

Научная статья

УДК 347.453.03, 347.453.3

О НЕКОТОРЫХ ЮРИДИЧЕСКИХ РИСКАХ НАНИМАТЕЛЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Углицких Дмитрий Васильевич, к.ю.н., доцент, Московский областной филиал Московского университета МВД России имени В.Я. Кикотя, Москва, Россия, olegtanimmsk@mail.ru

Аннотация

Тема найма жилого помещения носит дискуссионный характер, в том числе по причине недостаточной детальности норм гражданского законодательства относительно порядка заключения соответствующего договора. Это подтверждается также судебной практикой и результатами научных исследований. Недостаточная урегулированность влечёт юридические риски для сторон таких правоотношений, прежде всего для нанимателя. Поэтому цель статьи – выявить ключевые юридические риски, возникающие у нанимателя жилого помещения, и предложить меры по их минимизации. В статье рассмотрены основные положения Гражданского кодекса РФ, регламентирующие вопросы найма жилья и выявлены некоторые недостатки данных норм. Изучена научная литература, на основе чего выделен ряд проблем и правовых рисков для нанимателя. Спорным вопросом является признание его слабой стороной в договоре найма: законодательство в этом плане остаётся не вполне конкретным. Среди наиболее очевидных отмечают риски взыскания с нанимателя уже уплаченных им денежных средств, взыскания необоснованных компенсаций за порчу имущества и пр. По завершении статьи предлагаются идеи, направленные на совершенствование Гражданского кодекса РФ в части регулирования порядка заключения договора найма жилья.

Ключевые слова: договор найма жилого помещения, жилищные правоотношения, жилье, наймодатель, наниматель, риски нанимателя жилого помещения

Статья поступила в редакцию 21.06.2025, одобрена после рецензирования 10.09.2025, принята к публикации 10.11.2025.

Original article

ABOUT SOME OF THE LEGAL RISKS OF THE TENANT OF RESIDENTIAL PREMISES

**Uglitskikh Dmitry Vasilyevich, Candidate of Law, Associate Professor, Moscow
Regional Branch of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of
Russia named after V.Y. Kikot, Moscow, Russia**

Abstract

The topic of renting residential premises is controversial, including due to the lack of detail in the norms of civil legislation regarding the procedure for concluding a relevant contract. This is also confirmed by judicial practice and the results of scientific research. Insufficient regulation entails legal risks for the parties to such legal relations, primarily for the employer. Therefore, the purpose of the article is to identify the key legal risks that arise from the tenant of residential premises and propose measures to minimize them. The article examines the main provisions of the Civil Code of the Russian Federation regulating the issues of housing rental and identifies some shortcomings of these norms. The scientific literature has been studied, on the basis of which a number of problems and legal risks for the employer have been identified. A controversial issue is the recognition of his weak side in the employment contract: the legislation in this regard remains not entirely specific. Among the most obvious are the risks of collecting money already paid by the employer, collecting unjustified compensation for damage to property, etc. At the end of the article, ideas are proposed aimed at improving the Civil Code of the Russian Federation in terms of regulating the procedure for concluding a rental agreement.

Keywords: residential lease agreement, housing legal relations, housing, landlord, tenant, risks of tenant of residential premises

Введение

Договор найма жилого помещения, справедливо занимающий центральное место в системе сделок, заключаемых в сфере жилищных правоотношений [8, с. 7], сравнительно редко подвергается детальному анализу на предмет наличия рисков для сторон, его заключивших. Особенно это касается рисков нанимателя, круг которых достаточно широк, но особого интереса у российских исследователей не вызывает.

Источниками (причинами) рисков в исследуемой области выступают многочисленные недостатки законодательства, проблемы судебной практики, которая пока ещё не получила должного развития.

Отсюда цель настоящего исследования: выявить ключевые юридические риски, возникающие у нанимателя жилого помещения, и предложить меры по их минимизации.

Основная часть

Рассматриваемая сфера правоотношений достаточно специфична, о чем свидетельствует переплетение в её рамках фактически двух отраслей законодательства, а именно гражданско-правового и жилищного. Хотя условно данные отрасли можно рассматривать в качестве одной, ведь жилищное право вполне можно признать подотраслью гражданского права.

Тем не менее, нельзя отрицать, что жилищные правоотношения и правоотношения гражданские регулируется достаточно разветвлённой системой правовых норм и для обеспечения эффективного регулирования такая система должна быть максимально упорядоченной, конкретной. Является ли она таковой? Полагаем, что нет.

В настоящее время сложилась весьма парадоксальная ситуация, когда две сферы регулирования одних и тех же отношений демонстрируют совершенно разные подходы законодателя к правовой охране интересов субъектов правоотношений. Если в рамках жилищного законодательства вполне очевидна нацеленность на обеспечение некоторого баланса интересов, пусть и в ущерб

свободе договора, то в рамках гражданского законодательства, представленного, прежде всего, Гражданским кодексом РФ [1], вопросы, касающиеся именно найма жилых помещений, урегулированы без обеспечения должного баланса. Здесь законодатель попытался, прежде всего, обеспечить максимальную свободу договора. Однако, как мы полагаем, условий для обеспечения баланса интересов в рамках рассматриваемого договора не создал.

В обоснование данной позиции стоит обратиться к положениям гл. 35 ГК РФ, полностью посвящённой регулированию найма жилого помещения.

В ст. 671 ГК РФ раскрывается сущность договора найма жилого помещения. Согласно ему, собственник жилого помещения либо управомоченный им субъект (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для целей проживания. В данном случае не предполагается акцентировать внимание на юридических лицах, хотя и они могут вступать в такие отношения. Также не планируется затрагивать вопросы найма социального жилья.

В рамках рассматриваемого договора одним из ключевых нюансов является определение объекта договора. Согласно ст. 673 ГК РФ, в качестве такового может быть изолированное жилое помещение при условии его пригодности для постоянного проживания. Сюда включаются квартиры, жилые дома, части квартиры или жилого дома. При этом вопросы оценки пригодности жилого помещения для проживания решаются исходя из норм жилищного законодательства.

Ст. 674 ГК РФ предписывает заключать договор найма жилья только в письменной форме. Причём решение многих вопросов оформления договорных правоотношений зависит от согласованного сторонами срока, на который жилье нанимается: если такой срок составляет год или более, то обязательным условием является государственная регистрация ограничения (обременения) права собственности. Однако в существующих реалиях данные условия наймодатели без каких-либо существенных проблем обходят. Договорная

практика свидетельствует о том, в большинстве случаев анализируемый договор оформляется длительностью на 11 месяцев или менее.

Нормы рассматриваемой главы содержат определённые требования как в целом к отношениям между нанимателем и наймодателем, так и к порядку их оформления. Однако говорить о наличии детальной регламентации порядка заключения договора найма жилья, как и о наличии чётких требований к содержанию рассматриваемого договора, не приходится. Это обстоятельство является одной из ключевых проблем, которые порождают достаточно высокие риски для нанимателей жилья.

Впрочем, риски в определённой степени зависят от того сегмента, в пределах которого складываются соответствующие правоотношения между нанимателем и наймодателем. В литературе отмечается весьма чёткая закономерность: собственники жилья, относимого к категории элитного, в большей степени склонны заботиться о юридическом оформлении соответствующих правоотношений. Они зачастую ведут деятельность предпринимательского характера, надлежащим образом зарегистрированную. И потому какие-либо споры, возникающие с наймодателями, решаются более конструктивно, в правовом ключе. Что же касается жилья, которое принято относить к категории «эконом», оно зачастую сдаётся в найм без должного юридического оформления, либо такое юридическое оформление имеет определённые изъяны. В этой связи надо сказать, что в литературе обращается внимание на наличие достаточно большой доли сделок сдачи жилья в найм при наличии признаков нелегальности [3, с.260–261]. Очевидно, в таком случае у нанимателя риски максимальны и сравнительно невысокие шансы разрешить возможный спор в правовом ключе, исходя из принципов равенства, справедливости и пр.

Причин, по которым объекты эконом-класса сдаются зачастую не вполне легально, не много, но они в целом понятны: стремление сэкономить на

возможных налогах и услугах риэлторов [3, с. 261]. Однако в таком случае субъекты не учитывают колоссально возрастающие риски.

В этой связи аргументы в пользу соблюдения всех формальностей при заключении сделки найма жилого помещения представляются вполне разумными и убедительными. Однако нельзя сбрасывать со счетов тот факт, что для некоторой доли наймодателей сдача жилья является не столько средством получения прибыли, сколько средством выживания. В этих условиях складываются и весьма негативные взаимодействия между представителями разных социальных групп [4, с. 238].

Конечно, представленные мнения нельзя обобщать и распространять на все случаи. Однако в полной мере отрицать описанные реалии вряд ли возможно. Изучение объявлений, которые отражают намерения граждан сдать в найм жилье, зачастую изобилуют определёнными требованиями, которые касаются не столько юридической составляющей, сколько конкретных личностных, семейных, социальных, бытовых и т.п. характеристик, выражающих предвзятое отношение к отдельным категориям нанимателей [4, с. 241].

Очевидно, что в условиях, когда арендодатели выставляют определённые жёсткие требования, касающиеся социальных, этнических, демографических характеристик, создающих определённые барьеры для многих граждан, не способствуют конструктивному формированию договорных правоотношений [4, с. 248]. И в этих условиях особенно высокими становятся риски возникновения споров.

Рассматриваемая проблематика усугубляется в тех случаях, когда имеют место правоотношения, связанные с краткосрочным наймом жилых помещений. В российской судебной практике имеют встречаются случаи, когда соседи обращались с исками в суд, ссылаясь на незаконность деятельности по предоставлению жилья в найм. Более того, отдельные споры даже доходили до Конституционного Суда РФ, который обратил внимание на наличие

неопределённости в нормах действующего законодательства, причём ссылаясь именно на Жилищный кодекс РФ [2].

В контексте изложенного стоит ещё раз напомнить о том, что рассматриваемая сфера правоотношений находится на пересечении гражданского и жилищного законодательства, и в этой связи определённые риски у нанимателя обуславливаются возможным оспариванием третьими лицами, в том числе соседями, права наймодателя сдавать в наём своё жилье.

Нельзя не затронуть вопрос, касающийся субъектного состава анализируемых правоотношений. Так, нормы ГК РФ позволяют в качестве наймодателя выступать гражданину, не имеющему статуса индивидуального предпринимателя, а также индивидуальному предпринимателю или организации. В первом случае речь ведётся о вполне равноправных отношениях, когда наниматель не рассматривается в качестве слабой стороны. Однако, когда в качестве наймодателя выступает субъект предпринимательской деятельности, то возникает вопрос о применении норм законодательства о предпринимательской деятельности, а также о защите прав потребителей. И в таком случае на правоотношения по жилищному найму могут распространяться также соответствующие нормы законодательства о защите прав потребителей [6, с. 74-75].

Надо сказать, что данная проблематика в литературе затрагивается не часто, и зачастую граждане не пользуются своими правами потребителя, заключая с индивидуальным предпринимателем, выступающим в роли наймодателя, договора найма жилого помещения. Хотя такие возможности есть.

Однако индивидуальный предприниматель, будучи наймодателем, вполне имеет возможность заключить договор найма жилого помещения и выступая в качестве гражданина – физического лица, а не в качестве индивидуального предпринимателя. В таком случае наниматель правами потребителя пользоваться не может, становясь де-юре равным субъектом правоотношений, но не де-факто.

Исходя из этого, в литературе подчёркивается возможность заключения договора найма жилого помещения в одном из двух вариантов. [6, с. 76]:

- либо как бытового, то есть между двумя гражданами;
- либо потребительского, когда в качестве наймодателя выступает субъект предпринимательской деятельности.

Безусловно, в последнем случае у нанимателя имеется более широкий круг возможностей для защиты своих прав и законных интересов, но в российских реалиях такая модель договора не получила в настоящее время достаточно широкого распространения, которое бы позволило однозначно судить о преимуществах и недостатках каждой из перечисленных моделей.

Надо сказать, что в литературе в большей мере склонны рассматривать правовые риски наймодателя, особенно в контексте предпринимательской деятельности (возможность невнесения нанимателем платы, систематическое недополучение прибыли от сдачи жилья и пр.) [5, с. 69].

Однако для нанимателя спектр рисков нам представляется более широким:

- приемка жилья не в том состоянии, которое описано в договоре или акте сдачи-приёмки жилья;
- риски взыскания с нанимателя уже уплаченных денег;
- риски взыскания возмещения за порчу имущества, которая произошла не по вине нанимателя;
- невозвращение депозита (залога);
- досрочное выселение и пр. [7].

Один из наиболее существенных рисков – является фактическая приёмка квартиры без составления надлежащего акта приёмки (сдачи-приёмки) жилья. В таком случае наймодатель имеет возможность вынести соответствующее имущество из жилья. Более того, у него будут и определённые возможности для предъявления требований, касающихся возмещение каких-либо имущественных потерь. Хотя, конечно, в этом случае взыскание возможно, если будет доказано, что соответствующее имущество действительно имелось в жилом объекте.

Однако даже не обращаясь в суд, наймодатель имеет возможность удержать депозит (залог) под любым более или менее обоснованным предлогом.

Поэтому нельзя не отметить и определённые риски, связанный с возможным невозвращением депозита за повреждения имущества. Безусловно, в определённых случаях это будет оправданно, в том числе, если наниматель действительно своими действиями или бездействием причинил имущественный ущерб. Однако, не исключены и злоупотребления со стороны наймодателя, особенно в тех случаях, когда наниматель «по умолчанию» подписывала акт сдачи-приёмки жилья, не проверяя состояние принимаемого имущества, в том числе бытовой техники (стиральных машин, посудомоечных машин, телевизора, кондиционера и пр.).

Особняком стоит проблема, связанная с риском взыскания денег за пользование жилым помещением, которые были уже уплачены. Такой риск имеет место в тех случаях, когда денежные средства вносились в наличной форме, что не было надлежащим образом удостоверено распиской в их получении, либо когда расписка по тем или иным причинам не позволяет установить достоверность соответствующего факта.

Оптимальным вариантом минимизации риска в таком случае будет детальная оговорка порядка внесения оплаты за жилье, причём с использованием именно банковского счета. Очевидно, что соответствующие реквизиты должны быть зафиксированы в самом договоре либо в дополнительном соглашении. В случае, если они меняются, то представляются крайне рискованными любые варианты исполнения своих обязательств на основе каких-либо договорённостей, достигнутых, например, при коммуникации в социальных сетях, мессенджерах и пр.

Безусловно, широкий спектр рисков при решении вопроса, связанного с наймом жилья, может позволить устранить обращение в специализированные организации, предоставляющие риэлторские услуги. Однако нет гарантий того, что какие-либо нюансы не будут проигнорированы. Проблема в том, что

зачастую такие компании работают в интересах наймодателей, нежели в интересах нанимателей, хотя соответствующие договоры найма должным образом заключаются и соблюдается процедура сдачи-приёмки жилья со всем имуществом.

Заключение

Обобщая результаты анализа, можно отметить острую необходимость в более детальной регламентации вопросов, связанных с процедурой заключения договора жилого найма, особенно применительно к случаям, когда имеет место передача жилья с соответствующим имуществом. Полагаем, что есть смысл дополнить ГК РФ нормами, детализирующими процедуру заключения договора найма жилого помещения. Такая процедура должна предусматривать и рекомендации: при сдаче-приёмке жилья проверять имеющееся имущество (бытовую технику, оборудование и прочее имущество), по крайней мере дорогостоящее, на предмет его исправности в присутствии наймодателя. Условие о проверке должно рассматриваться и как условие, которое учитывается при разрешении возможных споров между наймодателем и нанимателем относительно ответственности за состояние жилого объекта.

Помимо того, есть смысл рассмотреть вопрос о более детальном урегулировании порядка расчётов между нанимателем и наймодателем, в том числе применительно к внесению и возврату депозита (залога). Думается, что для этих целей уместно регламентировать и вопросы фиксации факта передачи денежных средств, особенно применительно к случаям, когда имеет место внесение платежа наличными денежными средствами.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.03.2023 № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса

Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева» // СПС «КонсультантПлюс».

3. Дадалко В.А., Кузнецов Д.А. Нелегальная аренда жилья как сектор теневой экономики // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2021. Т. 17, № 2(395). С. 258–273.

4. Казакова А.Ю. Дискриминация арендатора: ксенофобия или практика безопасности // Жилищные стратегии. 2019. Т. 6, № 2. С. 237–254.

5. Никитина В.А. Договоры найма жилых помещений по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2017. 211 с.

6. Рыбина Н.М. Договор коммерческого найма жилого помещения по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2024. 224 с.

7. Сокуренок В. Защита от рисков при найме квартиры // Портал Адвокатской газеты. 2018. 17 декабря. URL: <https://www.advgazeta.ru/ag-expert/advice/zashchita-ot-riskov-pri-nayme-kvartiry/>

8. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры: монография. М.: ИНФРА-М, 2024. 189 с.

References

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' vtoraya) ot 26.01.1996 № 14-FZ // Sbornik zakonodatel'stva RF. 1996. № 5. St. 410.

2. Postanovlenie Konstitucionnogo Suda RF ot 23.03.2023 № 9-P «Po delu o proverke konstitucionnosti chasti 3 stat'i 17 Zhilishhnogo kodeksa Rossijskoj Federacii v svyazi s zhaloboj grazhdanina P.E. Baxireva» // СПС «КонсультантПлюс».

3. Dadalko V.A., Kuznecov D.A. Nelegal'naya аренда zhil'ya kak sektor tenevoj e'konomiki // Nacional'ny'e interesy: priority i bezopasnost'. 2021. T. 17, № 2(395). S. 258–273.

4. Kazakova A.Yu. Diskriminaciya arendatora: ksenofobiya ili praktika bezopasnosti // Zhilishhny'e strategii. 2019. T. 6, № 2. S. 237–254.

5. Nikitina V.A. Dogovory` najma zhily`x pomeshhenij po pravu Rossijskoj Federacii i Federativnoj Respubliki Germanii: dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2017. 211 s.
6. Ry`bina N.M. Dogovor kommercheskogo najma zhilogo pomeshheniya po rossijskomu grazhdanskomu pravu: dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2024. 224 s.
7. Sokurenko V. Zashhita ot riskov pri najme kvartiry` // Portal Advokatskoj gazety`. 2018. 17 dekabrya. URL: <https://www.advgazeta.ru/ag-expert/advice/zashchita-ot-riskov-pri-nayme-kvartiry/>
8. Formakidov D.A. Dogovor najma zhilogo pomeshheniya i podobny`e emu dogovory`: monografiya. M.: INFRA-M, 2024. 189 s.