

Секция «Юриспруденция: актуальные вопросы правотворчества и правоприменения
(СИУ РАНХиГС)»

Проблема регулирования посutoчного найма жилых помещений в Российской Федерации

Бахирева Ольга Владимировна

Студент (магистр)

Псковский государственный университет, Юридический факультет, Псковская область,
Россия

E-mail: olgabakhireva@inbox.ru

Актуальность данной статьи обоснована фактическим отсутствием необходимой законодательной базы для разграничения таких понятий как "краткосрочный наем жилых помещений" и "оказание гостиничных услуг", а также отсутствием контроля за исполнением постановлений Конституционного Суда Российской Федерации.

Являясь высшим судебным органом страны, Конституционный Суд призван быть гарантом соблюдения конституционных прав граждан – высшей ценности современного российского общества. Однако, коллизия заключается в том, что исполнение решений Конституционного Суда государством при этом не гарантируется.

Статьи 6 и 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», прямо закрепляющие правило об обязательности и юридической силе решений Конституционного Суда Российской Федерации, и не содержат каких-либо положений, позволяющих правопримениителю не учитывать конституционно-правовое истолкование законодательных норм, выраженное в сохраняющих силу решениях Конституционного Суда и обеспечивающее защиту конституционных прав граждан (как следует из определений Конституционного Суда № 436-О от 28 февраля 2019 года, № 837-О от 26 марта 2019 года, № 3296-О от 19 декабря 2019 года, № 539-О от 27 февраля 2020 года, № 1057-О от 27 мая 2021 года и прочих).

При этом, важно отметить, что при вышеуказанном, в силу положений Конституции Российской Федерации и Федерального Конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» Конституционный Суд **не обеспечивает непосредственное исполнение своих решений**.

Это означает, что **фактический контроль за исполнением постановлений и решений Конституционного Суда отсутствует**, в связи с чем, постановления высшего судебного органа страны могут формально исполняться или игнорироваться прочими судебными инстанциями, а законодательные органы власти, которым Конституционный Суд указывает на необходимость принятия тех или иных мер в связи с выработанной позицией, практикуют **формальный подход в части реализации указаний**.

К таким указаниям Конституционного Суда относятся постановления о признании нормативных положений не соответствующими Конституции РФ, в том числе содержащие предписания в адрес нормотворческого органа, а также о признании нормативных положений соответствующими Конституции РФ в выявленном Конституционным Судом смысле, содержащие предписания в адрес нормотворческого органа. Эти решения подлежат исполнению в порядке статьи 80 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации».

Несмотря на то, что анализ динамики исполнения постановлений Конституционного Суда в целом демонстрирует, что в большинстве случаев федеральный законодатель оперативно реагирует на недавно принятые постановления Конституционного Суда, содержащие резолюции о признании норм не соответствующими Конституции Российской

Федерации и (или) предписания о необходимости внесения надлежащих законодательных изменений, **контроль качества исполнения постановлений не осуществляется.**

То есть, статистически учитывается только сам факт действий законодателя, но не качество исполнения. К сожалению, отсутствие контроля в этой части приводит к тому, что законодатель практикует формальный подход – поправки, принимаемые законодателем в связи с постановлениями Конституционного Суда, фактически не отвечают поставленным Конституционным Судом задачам, не привносят правовую ясность, а являются лишь формальным ответом на указание высшего судебного органа страны.

Подобным формальным образом законодателем был «урегулирован» и вопрос посуточного найма жилых помещений в связи с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П по делу о проверке конституционности части З статьи 17 Жилищного Кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева.

Результатом реагирования нормотворческого органа стал Федеральный Закон № 55 от 23 марта 2024 года «О внесении изменения в статью 30 Жилищного Кодекса Российской Федерации» являющий собой яркий пример формального подхода в нормотворческой деятельности.

Из истории вопроса следует, что принятые в 2019 году поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации, а именно – Федеральный Закон № 59 "О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации", запрещают использовать жилое помещение для предоставления гостиничных услуг. Внесение в существующий закон указанной поправки сделало положение наймодателей жилых помещений в России уязвимым и неопределенным.

Дело в том, что закон в новой редакции привел к неопределенности конституционного толкования указанной правовой нормы, и позволил судам приравнивать посуточный наем квартиры к предоставлению гостиничных услуг в жилом помещении на основании формальных признаков, таких как: посуточность, систематичность, налоговый статус наймодателя, размещение рекламы жилого помещения в сети Интернет и на агрегаторах, использующих гостиничную терминологию и так далее.

Признав конституционность части З статьи 17 Жилищного кодекса, высшая судебная инстанция, однако, указала на то, что данная норма не предполагает запрета краткосрочного найма жилых помещений, если это не создает неудобства для иных жильцов многоквартирного дома и не влечет очевидного повышения эксплуатации мест общего пользования в многоквартирном доме.

В связи с вышеизложенным, федеральному законодателю было поручено урегулировать особенности предоставления жилых помещений по договорам краткосрочного найма.

Правительством Российской Федерации были в срочном порядке инициированы поправки в часть 2 статьи 30 Жилищного кодекса, которые, по своей сути, изначально являлись формальным ответом на необходимость урегулирования деятельности по краткосрочному найму жилых помещений. Результатом указанной нормотворческой инициативы стал Федеральный Закон № 55 от 23 марта 2024 года «О внесении изменения в статью 30 Жилищного Кодекса Российской Федерации» (далее - Закон), который, фактически, не вносит никакой правовой ясности в вопрос «урегулирования особенностей краткосрочного предоставления жилых помещений для размещения граждан, поддерживая необходимый баланс интересов всех участников таких правоотношений».

Особенно показательным в части неэффективности поправок является их заключительная часть: «В случае, если предоставление такого жилого помещения нарушает жилищные права граждан, проживающих в многоквартирном доме, в котором оно расположено, граждане, жилищные права которых нару-

шены, вправе обратиться за их защитой в суд.». Указанное заключение полностью обесценивает работу законодателя, поскольку тем самым он признает, что не в силах урегулировать поставленный вопрос, вновь перекладывая его решение на суды, которые, в свою очередь, по-прежнему не имеют четких и однозначных правовых норм для разрешения подобных споров.

Это парадоксальная ситуация. Мы наблюдаем эффект «ленты Мебиуса» в правосудии, когда правовой спор, продолжительное время двигаясь по определенному извилистому пути, неожиданно вернулся в исходную точку.

Мы полагаем, что Закон в своем настоящем виде является весьма спорным в конституционном смысле, поскольку в нем отсутствует правовой баланс, наблюдаются признаки дискриминации.

Законодатель не учел, что одним из основных указаний Конституционного Суда было поддержание баланса интересов всех участников правоотношений. Несмотря на это указание, собственник сдаваемого в наем жилого помещения, по смыслу указанного Закона, изначально рассматривается как потенциальный нарушитель прав прочих соседей. В Законе указывается, что он должен обеспечить соблюдение прав и законных интересов соседей, требования энергетической эффективности, оснащенности жилого помещения приборами учета, не нарушать жилищные права прочих граждан, проживающих в доме.

При этом, по своей сути, данные поправки не содержат в себе никакой новизны, за исключением требований энергoeffективности и оснащенности помещений приборами учета, что также, логично, должно распространяться на всех собственников помещений, вне зависимости от целей использования помещения. Однако в жилых помещениях, которые **не сдаются** в наем, может проживать неограниченное количество незарегистрированных граждан, пользующихся коммунальными услугами без установки приборов учета. Закон же обязывает исключительно собственника, сдающего жилое помещение в наем, соблюдать правила энергoeffективности, что также является наглядным примером правового дисбаланса.

Касательного прочего содержания поправок, следует отметить, что собственник и ранее был вправе передавать жилое помещение в наем или аренду, в том числе, краткосрочно, это право уже закреплено в соответствующей статье Гражданского кодекса; ответственность за правонарушения также предусмотрена законодательством Российской Федерации в зависимости от характера деяния, и распространяется на всех граждан, находящихся на территории страны, вне зависимости от того, является этот гражданин собственником жилого помещения, предоставляющего его в наем или нет; вопреки тексту Закона, равное право на судебную защиту имеют все участники правоотношений.

Жилищные права граждан могут быть нарушены любым собственником или гражданином, вне зависимости от факта предоставления жилого помещения в наем: так, например, сосед, являющийся собственником квартиры и постоянно проживающий в ней, также может нарушить жилищные и\или гражданские права нанимателя квартиры, принадлежащей собственнику, который передал ее указанному нанимателю во временное владение и пользование или права непосредственно собственника указанного жилого помещения.

В связи с чем, неясно, с какой целью законодатель излагает информацию о праве обращения в суд, как о приоритетном праве тех граждан, чьи жилищные права нарушены **гражданами, которые предоставляют жилые помещения в наем**. Это элементарно противоречит пункту 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации о том, что «каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод».

В настоящее время судебная практика указывает на то, что после принятия Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П по делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного Кодекса Российской Федерации

ции в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева, суды общей юрисдикции продолжают отказывать заявителям в пересмотре судебных решений, основанных на толковании закона, расходящемуся по своему правовому смыслу с толкованием, изложенным в указанном Постановлении, что вызвано, в том числе, имеющимися значительными пробелами в законодательстве (и принятые законодателем поправки никоим образом эти пробелы не восполняют), а также искаженном понимании, неоднозначном толковании смысла заключений непосредственного Постановления Конституционного Суда.

Также суды продолжают выносить решения, которыми запрещают гражданам предоставлять собственное жилье в краткосрочный наем, приравнивая указанную деятельность к оказанию гостиничных услуг.

Так, например, 5 октября 2024 года Курганским городским судом Курганской области по гражданскому делу № 2-5921/2024 вынесено решение, которым запрещено осуществление коммерческой деятельности гражданина К. по посуточной сдаче в наем собственной однокомнатной квартиры, 11 марта 2025 года Судебной коллегией по гражданским делам Курганского областного суда было вынесено определение по делу № 33-452/2025 о прекращении использования указанной квартиры для оказания гостиничных услуг.

Это свидетельствует о том, что, несмотря на вмешательство в решение данного вопроса высшего судебного органа страны и предложенных нормотворческим органом поправок, эффективность воздействия на существующую ситуацию оказалась минимальной.

Тем не менее, мы полагаем, что существует эффективный способ урегулирования вопроса посуточного найма жилых помещений на законодательном уровне, именно с учетом позиции Конституционного Суда, изложенной в обсуждаемом Постановлении.

Конституционный Суд установил, что гражданин имеет право сдавать квартиру на срок от одних суток. Таким образом, к договорам краткосрочного найма относятся все договоры, заключенные на период от одних суток до двенадцати месяцев. То есть, краткосрочный наем жилого помещения выходит далеко за пределы посуточного найма. В то же время, термин «посуточный наем» в законодательстве отсутствует.

В таком случае, важно понимать, что инициатива законодателей изначально распространяется на краткосрочный наем в целом.

Следует также обратить внимание на то, что некоторые граждане (соседи) могут утверждать, что нагрузка на инфраструктуру мест общего пользования и общедомового имущества значительно возрастает в связи с тем, что собственник сдает квартиру существенно большему количеству граждан, и таким образом, даже без фактического переоборудования жилого помещения в мини-гостиницу или хостел, предоставляет гостиничные услуги.

При этом, в настоящее время норма предоставления площади жилых помещений для коммерческого найма законом не предусмотрена.

Итак, в связи с вышеизложенным, предлагается внести следующие изменения в статью 683 Гражданского кодекса:

1. В части определения минимального срока найма жилого помещения (одни сутки).
2. В части разграничения видов договоров коммерческого найма по признаку длительности периода на который они заключаются:
 - посуточный коммерческий наем жилого помещения – от одних суток до одного месяца;
 - краткосрочный коммерческий наем жилого помещения – от одного месяца до двенадцати месяцев;
 - долгосрочный коммерческий наем жилого помещения – свыше двенадцати месяцев.

Таким образом, указанное разграничение позволит выделить посуточный коммерческий наем жилого помещения в отдельный сегмент, и установить для него отдельную

норму предоставления жилого помещения, отличную от нормы для краткосрочного коммерческого найма жилого помещения на срок от одного месяца до двенадцати месяцев и долгосрочного коммерческого найма жилого помещения на срок свыше двенадцати месяцев.

Указанные изменения позволяют применять различные нормы в зависимости от длительности проживания нанимателя и заключенного с ним договора коммерческого найма жилого помещения, что благоприятно отразится на возможности регулирования интенсивности использования инфраструктуры мест общего пользования и общедомового имущества.

При этом, следует учитывать и тот факт, что для исчисления допустимой нагрузки на инфраструктуру мест общего пользования и общедомового имущества имеется необходимость в четкой и единой (общероссийской) минимальной норме предоставления жилого помещения, пригодной и обоснованной для расчета адекватного и не чрезмерного количества жильцов, прежде всего, при посуточном коммерческом найме жилых помещений. В данном случае целесообразно исходить из существующей, ранее установленной, единой, и, что немаловажно – медико-социально обоснованной – санитарной нормы в Российской Федерации, которая закреплена в статьях 105 и 106 Жилищного кодекса Российской Федерации, и равняется шести квадратным метрам на одного человека. Это соотносится и с реальным количеством проживающих в квартирах по договорам посуточного краткосрочного найма граждан.

Учитывая, что в настоящее время норма предоставления площади жилых помещений для коммерческого найма законом не предусмотрена, целесообразно установить порядок исчисления и норму предоставления площади жилого помещения в зависимости от вида договора найма жилого помещения.

В настоящей редакции Жилищного кодекса отсутствует раздел, регулирующий коммерческий наем жилых помещений, что приводит к тому, что в Гражданском кодексе, в том числе, в статьях регулирующих правоотношения сторон как социального, так и коммерческого найма жилого помещения, существуют ссылки к тем статьям Жилищного кодекса, которые фактически регулируют вопросы именно социального, а не коммерческого найма жилого помещения.

Так, статья 680 Гражданского кодекса, регулирующая, в том числе, правоотношения сторон при коммерческом найме жилого помещения, тем не менее, имеет ссылку статье 50 Жилищного кодекса, которая регулирует норму предоставления и учетную норму площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Предлагается внести в статью 680 Гражданского кодекса поправку о том, что указанная норма предоставления жилого помещения по договору посуточного коммерческого найма жилого помещения будет исчисляться согласно пункту 1 статьи 105 Жилищного кодекса.

Аналогичные поправки необходимо также внести в статью 679 Гражданского кодекса и в пункт 2 статьи 685 Гражданского кодекса.

Касательно прочих договоров коммерческого найма жилого помещения сохраняется ранее установленная в пункте 2 статьи 50 Жилищного кодекса норма предоставления.

Это обусловлено тем, что при проживании в жилом помещении свыше одного месяца, у проживающих, включая нанимателя, лиц, проживающих с ним, а также временных жильцов, возникают те же потребности в норме предоставления для полноценного комфортного проживания и пользования жилым помещением, что и при длительном социальном найме жилого помещения, тогда как при посуточном коммерческом найме подобные потребности фактически отсутствуют ввиду именно исключительной краткосрочности проживания и пользования жилым помещением, а также специфики типа нанимателей жилых помещений посуточно, к которому относятся, в основном, туристы.

Очевидно, что наниматели и наймодатели жилых помещений не должны нарушать права иных жильцов (соседей), равно как и соседи не должны нарушать права указанных граждан. Это взаимодействие регулируется законодательством Российской Федерации, обязанность за соблюдением гражданами правопорядка возложена на правоохранительные органы.

В случае претензий иных жильцов (соседей), касающихся нарушения законодательства (в том числе – правопорядка) нанимателями жилья, проживающими в жилых помещениях по договорам краткосрочного найма, в том числе посуточного краткосрочного найма, должен действовать тот же порядок установленного в стране правового регулирования, что и в отношении остальных граждан Российской Федерации или иностранных граждан, находящихся на территории Российской Федерации, равно как и при нарушении прав нанимателей или собственников жилья другими собственниками или нанимателями.

Полагаем, что в таком случае отсутствует необходимость в особых указаниях об этом в законодательных актах, равно как и указаний на право обращения сторон за судебной защитой.

По нашему мнению, указанные изменения позволяют в полной мере урегулировать деятельность по краткосрочному найму жилых помещений в части разграничения краткосрочного найма и гостиничных услуг.

Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) справ.-прав. сист. КонсультантПлюс.
- 2) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) Компьют. справ.-прав. сист. КонсультантПлюс.
- 3) Информация Роспотребнадзора «Об осуществлении контроля за размещением хостелов в жилых многоквартирных домах». Компьют.справ-прав. сист. Консультант-Плюс.
- 4) Информационно-аналитический отчет об исполнении решений Конституционного суда РФ, принятых в ходе осуществления конституционного судопроизводства, в 2022 году <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/406782418/>
- 5) Карпухин Д.В., Забелова Л.Б. Коммерческий наем жилого помещения /Карпухин Д.В., Забелова Л.Б// Журнал Жилищное право №7 – 2010.
- 6) Конституция Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.constitution.ru/>.
- 7) Машуков Р.А. Правосознание, воля и волеизъявление субъектов как категории, обуславливающие порядок движения гражданских правоотношений /Машуков Р.А./ // Евразийский Союз ученых (ЕСУ) №5 (74) – 2020.
- 8) Постановление Конституционного Суда Российской Федерации 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. Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>
- 9) Проект федерального закона N 445620-8 «О внесении изменения в часть 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации». Компьют. справ.-прав. сист. Гарант.

- 10) Федеральный закон «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации от 15.04.2019 N 59-ФЗ». Компьют. справ.-прав. сист. КонсультантПлюс.
- 11) Федеральный закон от 23.03.2024 N 55-ФЗ "О внесении изменения в статью 30 Жилищного кодекса Российской Федерации" Внести в часть 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 12) ВЦИОМ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://wciom.ru/>