, при этом среди правоведов нет единой точки зрения на юридическую природу указанного договора [1, с. 100].

Согласно гражданскому законодательству договор коммерческого найма жилого помещения по своей юридической природе является консенсуальным, двусторонне обязывающим и возмездным. Подобная характеристика этого договора сближает его с таким гражданско-правовым договором, как договор аренды [2, с. 255]. Сходство аренды и найма жилого помещения также относится к передаваемым правомочиям [пользования и (или) владения и пользования].

В российской юридической науке распространено мнение, что любой наем жилого помещения, в том числе коммерческий, произошел от гражданско-правового института имуществен-

ного найма (аренды). В этой связи по поводу соотношения институтов жилищного и имущественного найма наиболее ярко обозначились две позиции:

1) договор найма жилья является разновидностью договора аренды;

2) договор найма жилья является самостоятельным договором.

Существует также такое мнение, что факт выделения в российском праве «договора найма жилого помещения в качестве самостоятельного гражданско-правового договора не исключает возможности отнесения его к разновидности института имущественного найма» [3, с. 140].

Изучив ГК РФ, мы можем признать близость договоров аренды и коммерческого найма жилого помещения. В частности, сравнив предметы указанных договоров, можно сказать, что оба договора являются консенсуальными, возмездными, двусторонними и направленными на передачу имущества во владение и пользование. Кроме того, оба договора являются срочными. Однако, несмотря на эту близость, более обоснованным будет признание самостоятельности указанных договоров. Лучшим аргументом, доказывающим это мнение, будет являться установление принципиальной разницы между договорами коммерческого жилищного найма и аренды жилого помещения.

Конструкция предмета у договора коммерческого найма и договора аренды, по которому жилое помещение передается не только во владение, но и в пользование, полностью совпадает. Объект (жилое помещение) у рассматриваемых договоров также является идентичным. Однако мы сравним функциональное назначение жилого помещения. Например, юридическое лицо может использовать арендованное им жилое помещение для проживания своих работников. Таким образом, если целью нанимателя по договору коммерческого найма является удовлетворение личной жилищной потребности, то по договору аренды — удовлетворение жилищной потребности других граждан.

Относительно различий двух договоров следует отметить, что предметом договора аренды является имущество, а предметом договора коммерческого найма является конкретная разновидность имущества: жилое помещение. Это означает, что договор аренды заключается по поводу любого имущества, в том числе и жилого помещения.

Можно также выделить один самый важный признак договора коммерческого найма жилого помещения, который отграничивает его от договора аренды, — потребительский характер. В связи с этим законодатель посчитал данный признак достаточным для выделения договора найма жилого помещения в качестве самостоятельного договорного типа, который отличается от других гражданско-правовых договоров.

Концентрация правовых норм о найме жилого помещения в гл. 35 ГК РФ позволила нам подчеркнуть специфику отраслевой природы договора коммерческого жилищного найма. Данная специфика коммерческого найма, так же как и его отличие от аренды жилья, обусловлена функциональными особенностями объекта договора.

Так, жилое помещение как объект договора коммерческого найма представляет собой, с одной стороны, имущество, которое используется наймодателем с целью извлечения прибыли, а с другой — способствует реализации потребности нанимателя в жилище. Из этого следует, что коммерческие жилищные отношения являются, с одной стороны, гражданскими, а с другой — социально-обеспечительными, т.е. жилищными.

Таким образом, договор коммерческого найма жилого помещения является самостоятельным комплексным институтом как гражданского, так и жилищного права.

### **Правовое регулирование правоотношений найма жилого помещения по российскому законодательству**

В настоящее время регулирование правоотношений, складывающихся в рамках коммерческого найма жилого помещения, осуществляется в основном такими нормативно-правовыми актами, как Конституция РФ, Гражданский кодекс и Жилищный кодекс РФ<sup>1</sup>.

До принятия нового Гражданского кодекса РФ действовал Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики»<sup>2</sup>. В соответствии с этим законом институт найма действовал одновременно

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018). Российская газета. 2005. 12 января. № 1.

<sup>2</sup> Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики». Российская газета. 1993. 23 января. № 15 (утратил силу).

с договором аренды жилого помещения. Различие этих двух договорных конструкций заключалось в том, что договор найма жилого помещения носил потребительское значение, а договор аренды — коммерческое значение. Следует также отметить, что по содержанию данного закона договор найма имел постоянный характер, а договор аренды — срочный.

Когда был принят Жилищный кодекс РФ, в нем закрепился договор социального найма жилого помещения, который имеет направленность на удовлетворение жилищных потребностей граждан. Договор найма же остался в регулировании гражданского законодательства и тем самым закрепил свою арендную направленность.

Договор коммерческого найма жилого помещения получил свою правовую основу с введением в действие части второй ГК РФ 1996 г.<sup>3</sup>

Прежде всего, следует отметить, что ни ГК, ни ЖК не именуют рассматриваемый нами договор коммерческим. В кодексах он называется лишь договором найма жилого помещения. Понятие «коммерческий наем» используется в теории.

Первичные истоки правового регулирования жилищных правоотношений закреплены в Конституции РФ, которая указывает на значимость удовлетворения потребностей граждан в жилище<sup>4</sup>.

Отношения, которые возникают при заключении и исполнении договора коммерческого найма жилого помещения, являются гражданско-правовыми отношениями. При этом стоит отметить, что нормы, регламентирующие рассматриваемые правоотношения, являются и нормами жилищного права, поскольку наем жилья — это способ удовлетворения потребностей граждан в жилье.

По мнению некоторых ученых, отношения по поводу жилых помещений всегда подчиняются нормам гражданского и жилищного законодательства. В таком случае, следует ответить на вопрос: нормы какой отрасли права имеют преимущество в регулировании таких отношений —

гражданской или жилищной? И как соотносятся нормы ГК и ЖК при регулировании отношений коммерческого найма жилого помещения?

В соответствии с Гражданским кодексом РФ нормы гражданского права, которые содержатся в других законах, должны соответствовать ГК. Аналогичная норма содержится и в Жилищном кодексе.

Жилищное право понимается как подотрасль гражданского права. В.Н. Литовкин считает, что нормы жилищного права выступают как «специальные» по отношению к нормам гражданского права [4, с. 50].

А.А. Иванов делает следующий вывод: «Поскольку жилищное законодательство является специальной частью гражданского, оно может содержать правила, изменяющие гражданско-правовое регулирование, касающееся жилой недвижимости» [5, с. 87]. Тем самым А.А. Иванов отдает приоритет нормам жилищного законодательства при разрешении коллизий двух кодексов.

Мы считаем, что к разрешению вопросов о соотношении норм Гражданского и Жилищного кодексов касательно регулирования жилищных отношений в общем и отношений коммерческого найма жилых помещений в частности следует подойти следующим образом.

Во-первых, следует признать наибольшую силу за ЖК, если будут выявлены несоответствия норм иных актов жилищного законодательства положениям ЖК РФ. Данный вывод подтверждается и позицией Верховного Суда РФ<sup>5</sup>.

Во-вторых, отношения по поводу жилых помещений неоднородны. Это также подчеркивается в постановлении Пленума ВС № 14: «...жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений)». Так, отношения коммерческого

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018). Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5, ст. 410.

<sup>4</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ 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.

<sup>5</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

найма находятся в сфере приоритетного действия норм ГК. Необходимость применения жилищного законодательства аргументируется тем, что многие вопросы относительно правового режима жилого помещения нормами ГК не регулируются.

Таким образом, в вопросе правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения позиция законодателя прослеживается четко. Гражданско-правовая природа данного договора и отсутствие его правового регулирования в ЖК приводит к приоритету норм ГК, а использование жилищного законодательства ограничивается прямыми отсылками, содержащимися в гл. 35 ГК РФ.

ГК выделяет две договорные модели найма жилого помещения — договор найма жилого помещения (коммерческий наем) и договор социального найма жилого помещения. Жилищное законодательство, в частности ЖК, регулирует отношения по договору социального найма, а отношения, связанные с коммерческим наймом, оно не предусматривает.

Таким образом, на наш взгляд, законодатель подготовил правовую основу для регулирования договорных отношений по поводу найма жилых помещений — отдельно урегулированы договор социального найма и договор найма жилого помещения, который, по сути, является договором коммерческого найма жилого помещения.

В статье 671 ГК РФ содержится определение договора найма жилого помещения. В юридической литературе господствует мнение, что договор найма жилого помещения делится на договор коммерческого найма и социального найма жилого помещения.

Глава 35 ГК содержит только одну статью, посвященную договору социального найма. Остальные статьи посвящены и прямо обращены к договору найма жилого помещения и при этом нет сомнений, что там речь идет о договоре коммерческого найма [6, с. 42]. Аргументировать это можно тем, что из определения ст. 671 жилое помещение предоставляется нанимателю за плату, т.е. на возмездной основе, что не свойственно договору социального найма.

На наш взгляд, договор найма жилого помещения, который обозначен в гл. 35 ГК РФ, имеет все признаки коммерческого договора, что отличает его от договора социального найма, который преследует потребительские цели, а именно обес-

печение жильем малоимущих и нуждающихся категорий граждан.

Как указывается в научной литературе [7, с. 57], гражданско-правовая природа договора коммерческого найма и, соответственно, отсутствие его правового регулирования в Жилищном кодексе приводит к приоритетному действию норм ГК РФ над нормами ЖК РФ. Таким образом, возможность применения жилищного законодательства к рассматриваемому договору строго ограничивается императивными нормами главы 35 ГК РФ.

Проанализировав содержание правил найма жилого помещения, мы понимаем, что регулирование, осуществляемое главой 35 ГК РФ, является неполным. В частности, в данной главе не предусмотрены многие права и обязанности сторон, а также механизм реализации прав и меры ответственности. Отдельные обязанности сторон урегулированы весьма схематично. Например, обязанность платить за наем жилого помещения по договору.

Мы уже указывали, что договор найма во многом схож с договором аренды, поэтому именно при сравнении данных договорных конструкций наглядно видны пробелы. В связи с этим можно предложить два пути их устранения — путем включения дополнительных норм в главу 35 ГК РФ либо путем указания в ст. 671 ГК РФ, что к договору коммерческого найма жилого помещения применяются соответственно правила аренды, если это не противоречит правилам главы 35 и существу найма.

Таким образом, правоотношения, связанные с наймом жилого помещения, регулирует глава 35 Гражданского кодекса РФ. Однако регулирование данного договора содержит множество пробелов и противоречий, поэтому следует настаивать на реформировании главы 35 ГК РФ и применении к отношениям сторон по договору коммерческого найма жилого помещения общих положений о договоре аренды.

### **Совершенствование законодательства в области правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения**

Нанимателем по договору коммерческого найма может быть полностью дееспособное совершеннолетнее физическое лицо, но нормы, регулирующие данный договор, не содержат требования

о совершеннолетию нанимателя. Это связано с тем, что когда прежний наниматель выбывает из жилого помещения, его обязанности могут передаваться лицу, не достигшему 18 лет, но имеющему постоянный заработок. Возможность такой замены предусмотрена в ст. 686 ГК РФ. Однако данная статья содержит прямое указание на совершеннолетие нанимателя, к которому переходит жилое помещение посредством замены. При этом гражданский оборот выделяет в качестве значимого юридического события не только достижение совершеннолетия, но и приобретение полной дееспособности. Признание гражданина дееспособным возможно вследствие эмансипации или заключения брака.

На наш взгляд, целесообразно внести изменения в п. 1 ст. 686 ГК РФ, заменив слово «совершеннолетний» на «дееспособный».

В правоотношениях коммерческого найма, в отличие от социального найма, законодатель не описывает имущественное положение нанимателя. Как мы уже говорили, нанимателем по договору социального найма может выступать нуждающийся в улучшении жилищных условий или малоимущий гражданин. Федеральное законодательство в отношении договора коммерческого найма никакой конкретизации по поводу имущественного положения нанимателя не содержит. Однако существуют нормативно-правовые акты, которые конкретизируют личность нанимателя. В частности, к ним относят Федеральную целевую программу «Жилище»<sup>6</sup> на 2015–2020 гг.

Следует заметить, что все нормативные правовые акты такого рода распространяют свое действие на граждан, которые признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий или в жилом помещении.

Изучив их, мы приходим к выводу, что жилые помещения по договорам коммерческого найма предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам в качестве альтернативы договору социального найма. Анализируя правовую статус нанимателя по этим программам, мы приходим к выводу, что свое действие они распространяют на определенный круг граждан. Как правило, участниками программ становятся

граждане, которые признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и являются малоимущими. Иными словами, речь здесь идет о семьях, которые не могут своими средствами, самостоятельно приобрести жилье.

В таком случае большая часть населения России не может быть отнесена под действие этих программ, хотя они тоже не могут приобрести самостоятельно жилое помещение.

По нашему мнению, такой подход не совсем удачный, так как формирование института коммерческого найма должно решать проблему не только малоимущих граждан, но и граждан, не относящихся к ним.

Для решения этой проблемы следует создать рынок найма жилья, в который привлечь частный сектор жилищной недвижимости, ориентированный на долгосрочный наем.

Отношения коммерческого найма жилых помещений в России развиты слабо, а также отсутствует нормативная база, регулирующая процесс создания, ликвидации и деятельности специальных жилищных организаций. Эти организации могли бы заниматься сдачей внаем жилья на профессиональной основе. Проблема развития такого вида предпринимательской деятельности связана с большими расходами на его создание, но можно решить проблему путем инвестиций в проекты по развитию отношений коммерческого найма жилого помещения. Данные меры направлены на стимулирование появления нового вида предпринимательской деятельности, главной целью которого будет являться предоставление гражданам жилых помещений для проживания по договорам коммерческого найма.

На практике встречаются случаи, когда коммерческие организации занимаются строительством и сдачей жилых помещений по договорам коммерческого найма. Например, ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки». Эта компания заключает договор коммерческого найма с гражданами с последующей продажей квартир в собственность нанимателю. Поэтому мы считаем, что государство должно стимулировать деятельность аналогичных компаний, так как это поможет решить жилищную проблему в стране.

Законодатель также допускает, чтобы сдачей жилых помещений внаем занимались и некоммерческие организации. Например, ст. 128 ЖК

<sup>6</sup> Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 № 454-ПП «Об утверждении Государственной программы города Москвы “Жилище”» (ред. от 27.03.2018). Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2011. 11 октября. № 57.

РФ содержит положение о том, что жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые помещения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов. Отсюда вывод, что до полной выплаты паевого взноса новое лицо фактически является нанимателем жилого помещения. После выплаты паевого взноса член кооператива получает право собственности на жилое помещение.

Данные особенности жилищных кооперативов можно использовать при создании специализированных жилищных организаций для решения жилищных проблем. Деятельность этих организаций будет заключаться в строительстве многоквартирных домов и сдаче квартир внаем гражданам на основе договора коммерческого найма.

Для регулирования данной сферы государству следует создать органы управления, которые будут вести учет нуждающихся в жилье граждан, а также контролировать деятельность специализированных организаций.

Необходимо также создание и поддержание условий для привлечения организаций к такой деятельности. Например, государство может предоставлять земельные участки и территории для строительства многоквартирных домов, а также вводить налоговые льготы.

Подводя итоги, можно отметить, что создание нормативной базы и практических условий для формирования специализированных организаций является перспективным направлением для улучшения жилищной ситуации в стране.

## Заключение

В заключение работы стоит обобщить сделанные в ходе исследования выводы практического и теоретического характера, а также обозначить некоторые из проблем, которые на наш взгляд являются наиболее значимыми.

В российской юридической науке распространено мнение, что любой наем жилого помещения, в том числе коммерческий, произошел от гражданско-правового института имущественного найма (аренды). В этой связи по поводу соотношения институтов жилищного и имущественного найма наиболее ярко обозначились две позиции:

1) договор найма жилья является разновидностью договора аренды;

2) договор найма жилья является самостоятельным договором.

Изучив ГК РФ, мы можем признать близость договоров аренды и коммерческого найма жилого помещения. Однако если сравнить функциональное назначение жилого помещения, то можно увидеть, что целью нанимателя по договору коммерческого найма является удовлетворение личной жилищной потребности, а по договору аренды – удовлетворение жилищной потребности других граждан. Можно также выделить самый важный признак договора коммерческого найма жилого помещения, который отграничивает его от договора аренды, – потребительский характер. В связи с этим законодатель посчитал данный признак достаточным для выделения договора найма жилого помещения в качестве самостоятельного договорного типа, который отличается от других гражданско-правовых договоров.

Особенность договора коммерческого найма в том, что данный договор является самостоятельным комплексным институтом как гражданского, так и жилищного права. Жилое помещение как объект договора коммерческого найма представляет собой, с одной стороны, имущество, которое используется наймодателем с целью извлечения прибыли, а с другой, способствует реализации потребности нанимателя в жилище. Из этого следует, что коммерческие жилищные отношения являются, с одной стороны, гражданскими, а с другой – социально-обеспечительными, т.е. жилищными.

ГК выделяет две договорные модели найма жилого помещения – договор найма жилого помещения (коммерческий наем) и договор социального найма жилого помещения. Жилищное законодательство, в частности ЖК, регулирует отношения по договору социального найма, а отношения, связанные с коммерческим наймом, оно не предусматривает.

На наш взгляд, договор найма жилого помещения, который обозначен в гл. 35 ГК РФ, полностью отвечает всем признакам коммерческого договора, что отличает его от договора социального найма, который преследует потребительские цели, а именно обеспечение жильем малоимущих и нуждающихся категорий граждан.

ГК не содержит термин «коммерческий наем», поэтому мы предлагаем определить договор коммерческого найма как соглашение, по которому наймодатель или управомоченное им лицо обязуется предоставить жилое помещение, а также право владения и пользования этим помещением за плату нанимателю, который обязуется использовать данное жилое помещение для личного проживания.

В современных условиях жизни в нашей стране договор коммерческого найма жилого помещения рассматривается как один из способов удовлетворения жилищной потребности граждан, которые не являются малоимущими, но не имеют достаточно средств на приобретение жилого помещения в собственность. Договор коммерческого найма стоит рассматривать также как инструмент извлечения прибыли, поскольку систематическое извлечение прибыли из передачи права владения и пользования жилым помещением имеет большое значение для повышения благосостояния наймодателя.

Регулирование договора найма жилого помещения происходит и на федеральном уровне, и на уровне субъектов Российской Федерации. Изучив программы, мы приходим к выводу, что жилые помещения по договорам коммерческого найма предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам в качестве альтернативы договору социального найма. Как правило, участниками программ становятся граждане, которые признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и являются малоимущими. Иными словами, речь здесь идет

о семьях, которые не могут своими средствами, самостоятельно приобрести жилье. В таком случае большая часть населения России не может быть отнесена под действие этих программ, хотя они тоже не могут приобрести самостоятельно жилое помещение.

По нашему мнению, такой подход не совсем удачный, так как формирование института коммерческого найма должно решать проблему не только малоимущих граждан, но и граждан, не относящихся к ним.

Для решения этой проблемы следует сформировать рынок найма жилья, в который привлечь частный сектор жилищной недвижимости, ориентированный на долгосрочный наем, а также создать федеральные программы, которые будут развивать институт коммерческого найма. Это позволило бы гражданам решить жилищную проблему наиболее быстро, так как существующие программы направлены не на развитие коммерческого найма, они регулируют институт права собственности, а также оказывают социальную поддержку малоимущим гражданам.

При заключении договора коммерческого найма также будет необязательно признание гражданина малоимущим, необходимо лишь поставить его на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. Для заключения договора коммерческого найма жилого помещения не имеет значения, есть ли у гражданина в собственности или во владении и пользовании другое жилое помещение, так как данный договор носит возмездный характер, а не только социальный, как договор социального найма.

### Список источников

1. Садовникова Е.В. *Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения*. Дисс. ... канд. юр. наук. М.; 2010. 216 с.
2. Гангало Б.М. *Гражданское право: учебник для студентов юридических вузов в 2 т. Т. 2*. М.: Статут; 2017. 543 с.
3. Ремидовский Р.А. *Коммерческий наем жилого помещения в российском праве: опыт комплексного исследования*. Монография. М.; 2007. 350 с.
4. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство и концепция развития гражданского законодательства. *Журнал российского права*. 2010;157(1):47–53.
5. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ. *Хозяйство и право*. 2005;(6):87–88.
6. Юрченко Е.В. Понятие и правовая природа социального найма жилого помещения. *Юрист*. 2005;(9):42–44.
7. Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения. *Сибирский юридический вестник*. 2015;(1):57–67.