

## **ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ**

### **Нормативные правовые акты**

ГГУ – Германское гражданское уложение  
ГК РА – Гражданский кодекс Республики Армения  
ГК РБ – Гражданский кодекс Республики Беларусь  
ГК КР – Гражданский кодекс Кыргызской Республики  
ГК РК – Гражданский кодекс Республики Казахстан  
ГК РСФСР 1922 г. – Гражданский кодекс Российской Советской  
Федеративной Социалистической Республики 1922 г.  
ГК РСФСР 1964 г. – Гражданский кодекс Российской Советской  
Федеративной Социалистической Республики 1964 г.  
ГК РТ – Гражданский кодекс Республики Таджикистан  
ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

### **Официальные издания**

Ведомости СНД и ВС РСФСР (РФ) – Ведомости Съезда народных  
депутатов и Верховного Совета РСФСР (Российской Федерации)  
СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации

### **Государственные органы**

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации  
ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации

### **Прочие сокращения**

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости  
Закон о защите прав потребителей – Закон РФ от 7 февраля 1992 г.  
№ 2300-1 (ред. от 01.05.2017) «О защите прав потребителей»  
МКАС при ТПП РФ – Международный коммерческий арбитраж-  
ный суд при Торгово-промышленной палате Российской Федерации

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Договор аренды является широко востребованной правовой категорией, которую используют участники общественных отношений для удовлетворения временной потребности в объектах гражданского оборота. Именно ввиду активной вовлеченности в гражданский оборот договор аренды достиг невероятной популярности среди участников оборота, что позволяет ему в ряде случаев не только быть основанием для возникновения соответствующих обязательственных отношений, но и породить самостоятельные виды экономической деятельности, в связи с этим можно утверждать, что термин «аренда» допустимо рассматривать одновременно как экономическую, так и правовую категорию.

Целый ряд субъектов общественных отношений строят свою деятельность, а в некоторых случаях и прямо создаются (применительно к вопросу об основных и дополнительных видах деятельности юридического лица) для организации процесса по передаче имеющегося у лица имущества третьим лицам на временной возвратной основе. Так, например, Общероссийский классификатор видов экономической деятельности<sup>1</sup> содержит следующие виды: аренда грузового автомобильного транспорта с водителем (49.41.3), аренда морских судов заграничного и каботажного плавания для перевозки пассажиров с экипажем (50.10.3), аренда воздушного судна с экипажем для перевозки пассажиров (51.10.3), аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (68.2), аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом (68.20.1), аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (68.20.2), предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (68.31.2), аренда и лизинг автотранспортных средств (77.1), прокат и аренда предметов личного пользования и хозяйственно-бытового назначения (77.2), аренда и лизинг строительных машин и оборудования (77.32), аренда и лизинг офисных машин и оборудования, включая вычислительную технику (77.33) и т.п.

В приведенных видах деятельности наглядно усматривается экономический аспект понятия «аренда», а его популярность и актуаль-

---

<sup>1</sup> ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв. приказом Росстандарта от 31 января 2014 г. № 14-ст) (ред. от 07.10.2016) // СПС «КонсультантПлюс».

ность подчеркиваются статистическими показателями: так, по состоянию на 1 января 2017 г. на территории г. Москвы насчитывается 77 182 индивидуальных предпринимателя, которые осуществляют на постоянной основе операции с недвижимым имуществом, в том числе связанные с арендой, что составляет 29,3 % от общего количества зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, при этом аналогичную деятельность осуществляют 22,1% предприятий и организаций от общего количества хозяйствующих субъектов зарегистрированных предприятий и организаций<sup>1</sup>.

С правовой точки зрения под арендой понимается договорная конструкция, правовое регулирование которой осуществляется гл. 34 ГК РФ<sup>2</sup>. Актуальность рассмотрения термина «аренда» с правовой точки зрения также подчеркивается статистическими данными судов, содержащими информацию о количестве рассмотренных споров, возникающих из соответствующих правоотношений, согласно которым усматриваются разнонаправленные тенденции, в том числе в сторону увеличения количества споров, возникающих между субъектами арендных отношений, по отношению к общему количеству дел, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договорам. К примеру, за 2014–2016 гг. из общего количества дел, рассмотренных арбитражными судами субъектов Российской Федерации, в основе которых лежал спор из договорных правоотношений, 10 % составляли дела, возникающие из договора аренды. В свою очередь нельзя не отметить, что процентное соотношение дел, рассмотренных арбитражными судами апелляционной и кассационной инстанций за указанный период, по спорам, возникающим из арендных правоотношений, в ряде случаев достигает 14 % и более от общего количества споров из договорных правоотношений, рассмотренных указанными судами<sup>3</sup>.

Представляется, что, учитывая все многообразие существующих как поименованных, так и непоименованных договорных конструкций, а следовательно, и возникающих из них отношений, указанные

---

<sup>1</sup> Пресс-релиз Мосгорстата от 3 февраля 2017 г. № ЛА-51-03/130-ДР «О социально-экономическом положении в г. Москве в январе – декабре 2016 г.» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>3</sup> Данные представлены на основании сведений, размещенных на официальном портале ВС РФ // URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79> (дата обращения: 03.05.2017).

статистические данные дают все основания с уверенностью говорить о популярности и востребованности аренды с точки зрения как экономического, так и правового регулирования. А учитывая, что деятельность, связанная с арендой имущества, как правило, не осуществляется без заключения соответствующего договора, полагаем, что договор аренды является одной из наиболее востребованных договорных конструкций.

Настоящая работа представляет собой максимально обобщенный накопленный теоретический и практический материал, частично опубликованный в научных и практически ориентированных изданиях.

\* \* \*

Хочу поблагодарить и выразить признательность д-ру юрид. наук Игорю Валентиновичу Архипову, д-ру юрид. наук Владимиру Викторовичу Кулакову, д-ру юрид. наук Артему Георгиевичу Карапетову и канд. юрид. наук Лидии Владимировне Зарапиной за помощь и организацию научной полемики по вопросам, рассматриваемым в настоящей работе.

*В.А. Белов,  
кандидат юридических наук*

## ДОГОВОР АРЕНДЫ: ИСТОРИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

Впервые договор аренды (найма)<sup>1</sup> как самостоятельная разновидность консенсуальных договоров, сложился в глубокой древности и на протяжении столетий практически не менялся, он стабильно определялся как единый (без особых модификаций) договор *location-conduction*<sup>2</sup>. Римское право однозначно признавало обязательственно-правовую природу договора найма. В нем отсутствовали вещно-правовые элементы, такие как право следования и вещно-правовая защита нанимателя<sup>3</sup>. Аналогичный вывод делает Л.В. Кокоева при исследовании вопросов правового регулирования арендных отношений в Древнем Риме, указывая, что характерным примером проявления элементов обязательственной связи в указанный период является случай, когда наймодатель до истечения срока имущественного найма отчуждал сданное имущество, а новый собственник не был связан договором своего предшественника<sup>4</sup>.

Изначально аналогичный подход использовала отечественная доктрина, констатируя обязательственную природу арендных отношений, что являлось следствием правопреемства и адаптации римского права на территории Руси<sup>5</sup>. Впоследствии мнение ученых о восприятии арендных отношений начало меняться, и некоторые из них стали обращать внимание на неоднозначную правовую природу исследуемых отношений. Так, И.А. Покровский писал: «...в течение средних и дальнейших веков самостоятельная защита была предоставлена мало-помалу арендаторам, поклажепринимателям и т.д., словом, почти всем владельцам «от чужого имени»<sup>6</sup>. Однако совершенно иной позиции придерживался Г.Ф. Шершеневич, который характеризовал имущественный наем в качестве обязательственного

---

<sup>1</sup> Ныне действующий ГК РФ рассматривает аренду и имущественный наем как синонимы, различая их лишь применительно к пользованию жилыми помещениями.

<sup>2</sup> См.: Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист, 1996. С. 445–446.

<sup>3</sup> Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 11.

<sup>4</sup> Кокоева Л.Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: Дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 2004. С. 40.

<sup>5</sup> Право в Древней Руси. М., 2001. С. 24.

<sup>6</sup> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 232.

правоотношения. Он делал вывод, что из свойства обязательственного отношения принудить хозяина к выполнению его обязанности нельзя, а можно только исходить с него возмещение ущерба, причиненного отступлением от договора<sup>1</sup>.

Впоследствии в советской правовой доктрине в связи с принятием ГК РСФСР в 1922 г.<sup>2</sup>, а затем и ГК РСФСР в 1964 г.<sup>3</sup> в договоре имущественного найма четко просматривались отдельные элементы вещно-правовых отношений, а за нанимателем признавался статус титульного владельца. Передаваемое по договору найма имущество стало обременяться правом нанимателя, которое приобретало право следования, характерное для вещно-правовых отношений. В данный период действует без всяких оговорок правило, согласно которому при переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника. Данное положение позволило ученым сформулировать следующее правило: «...сданное внаем имущество поступает во владение нанимателя, а владение – такое правомочие, которое может быть нарушено любым и каждым, осуществляет ли его собственник или договорный контрагент. Выходит, что договорное (относительное) правоотношение по имущественному найму в той мере, в какой оно связано с передачей имущества во владение другого лица, порождает и определенные абсолютно-правовые последствия. Они проявляются не только в защите прав нанимателя от любого нарушителя, но и в том, что в случае перехода права собственности на наемное имущество к любому другому лицу договор найма в пределах срока своего действия сохраняет силу и для нового собственника»<sup>4</sup>.

В дальнейшем законодатель закрепил за арендатором вещные права на переданное ему имущество в рамках договора аренды. Так, в п. 14 Указа Президиума Верховного Совета СССР «Об аренде и арендных отношениях в СССР» прямо указывалось, что арендатору обеспечивается защита его права на имущество, полученное по договору аренды, наравне с защитой, установленной гражданским законодательством в отношении права собственности, где он мог истребовать арендуемое имущество из любого незаконного владения, требовать устранения

<sup>1</sup> *Шершеневич Г.Ф.* Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 164–165.

<sup>2</sup> Статья 170 ГК РСФСР 1922 г. // *Собрание узаконений РСФСР.* 1926. № 77. Ст. 579 (утратил силу).

<sup>3</sup> Статья 157 ГК РСФСР 1964 г. // *Ведомости СНД и ВС РФ.* 1992. № 29. Ст. 1689; № 34. Ст. 1966 (утратил силу).

<sup>4</sup> *Иоффе О.С.* Обязательственное право. М., 1975. С. 308.

препятствий в использовании имущества, возмещения ущерба, причиненного имуществу всеми лицами, включая арендодателя<sup>1</sup>. Аналогичной позиции придерживался законодатель и в дальнейшем при принятии Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде<sup>2</sup>.

Между тем Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик<sup>3</sup> содержали всего четыре статьи, посвященные аренде (ст. 85–88), в которых не наблюдалось наличия у арендатора признаков вещного права. В общих положениях об ограниченных вещных правах (п. 3 ст. 54 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик) лишь указывалось, что правом на вещную защиту обладают лица, хотя и не являющиеся собственниками, но владеющие имуществом на праве полного хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения либо по иному основанию, предусмотренному законодательными актами или договором. Следовательно, допустимо предположить, что в то время законом однозначно не устанавливалось императивное правило о наличии вещных прав у арендатора. А учитывая, что арендодателями зачастую являлись соответствующие органы государственной власти, весьма сомнительным выглядит предположение о том, что в тексте договора могли содержаться нормы о наделении арендатора вещно-правовыми способами защиты своих прав на арендуемое имущество.

Постсоветская наука продолжает<sup>4</sup> полемику относительно правовой природы арендных отношений, однако исходя из буквального толкования ГК РФ можно сделать вывод, что арендные отношения содержат признаки, характерные для вещного права (ст. 305 ГК РФ). Именно в данной связи в ряде случаев судебная практика указывает, что аренда-

---

<sup>1</sup> См.: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. № 10277-ХІ «Об аренде и арендных отношениях в СССР» // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. № 15. Ст. 105 (утратил силу).

<sup>2</sup> Статья 15 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23 ноября 1989 г. № 810-1) (ред. от 07.03.1991) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1989. № 25. Ст. 481 (утратили силу).

<sup>3</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1) (с изм. от 03.03.1993) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.

<sup>4</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн.1: Общие положения. М., 1998. С. 224. См. также: Кочеткова Ю.А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские истоки и современная Россия // Актуальные проблемы гражданского права. Вып. 2. М., 2000. С. 39; Подшивалов Т.П. Конкуренция вещных исков собственника и других законных владельцев вещи // Современное право. 2013. № 5. С. 50–54.

тор, получивший в пользование соответствующий объект гражданского оборота, способен предъявлять иски не только к арендодателю, т.е. субъекту обязательственного правоотношения, но и к третьим лицам, которые нарушили «покой» арендатора при его взаимодействии с объектом аренды, в частности, такой вывод следует из утверждения суда: «Право использовать вещно-правовые способы защиты может принадлежать лишь титульному владельцу, каковым арендатор становится только после передачи ему предмета аренды»<sup>1</sup>.

В настоящее время подход к восприятию правовой природы арендных отношений выходит на новый уровень. В рамках Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации<sup>2</sup> предусматривается введение новых для ГК РФ институтов ограниченного вещного права: право застройки, право постоянного владения и пользования, право личного пользования, которые, как подразумевается, заменят вещно-обязательную аренду. Между тем, примечательным выглядит то, что еще в начале XX в. в Германии вопрос о возможности наделения арендаторов способами вещной защиты своего права решался положительно, в связи с чем по сей день арендатор признается лицом, которое обладает вещными способами защиты своего нарушенного права<sup>3</sup>. Кроме того, как отмечает А.Н. Латыев, похожие положения содержатся в законодательстве Армении (ст. 278 ГК РА), Беларуси (ст. 286 ГК РБ), Кыргызстана (ст. 294 ГК КР) и Таджикистана (ст. 326 ГК РТ)<sup>4</sup>. Более того, согласно ст. 563 Гражданского кодекса Республики Казахстан (ГК РК) на наймодателя не возлагается ответственность перед нанимателем за нарушения пользования, которые производят своими насильственными действиями третьи лица, не имеющие каких-либо прав на нанятое имущество. Наниматель имеет право предъявлять иски и иным образом защищать принадлежащие ему права от своего имени<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 9 марта 2016 г. по делу № А41-2573/15 // СПС «КонсультантПлюс». См. также п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

<sup>2</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобр. решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11 (нояб.).

<sup>3</sup> Статья 869 ГГУ (*Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*) // <http://dejure.org/gesetze/BGB> (дата обращения: 20.03.2017).

<sup>4</sup> Латыев А.Н. Объем понятия владения в современном гражданском праве // Арбитражные споры. 2005. № 2. С. 149–159.

<sup>5</sup> ГК РК от 1 июля 1999 г. № 409-І (Особенная часть) (с изм. и доп. на 15.01.2014) // [http://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1013880#sub\\_id=5500000](http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1013880#sub_id=5500000) (дата обращения: 01.05.2017).



В целом же под понятием «договор аренды» понимается соглашение, по которому одна сторона — арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне — арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Исходя из приведенной статьи можно усмотреть, что существующая правовая доктрина отождествляет аренду с понятием имущественного найма, в том числе применительно к наименованиям сторон указанного соглашения. Более того, правовое регулирование аренды и имущественного найма осуществляется одноименными нормами права, за исключением единственного обособления, свойственного найму жилых помещений (гл. 35 ГК РФ). Однако в теории в течение длительного периода времени продолжается полемика относительно правомерности такого отождествления и обособления.

Между тем история развития арендных отношений как таковых знает эпоху, когда под арендой и имущественным наймом понимались разные отношения<sup>1</sup>. К примеру, по мнению некоторых исследователей, отличие имущественного найма от аренды существовало и в римском праве. Так, наем недвижимых имений имел целью или непосредственное употребление их, в этом случае договор считался наймом, или кроме непосредственного употребления еще и пользование их плодами. В последнем случае для получения выгоды требуется приложение труда — это аренда<sup>2</sup>. Другие авторы говорили об аренде только в отношении пользования земельным участком<sup>3</sup>.

Существуют еще более интересные суждения в отношении отдельных видов аренды: «договор аренды природных ресурсов обладает характеристиками, вообще не присущими гражданско-правовому договору имущественного найма, что свидетельствует о земельно-правовом характере договора аренды земельного участка»<sup>4</sup>.

В некоторой степени отсутствие четкого разделения между наймом и арендой было подмечено Д.И. Мейером еще в дореволюционном гражданском праве. Ученый указывал, что русское дореволюционное законодательство определяло наем множеством терминов: отдача

---

<sup>1</sup> Более подробно см.: *Белов В.А.* Правовая природа арендных отношений: исторический аспект // *Адвокат*. 2015. № 9. С. 68–71.

<sup>2</sup> *Умов В.А.* Договор найма имущества по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. 1. М., 1872. С. 107.

<sup>3</sup> *Иоффе О.С., Мусин В.А.* Основы римского гражданского права. Л.: ЛГУ, 1971. С. 247.

<sup>4</sup> *Ерофеев Б.В.* Земельное право. М.: МЦУПЛ, 1999. С. 230.

в содержание, отдача в оброчное, арендное, кортомное содержание, прокат. Поэтому Д.И. Мейер полагал, что все указанные термины описывали единые по своей сути правоотношения как возникающие из договора имущественного найма<sup>1</sup>. Аналогичный вывод о состоянии аренды и найма в эпоху российского дореволюционного права делает А.В. Ерш<sup>2</sup>.

Между тем существовал и отличный от этого подход. Так, К.П. Победоносцев указывал, что если наниматель пользовался вещью для своих нужд, то речь шла о найме; если пользование происходило всей производительной силой вещи, с извлечением плодов — имела место аренда<sup>3</sup>. В этой связи К.П. Победоносцев отличал простой наем имущества от «съема» (аренды)<sup>4</sup>. Представляется, что указанный автор оперировал сложившимся в Германии подходом, определяющим существо исследуемых отношений. По сей день в немецком праве существует разделение института временного пользования на пользование только вещью (*Mietvertrag*) и пользование с извлечением плодов (*Pachtvertrag*)<sup>5</sup>. Немецкие авторы проводят указанную дифференциацию и утверждают, что от найма существенно отличается во многих пунктах аренда. Они указывают, что предметом найма могут служить лишь вещи (движимые и недвижимые), арендовать можно и нетелесные предметы (например, изобретения). По отношению же к вещам мы имеем аренду, когда договором устанавливается не простое право пользования, а предоставляется, кроме того, извлечение плодов, причем во внимание принимаются как естественные, так и юридические плоды; таким образом, возможна аренда имений, театров, торговых предприятий и железных дорог<sup>6</sup>. При этом немецкому праву известны иные точки зрения. Так, Г. Дербург писал об отсутствии каких-либо разграничений между арендой и имущественным наймом. Автор указывал, что в настоящее время отсутствует какой-либо термин, вы-

<sup>1</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 2 (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.). М.: Статут, 1997. С. 260.

<sup>2</sup> Ерш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 25.

<sup>3</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 3: Договоры и обязательства. СПб., 1896. С. 356.

<sup>4</sup> Победоносцев К.И. Курс гражданского права. Т. 3. М.: Зеркало, 2003. С. 326.

<sup>5</sup> См. § 535–597 ГГУ (*Titel 5 – Mietvertrag, Pachtvertrag* § 535–597 *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*) // URL: <http://dejure.org/gesetze/BGB> (дата обращения: 01.09.2017).

<sup>6</sup> См.: Гражданское право Германии: Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхейфта и Йозефа Колера / Сост. Р.С. Куракин, Е.В. Семенова; Пер. с нем. проф. В.М. Нечаева. М.: РИОР; Инфра-М, 2014. С. 206.

ражающий сущность арендных отношений, но сами эти отношения имеют место при передаче имущества не только для пользования, но и для получения дохода<sup>1</sup>. Таким образом, выводы немецкого ученого также подтверждали отсутствие единства в разграничении понятийного аппарата аренды и найма.

В эпоху существования советского государства в юридической доктрине при описании исследуемых отношений преимущественно использовался термин «имущественный наем», единственное исключение отмечается в начале 1990-х гг. Связано это с тем, что прежняя система хозяйствования перестала соответствовать экономическим потребностям общества и предприятия, находившиеся в государственной собственности, стали использовать такой способ организации деятельности, как арендный подряд. В этой связи в Российской Федерации сложилось неоднозначное восприятие договора аренды. С одной стороны, это был гражданско-правовой договор имущественного найма, где отношения выстраивались по принципам равенства, свободы договора и т.п. С другой стороны, аренда считалась способом разгосударствления экономики и не имела ничего общего с договором имущественного найма, так как такие отношения носили характер субординации<sup>2</sup>.

В настоящее время единственным обособлением аренды от найма являются отношения, связанные с передачей жилых помещений физическим лицам для целей личного проживания (гл. 35 ГК РФ «Наем жилых помещений»). Однако представляется, что такое обособление вызвано исключительно целью защиты слабого субъекта – физического лица, нанимающего (арендующего) жилое помещение для целей проживания в нем. В связи с этим представляется невозможным согласиться с Е.В. Садовниковой, которая указывает на необходимость закрепления в гл. 35 ГК РФ системной структуры изложения по отношению к договору найма, а именно «расширить 35 главу ГК РФ параграфами «Общие положения о найме жилого помещения», «Договор коммерческого найма жилого помещения», «Договор социального найма жилого помещения»<sup>3</sup>. Кроме того, представляется, что сама Е.В. Садовникова допускает применение правовых норм, регулирующих арендные отношения, по аналогии с договором коммерческого

---

<sup>1</sup> *Дернбург Г.* Пандекты. Обязательственное право / Пер. П. Соколовского. М., 1900. С. 363.

<sup>2</sup> *Ериш А.В.* Аренда зданий и иных сооружений. С. 51–54.

<sup>3</sup> *Садовникова Е.В.* Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 28.