

Рассолова Анастасия Юрьевна,
4 курс Юридического института,
НИУ «БелГУ»
Rassolova Anastasia Yuryevna,
4th-year student, Institute of Law,
BelSU

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
доцент кафедры гражданского права
и процесса, кандидат юридических наук,
НИУ «БелГУ»
Yakovlev Valery Ivanovich,
Associate Professor, Department of Civil Law
and Procedure, PhD in Law, BelSU

**ГРАНИЦЫ СВОБОДЫ ДОГОВОРА В ОТНОШЕНИЯХ
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: АНАЛИЗ ИМПЕРАТИВНЫХ
ОГРАНИЧЕНИЙ В ПОЛЬЗУ НАНИМАТЕЛЯ
THE BOUNDARIES OF CONTRACTUAL FREEDOM IN THE RESIDENTIAL
TENANCY RELATIONSHIP: AN ANALYSIS OF IMPERATIVE
RESTRICTIONS IN FAVOR OF THE EMPLOYER**

Аннотация. В статье исследуются границы реализации принципа свободы договора в отношениях найма жилого помещения в российском гражданском праве. Анализируются нормы гражданского и жилищного законодательства, устанавливающие императивные ограничения договорной автономии в целях защиты нанимателя. Рассматриваются ключевые элементы правового регулирования: субъектный состав договора, статус членов семьи нанимателя, целевое назначение жилого помещения, порядок расторжения договора и преимущественное право на его продление. Делается вывод о формировании системы правовых гарантий, обеспечивающих стабильность жилищных отношений и защиту прав нанимателя.

Abstract. The article explores the boundaries of the implementation of the principle of freedom of contract in the rental of residential premises in Russian civil law. The norms of civil and housing legislation are analyzed, which establish mandatory restrictions on contractual autonomy in order to protect the employer. The key elements of legal regulation are considered: the subject matter of the contract, the status of the tenant's family members, the purpose of the residential premises, the procedure for termination of the contract and the preferential right to extend it. The conclusion is made about the formation of a system of legal guarantees that ensure the stability of housing relations and the protection of the rights of the employer.

Ключевые слова: Свобода договора, найм жилого помещения, жилищное право, права нанимателя, императивные нормы, расторжение договора, жилищные отношения.

Keywords: Freedom of contract, rental of residential premises, housing law, rights of the employer, mandatory norms, termination of the contract, housing relations.

Свобода договора традиционно рассматривается как один из базовых принципов гражданского права, определяющий автономию воли субъектов гражданского оборота и их возможность самостоятельно формировать содержание договорных обязательств. Согласно



статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны свободны в заключении договора, выборе контрагента, определении условий соглашения и формировании правовой модели взаимодействия [1]. Вместе с тем в современной системе гражданско-правового регулирования данный принцип не носит абсолютного характера. Законодательство допускает установление ограничений свободы договора в целях защиты публичных интересов, обеспечения социальной стабильности и предотвращения злоупотребления правом. Жилищные отношения характеризуются выраженной социально-правовой спецификой, обусловленной их непосредственной связью с реализацией конституционного права на жилище, закреплённого в статье 40 Конституции Российской Федерации. Это предопределяет комплексный характер их правового регулирования, сочетающего частноправовые и публично-правовые элементы. Несмотря на договорную природу отношений между наймодателем и нанимателем, законодатель устанавливает систему императивных норм, направленных на обеспечение стабильности жилищных прав и недопущение их произвольного ограничения.

Правовое регулирование договора найма жилого помещения осуществляется нормами главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации [2]. В рамках действующего законодательства выделяются различные виды договоров передачи жилых помещений в пользование: договор коммерческого найма, договор социального найма, договор найма специализированного жилого помещения, а также договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Несмотря на различия в правовом режиме указанных договоров, для всех них характерна высокая степень императивности правового регулирования, направленная на защиту интересов нанимателя [8, с. 201].

Законодательные ограничения свободы договора в рассматриваемой сфере обусловлены тем, что в большинстве случаев стороны договора находятся в неравном положении. Наймодатель, как собственник жилого помещения, обладает более сильной экономической позицией, тогда как наниматель зависит от условий предоставления жилья. В связи с этим законодательство предусматривает ряд правовых механизмов, направленных на защиту интересов более слабой стороны договора [9, с. 114].

Одним из ключевых направлений ограничения свободы договора выступает регулирование субъектного состава договора найма жилого помещения. Законодатель изначально ограничивает круг лиц, которые могут выступать стороной такого договора, тем самым существенно сокращая пространство договорной автономии сторон. В соответствии со статьёй 671 Гражданского кодекса Российской Федерации нанимателем по договору найма жилого помещения может быть исключительно гражданин, то есть физическое лицо, использующее помещение для проживания [1]. Данное правило носит императивный характер и не может быть изменено соглашением сторон. Даже если собственник жилого помещения и юридическое лицо готовы заключить договор, предусматривающий использование жилья для офисных целей или для размещения сотрудников, подобное соглашение не будет рассматриваться как договор найма жилого помещения и будет регулироваться иными нормами гражданского законодательства, например нормами об аренде нежилых помещений.

В то же время законодатель допускает участие юридических лиц в подобных правоотношениях в ограниченном объёме. Так, юридическое лицо вправе арендовать жилое помещение у собственника для проживания своих работников. В этом случае организация выступает арендатором, однако фактическими пользователями жилого помещения являются граждане. Подобная конструкция широко применяется на практике, например при предоставлении работодателем служебного жилья сотрудникам или при размещении работников в служебных квартирах. При этом в соответствии с разъяснениями судебной



практики использования жилого помещения организацией в иных целях, например для размещения офиса, склада или гостиницы, будет рассматриваться как нарушение жилищного законодательства.

Данное ограничение детерминировано особым правовым режимом жилого помещения как объекта гражданских прав, обладающего строго целевым назначением. В соответствии со статьёй 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначается для проживания граждан и подлежит использованию исключительно по данному назначению [2]. Допущение профессиональной либо индивидуальной предпринимательской деятельности в жилом помещении носит исключительный характер и возможно лишь при одновременном соблюдении двух императивных условий: такая деятельность не должна нарушать права и законные интересы иных лиц и не может влечь изменение функционального назначения объекта. В практическом измерении это означает, что в жилом помещении допустимо осуществление отдельных видов деятельности, не сопряжённых с интенсивным внешним оборотом и техническим переоборудованием помещения, например деятельности адвоката, репетитора, переводчика, программиста. Напротив, размещение в жилом помещении магазина, мастерской, производственного участка либо гостиницы без перевода объекта в нежилой фонд представляет собой нарушение его правового режима и может повлечь расторжение договора найма.

Нормативное регулирование также детализирует правовой статус лиц, совместно проживающих с нанимателем. Согласно статье 677 Гражданского кодекса Российской Федерации члены семьи нанимателя обладают равным с ним правом пользования жилым помещением [1]. К числу таких лиц относятся супруг, дети и родители нанимателя, также могут быть включены иные родственники и нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены как члены семьи. Данные лица приобретают устойчивое право для пользования жилым помещением, которое сохраняется и при прекращении семейно-правовой связи с нанимателем.

Особое значение имеет императивное правило о вселении несовершеннолетних детей нанимателя без согласия наймодателя. Закон исходит из приоритета охраны интересов семьи и несовершеннолетних, вследствие чего любые договорные условия, ограничивающие проживание детей, не подлежат применению как противоречащие обязательным предписаниям закона. Включение в договор оговорки о запрете проживания детей, о допустимом количестве проживающих либо о возможности их выселения по усмотрению собственника не порождает правовых последствий, поскольку подобные положения затрагивают сферу, изъятую из договорного усмотрения сторон. Иначе говоря, автономия воли в данном сегменте ограничена публично значимыми началами защиты семьи и детства.

Существенным проявлением ограничения свободы договора является и установленное законом целевое назначение жилого помещения. В силу статьи 678 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель обязан использовать жилое помещение исключительно для проживания граждан [1]. Использование объекта в иных целях – для организации офиса, складирования товаров, оказания гостиничных услуг, размещения производственного оборудования либо систематического ведения предпринимательской деятельности – допустимо лишь в пределах, не трансформирующих функциональное назначение помещения и не нарушающих жилищные права иных лиц. Данное предписание согласуется с положениями статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая определяет жилые помещения как объекты жилищного фонда, отвечающие санитарным и техническим требованиям и предназначенные для постоянного проживания граждан [2]. Нарушение целевого режима влечёт не только гражданско-правовые последствия в виде расторжения договора, но в ряде случаев и применение мер публично-правового воздействия. Тем самым



законодатель обеспечивает не просто частный интерес наймодателя, но и более широкий общественный интерес в сохранении жилищного фонда как пространства постоянного проживания граждан.

Следующим значимым ограничением свободы договора выступает специальный порядок его расторжения. В отличие от большинства гражданско-правовых обязательств, где допускается более свободный механизм одностороннего отказа, договор найма жилого помещения подчинён жёсткой судебной процедуре прекращения по инициативе наймодателя. Статья 687 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исчерпывающий перечень оснований, при наличии которых возможно расторжение договора в судебном порядке [1]. К ним относятся: невнесение платы за жилое помещение в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок; разрушение или порча жилого помещения нанимателем либо иными гражданами, за действия которых он отвечает; использование помещения не по назначению; систематическое нарушение прав и интересов соседей, делающее невозможным совместное проживание. Такая конструкция направлена на исключение произвольного выселения и на обеспечение устойчивости жилищного положения нанимателя, поскольку прекращение договора найма неизбежно затрагивает базовую сферу жизнедеятельности гражданина – место его проживания.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении от 2 июля 2009 года № 14 разъяснил, что при разрешении споров о расторжении договора суд обязан оценивать характер нарушения, его длительность, последствия и возможность устранения без прекращения договора [3]. Это означает, что судебная защита в данной категории дел не сводится к формальной констатации нарушения; она предполагает квалифицированную оценку соразмерности выбранной меры реагирования. Например, при единичном нарушении режима проживания либо при наличии возможности его оперативного устранения суд может не прибегать к расторжению договора как крайней мере. Тем самым законодатель и судебная практика выстраивают многоступенчатую модель охраны жилищных прав, в которой расторжение договора рассматривается как исключительное средство.

Значительным ограничением диспозитивности является и преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок. В соответствии со статьёй 684 Гражданского кодекса Российской Федерации, добросовестно исполнявший свои обязанности наниматель имеет приоритет перед иными лицами при возобновлении договора [1]. Наймодатель обязан заблаговременно уведомить нанимателя о намерении прекратить договор либо предложить его продление. Если же он отказался от продления, сославшись на намерение использовать жилое помещение для собственных нужд, но в течение года после прекращения договора заключил новый договор с иным лицом, прежний наниматель вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей по новому договору либо возмещения убытков. Данная норма направлена на пресечение недобросовестного поведения наймодателя и на недопущение обхода закона посредством фиктивного отказа от продления договора.

Ограничения свободы договора проявляются и в распределении обязанностей сторон по содержанию жилого помещения. Согласно статье 681 Гражданского кодекса Российской Федерации наниматель обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования им, своевременно вносить плату за пользование и коммунальные услуги, а также осуществлять текущий ремонт [1]. К текущему ремонту обычно относятся работы по устранению незначительных повреждений и износа: восстановление внутренней отделки, замена сантехнических элементов, ремонт фурнитуры, ликвидация локальных неисправностей электропроводки. Наймодатель обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, включая восстановление основных конструктивных элементов здания и инженерных систем (кровли, фасада, систем отопления, водоснабжения, канализации,



лифтового оборудования). Неисполнение данной обязанности может служить основанием для предъявления нанимателем требований о соразмерном уменьшении платы либо о расторжении договора при наличии существенного нарушения.

Особое значение имеет правовое регулирование поднайма. В соответствии со статьёй 685 Гражданского кодекса Российской Федерации передача жилого помещения в поднаём допускается исключительно с согласия наймодателя, при этом срок поднайма ограничен сроком основного договора [1]. Наниматель сохраняет ответственность перед наймодателем за действия поднанимателя, что обеспечивает контроль за кругом фактических пользователей жилого помещения и исключает его произвольное расширение без учёта интересов собственника. Данный механизм также служит охране жилого помещения как социально значимого объекта и препятствует его превращению в инструмент извлечения неограниченной коммерческой выгоды.

Дополнительные ограничения связаны с параметрами жилой площади и правилами вселения. В договорах социального найма применяется учётная норма площади, устанавливаемая органами местного самоуправления; в большинстве субъектов Российской Федерации она колеблется в диапазоне от 10 до 18 квадратных метров на человека, а в ряде крупных муниципальных образований, включая Москву, составляет 10 квадратных метров на человека при норме предоставления 18 квадратных метров. Применение таких критериев при вселении новых лиц ориентировано на недопущение существенного ухудшения жилищных условий проживающих граждан и на предотвращение перенаселённости жилых помещений.

Таким образом, существующие ограничения происходят из-за востребованности и значимости жилищных правоотношений, в связи с чем государство предпринимает меры, направленные на предотвращение обмана граждан, как уязвимой стороны. Стоит отметить, что в юридической науке продолжаются дискуссии о балансе императивных (обязательных) и диспозитивных (разрешающих выбор) норм, так как чрезмерная регламентация может ограничивать экономические интересы собственников, а также снижать гибкость правового регулирования, что в свою очередь затрудняет адаптацию к меняющимся экономическим условиям.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
3. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // Российская газета. – 2009. – № 120.
4. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. – 2015. – № 140.
5. Карелина С. А. Ограничение принципа свободы договора в гражданском праве Российской Федерации // Молодой ученый. – 2020. – Т. 46. – С. 280-289.
6. Кретова Д. П., Баширина Е. Н. Актуальные проблемы правового регулирования договора аренды жилья // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2025. – №. 6-2 (105). – С. 173-177.
7. Лазарев И. А. О свободе жилищно-правовых договоров: постановка вопроса // Пролог: журнал о праве. – 2021. – №. 4 (32). – С. 78-84.



8. Никулина С. А. Сравнительный анализ договоров по передаче жилых помещений в пользование //Legal Bulletin. – 2024. – Т. 9. – №. 4. – С. 199-213.

9. Протас Е. В., Деменков С. А. Правовые проблемы защиты слабой стороны договора //Вестник Московского университета МВД России. – 2019. – №. 2. – С. 113-117.

10. Чумакова О. Н. Свобода договора и реализация сторонами собственного интереса в рамках исполнения предварительного договора //Вестник волжского университета им. ВН Татищева. – 2017. – Т. 2. – №. 4. – С. 128-135.

