Брайг Б., Мутай И. М. *Res publica и res mercatoria в проформах ФИДИК и ГК РФ* // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 1.

Гапанович А. В. Арбитрабельность споров, вытекающих из государственных (муниципальных) контрактов // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 6.

Заботина Н. Н. Правовая природа правоотношений, возникающих в связи с заключением контрактов на поставку товаров для государственных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006.

Курц Н. А. Заключение договоров о государственных и муниципальных закупках: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013.

Петров Д. А. Публичные закупки как способ государственного воздействия на экономику // Публичные закупки: проблемы правоприменения: матер. Всерос. практ. конф. (14 июня 2013 г., МГУ им. М. В. Ломоносова). М., 2013.

Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения

ФОРМАКИДОВ Дмитрий Анатольевич, доцент кафедры гражданского права Пермского государственного национального исследовательского университета, кандидат юридических наук
614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15
E-mail: formakidov@yandex.ru

В статье обращено внимание, что в связи со значимыми новеллами жилищного законодательства нормы, регулирующие коммерческий наем жилья, требуют актуализации, оптимизации, обстоятельного реформирования.

Цель исследования — рассмотреть некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения.

Автором применялись: эмпирические методы сравнения, описания, интерпретации; теоретические методы формальной и диалектической логики; частнонаучные методы: юридико-догматический и метод толкования правовых норм.

По мнению автора, современное правовое регулирование коммерческого найма должно строиться на базе сочетания принципов и функций как гражданского, так и жилищного права, соответствовать общей юридической технике составления жилищного законодательства. В исследовании затрагивается следующая проблема правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: недостатком определения найма, содержащегося в статье 671 Гражданского кодекса Российской Федерации, является отсутствие указания на возможность передачи жилого помещения внаем иными лицами, помимо собственника и уполномоченных им лиц.

Автор, признавая различие функций жилищного и гражданского права, принципов этих отраслей, специфики объекта найма, придерживаясь мнения о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, приходит к выводу о необходимости урегулирования отношений по найму жилья исключительно в специальном отраслевом акте — Жилищном кодексе Российской Федерации.

Ключевые слова: договор коммерческого найма жилого помещения, жилищное законодательство, гражданское законодательство, Жилищный кодекс Российской Федерации.

Topical Issues of Legal Regulation of a Commercial Residential Lease Agreement

D. A. FORMAKIDOV, associate professor at the Department of civil law of the Perm State University, candidate of legal sciences
15, Bukirev st., Perm, Russia, 614990
E-mail: formakidov@yandex.ru

The author of this article draws attention to the fact that at the present time in connection with significant new housing legislation the rules regulating commercial tenancy require updating, optimization and in-depth reform.

The purpose of this article is to examine some topical issues of legal regulation of a commercial residential lease agreement.

The following methods are used in the work: empirical methods of comparison, description, interpretation; theoretical methods of formal and dialectic logic; specific scientific methods: legal and dogmatic method of interpretation of legal norms.

According to the author modern legal regulation of the commercial hire should be based on a combination of principles and functions of both civil and housing law, comply with the overall legal technique of drafting of housing legislation. The article addresses the following issue of legal regulation of a commercial residential lease agreement: the lack of definition of employment contained in article 671 of the Civil Code, is the absence of the reference to the possibility of transferring living to other persons besides the owner and authorized representatives.

The author considers that the housing and civil law have different functions and principles; moreover the object of hiring has a certain specificity. He reckons that all residential lease agreement have civil-law nature and concludes that the relationship of hiring housing must be regulated only by a special branch act - the Housing Code of the Russian Federation.

Keywords: commercial residential lease agreement, housing legislation, civil legislation, the Housing Code of the Russian Federation.

DOI: 10.12737/article_58f48b495b3564.17769587

Несмотря на распространенность отношений коммерческого найма в постсоветской России, востребованность этого института в современных социально-экономических условиях, специальных комплексных работ, посвященных исследованиям проблем правового регулирования договора коммерческого найма жилья, сравнительно немного.

В условиях активного развития в последнее десятилетие жилищного права в целом, принятия нового Жилищного кодекса РФ, появления новых субинститутов найма жилья усовершенствование правового регулирования договора коммерческого найма осталось за рамками внимания отечественного законодателя.

Комплексный, структурный анализ норм, регулирующих договор социального найма и найма коммерческого, позволяет заключить, что правовое регулирование последнего существенно отстает от развития правовой мысли в современной России. Это обусловлено в первую очередь тем, что принимаемые в жилищном законодательстве изменения плохо продуманы, бессистемны, отрывочны.

Наем жилых помещений как родовая категория зародился из норм об имущественном найме, поэтому законодатель при составлении части второй Гражданского кодекса РФ в первую очередь должен был урегулировать отношения по коммерческому найму, выделив его существенные, системообразующие особенности в отдельной главе, ввиду необходимости упорядочить коммерческие отношения по найму жилых помещений.

В настоящее время в связи со значимыми новеллами жилищного законодательства нормы, регулирующие коммерческий наем жилья, требуют актуализации, оптимизации, обстоятельного реформирования. Современное правовое регулирование коммерческого найма должно строиться на базе сочетания принципов и функций как гражданского, так и жилищного права, соответствовать общей юридической технике составления жилищного законодательства.

Исследование общественных отношений найма жилья в жилищном фонде коммерческого использования, структурный анализ норм ГК РФ и ЖК РФ о договорах най-

ма позволяют вычлениить проблемы существующего правового регулирования даже в самом определении найма жилого помещения, не говоря уже о существующей терминологии.

Договор коммерческого найма регулируется нормами гл. 35 ГК РФ. Жилищный кодекс лишь упоминает в некоторых статьях о возможности заключения такого договора.

Нормы действующего ГК РФ не содержат такого термина, как «коммерческий наем жилого помещения». В Гражданском кодексе такой договор называется наймом жилого помещения. Как указывает Б. М. Гонгало, термин «коммерческий наем» введен в научный оборот П. В. Крашенинниковым¹. Следует признать, что такая терминология полностью отвечает природе этого договора, прочно вошла в обиход и должна быть закреплена в нормах ГК РФ.

Договор коммерческого найма жилого помещения является консенсуальным, возмездным, двухсторонне-обязывающим, срочным.

Наймодателем может выступать собственник жилого помещения фонда коммерческого использования, уполномоченный собственником орган власти или иное уполномоченное собственником лицо.

Недостатком определения найма, содержащегося в ст. 671 ГК РФ, является отсутствие указания на возможность передачи жилого помещения внаем иными лицами, помимо собственника и уполномоченных им лиц. Ведь, например, в соответствии со ст. 128 ЖК РФ член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия — все жилое помещение в

доме жилищного кооператива внаем за плату. К этим отношениям применяются правила Жилищного кодекса РФ о поднаеме жилья, находящегося на праве социального найма, но это следует считать приемом юридической техники, не влияющей на характер складывающихся правоотношений. Рассматриваемая категория в любом случае является обычным договором коммерческого найма жилого помещения. Поэтому при конструировании определения коммерческого найма и норм, регулирующих соответствующие отношения, необходимо учитывать указанную специфику наймодателя. Предпочтительнее, пожалуй, исключить из дефиниции указание на личность наймодателя и раскрыть эту категорию в отдельной норме.

Нанимателем может выступать только гражданин (физическое лицо). Юридическим лицам жилые помещения по договорам найма не предоставляются.

В литературе предпринимались попытки формулирования авторских предложений определения договора коммерческого найма жилого помещения. Однако они, как правило, не учитывают отмеченную нами специфику. Так, О. В. Кириченко предлагает под договором коммерческого найма понимать договор, по которому «одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне — гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона — гражданин (наниматель) — обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства»².

¹ См.: Гражданское право: учебник: в 2 т. / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо и др.; под ред. Б. М. Гонгало. М., 2016. Т. 2.

² Кириченко О. В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основ-

Более оправданным, хоть и не лишённым недостатков, представляется предложение Е. С. Селивановой: «Договор коммерческого найма жилого помещения — это соглашение, по которому наймодатель обязуется передать нанимателю жилое помещение без ограничения размеров его площади на определенный срок, за договорную плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять возложенные на него договором обязанности»³.

Изложенное позволяет сформулировать следующую дефиницию рассматриваемого договора: «По договору коммерческого найма жилого помещения наймодатель обязуется передать гражданину — нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем».

Единственным существенным условием договора коммерческого найма является его предмет — действия наймодателя по предоставлению нанимателю жилого помещения. Соответственно, объектом этого договора выступают жилые помещения государственного, муниципального или частного жилищного фонда коммерческого использования, включая помещения в наемных домах. Кроме того, следует признать, что договор коммерческого найма может заключаться и в индивидуальном жилищном фонде при определенных условиях. Например, гражданин проживает в принадлежащей ему на праве собственности квартире и передает ее часть — изолированную комнату внаем третьему лицу. В качестве еще одного приме-

ра можно назвать передачу жилого помещения пайщиком жилищного кооператива внаем третьему лицу.

Е. В. Садовникова делает попытку обосновать необходимость законодательного установления минимальной нормы площади предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма⁴, что, конечно, является несостоятельным и противоречит принципу свободы договора и основам построения жилищного законодательства в части регулирования отношений по коммерческому найму.

Срок не является существенным условием рассматриваемого договора. При этом такой договор может быть лишь срочным. Закон определяет, что срок договора коммерческого найма не может превышать пяти лет. Если же срок не определен соглашением сторон, то договор считается заключенным на пять лет. Кроме того, законодательство выделяет две разновидности этого договора: краткосрочный (заключенный на срок от одного года) и долгосрочный (заключенный на срок от одного года до пяти лет), установив для этих разновидностей разное правовое регулирование в части объема прав нанимателя и членов его семьи.

Е. В. Садовникова предлагает не ограничивать стороны коммерческого найма пятилетним сроком, а предусмотреть его диспозитивно⁵, что является неоправданным. Дело в том, что установление максимального срока действия договора коммерческого найма направлено в первую очередь на защиту прав собственника жилого помещения, залогодержателя, возможного приобретателя такого помещения. В случае если в течение пяти лет действия договора коммерческого найма изменится имущественное или семейное положение наймодателя, он сможет на-

ных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2010. С. 8.

³ Селиванова Е. С. Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д., 2001. С. 8.

⁴ См.: Садовникова Е. В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 14—15.

⁵ См.: Садовникова Е. В. Указ. соч. С. 10.

чать использовать данное помещение для личного проживания или проживания членов своей семьи. Наследник, получивший обремененное правами нанимателя жилое помещение и нуждающийся в жилье, также сможет приступить к его использованию по истечении этого относительно небольшого, разумного срока найма. Законодательное установление данного срока было обусловлено спецификой жилищных отношений, их отличием от договора аренды особым объектом — жилым помещением.

В. Н. Литовкин, комментируя ст. 671 ГК РФ, в качестве существенных условий рассматриваемого договора помимо предмета выделял личность нанимателя и цену договора⁶. В части признания условия о цене существенным его поддерживают И. С. Вишневская и Е. С. Селиванова⁷.

В действительности же действующий ГК РФ не относит цену договора коммерческого найма (плату за наем) к числу существенных условий. Отсутствие согласованной воли сторон в этом вопросе восполнимо правилами ч. 3 ст. 424 ГК РФ.

О. В. Кириченко предложено наряду с предметом признать существенным условием этого договора его цену⁸. С данным предложением сложно согласиться. Тенденции развития частного права в России последних лет позволяют заключить, что на первое место выходят такие принципы гражданско-правового регулирования общественных отношений, как свобода договора и стабильность гражданского оборота. Необдуманное, беспочвенное увеличение числа существенных условий дого-

вора ставит под удар правовое положение его сторон, в том числе добросовестных, незнакомых с тонкостями гражданского законодательства.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в простой письменной форме. Требований о заключении этого договора путем составления единого документа, подписанного сторонами, нет. Не предусмотрены законом и правовые последствия несоблюдения письменной формы этой сделки, отличные от ст. 162 ГК РФ.

Такой законодательный подход представляется совершенно обоснованным с позиций нормообразующих признаков этого договора, его функциональной специфики. Этот договор заключается зачастую в условиях юридической безграмотности его сторон, сложной или особой жизненной ситуации, как в городской, так и в сельской местности, и, как правило, на незначительный срок. Иногда стороны просто лишены физической возможности согласовать его условия в письменной форме, тем более составить юридически грамотный документ. Нередко заключение этого договора сопровождается немедленным вселением. Поэтому ставить возникновение прав и обязанностей сторон в зависимость от соблюдения письменной формы этого договора, тем более придавать ей особый вид — единый документ было бы неправильно.

Иначе обстоит дело с долгосрочными договорами найма, заключенными на срок от одного года.

В настоящее время ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ст. 51 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Государственная регистрация обременения жилого помещения, возникающего на основа-

⁶ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г. Е. Авилов, Б. П. Варнавский, В. В. Глянцев и др.; под ред. О. Н. Садикова. 2-е изд. М., 1997. С. 242.

⁷ См.: Вишневская И. С., Селиванова Е. С. Договор коммерческого найма жилого помещения: монография. Ростов н/Д., 2002.

⁸ См.: Кириченко О. В. Указ. соч. С. 8, 16.

нии договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее одного года, осуществляется на основании заявления сторон договора. При найме жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов регистрация может осуществляться на основании заявления нанимателя. Заявление о государственной регистрации прав подается в орган регистрации прав не позднее чем через один месяц со дня заключения договора. На государственную регистрацию найма жилого помещения наряду с другими представляются документы, подтверждающие права наймодателя на заключение указанного договора, если наймодателем не является собственник такого жилого помещения. Регистрация найма жилого помещения и прекращения найма жилого помещения осуществляется в срок не позднее чем через пять рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Таким образом, стороны долгосрочных договоров найма в отличие от сторон найма краткосрочного вынуждены будут заключить этот договор в письменной форме.

Ранее в литературе высказывались многочисленные предложения о введении обязательной нотариальной формы договоров найма жилых помещений, а также об их обязательной государственной регистрации⁹. Однако тенденции правового регулирования форм гражданско-правовых сделок в последние годы, напротив, свидетельствуют о сокращении количества регистрируемых сделок. Происходит переход от регистрации сделок к регистрации обременений права собственности в ЕГРН. Это видно на примере как ипотеки, так и договоров найма.

Договоры коммерческого найма не нуждаются и в нотариальной фор-

ме. Рассмотренное выше законодательное ограничение максимального срока договора коммерческого найма жилья в полной мере защищает права заключающих договор сторон.

Полагаем необходимым законодательное закрепление нормы об утверждении Правительством РФ Типовой формы договора коммерческого найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования. Речь идет именно о тех договорах, которые заключаются в государственном и муниципальном жилищных фондах коммерческого использования. Унификация данных отношений в первую очередь будет направлена на поддержание равноправия нанимателей жилья и ограничение возможных злоупотреблений должностными лицами — представителями наймодателя.

Содержание договорного обязательства коммерческого найма раскрывается через права, обязанности и ответственность его сторон.

Обязанности наймодателя следующие:

передать нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение;

принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и контролировать качество предоставляемых услуг.

Основное право наймодателя — требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанности нанимателя по договору коммерческого найма:

соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитар-

⁹ См., например: Васин В. В. Договор коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 12.

но-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность;

производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения;

не производить самовольные переустройство и (или) перепланировку;

своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Если иное не предусмотрено договором коммерческого найма, то плата должна вноситься ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

Права нанимателя:

вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц в качестве членов своей семьи с согласия наймодателя и всех членов семьи нанимателя (вселение несовершеннолетних детей не требует получения согласия);

сдавать жилое помещение или его часть в поднаем в пределах срока договора найма с согласия наймодателя;

вселять в жилое помещение временных жильцов с согласия членов своей семьи и с предварительным уведомлением наймодателя;

требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг;

пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

право на изменение договора — любой дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя;

право на сохранение договора найма при переходе на занимаемое жилое помещение по договору социального найма права собственно-

сти, права хозяйственного ведения или права оперативного управления;

преимущественное право на заключение договора на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих. Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор коммерческого найма с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

У нанимателя по договору краткосрочного найма нет преимущественного права на заключение договора на новый срок; такой наниматель не вправе сдавать жилое помещение в поднаем, вселять временных жильцов, не может требовать замены нанимателя.

В. Н. Литовкин полагает, что отказ от понятия «члены семьи нанимателя» при регулировании отношений коммерческого найма и замена его категорией «лица, совместно с нанимателем проживающие», — это отказ от европейского типа семьи и замена его неравноценным конгломератом случайных лиц, круг которых ограничен усмотрением уже проживающих, не связанных между собой кровнородственными или иждивенческими связями либо ведением общего домашнего хозяйства, но

наделенных всей полнотой жилищных прав и обязанностей в качестве членов одного сообщества¹⁰.

Полагаем, категории «члены семьи нанимателя» и «граждане, постоянно проживающие с нанимателем» являются совпадающими, не обладающими системными, нормообразующими различиями.

Норму, регулирующую основания и порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, следует признать частично не соответствующей современной юридической технике жилищного законодательства.

Так, договоры найма, предусмотренные ЖК РФ, прекращаются смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех граждан, проживавших совместно с ним. Кроме того, договор найма прекращается с прекращением существования самого жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав (ч. 5 ст. 83, ч. 4 ст. 91¹⁰, ч. 1 ст. 102 ЖК РФ).

В отношении коммерческого найма такие правила не установлены, что является следствием принятия соответствующих норм до появления ЖК РФ. При этом очевидно, что этот договор также прекратится вследствие указанных обстоятельств.

В отличие от норм, регулирующих расторжение договоров найма, предусмотренных ЖК РФ, ст. 687 ГК РФ не содержит указания на возможность расторжения договора коммерческого найма по соглашению его сторон. Однако такое расторжение возможно и в этом договоре на основании ч. 1 ст. 450 ГК РФ, являющейся универсальной для всех гражданско-правовых договоров.

Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время

расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа¹¹;

2) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. Здесь необходимо обязательное соблюдение досудебного порядка урегулирования спора — направление нанимателю соответствующего предупреждения. Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма. При этом суд может назначить нанимателю срок в пределах одного года для устранения нарушений.

Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

Таким образом, комплексное, системное исследование договора коммерческого найма жилого помещения во взаимосвязи его с нормами о найме в ЖК РФ позволяет сделать вывод о необходимости коррекции соответствующих норм о коммерческом найме.

Кроме того, признавая различие функций жилищного права и гражданского, принципов этих отраслей,

¹⁰ См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г. Е. Авилов, Б. П. Варнавский, В. В. Глянцев и др.; под ред. О. Н. Садикова. С. 248.

¹¹ Е. В. Садовникова предлагает исчислять этот срок суммарно. См.: Садовникова Е. В. Указ. соч. С. 10.

специфики объекта найма, придерживаясь мнения о безусловной гражданско-правовой природе всех договоров найма жилых помещений, по-

лагаем необходимым урегулировать отношения по найму жилья исключительно в специальном отраслевом акте — Жилищном кодексе РФ.

Библиографический список

Васин В. В. Договор коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

Вишневская И. С., Селиванова Е. С. Договор коммерческого найма жилого помещения: монография. Ростов н/Д., 2002.

Гражданское право: учебник: в 2 т. / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо и др.; под ред. Б. М. Гонгало. М., 2016. Т. 2.

Кириченко О. В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2010.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй) (постатейный) / Г. Е. Авилов, Б. П. Варнавский, В. В. Глянецев и др.; под ред. О. Н. Садикова. 2-е изд. М., 1997.

Садовникова Е. В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010.

Селиванова Е. С. Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д., 2001.