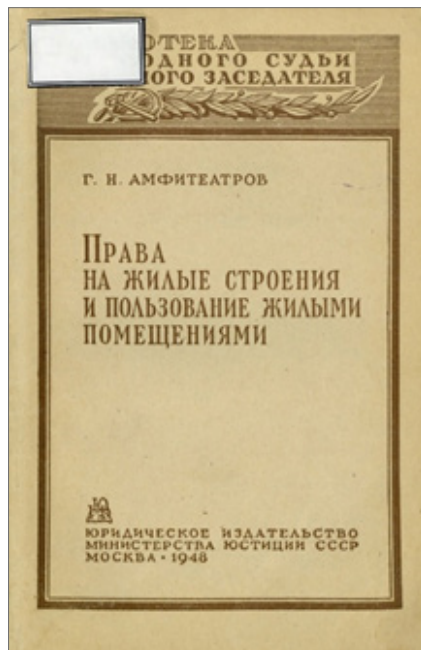


ПРАВО В ИСТОРИЧЕСКОМ ПРЕЛОМЛЕНИИ

Юридическое наследие



Георгий Никитич Амфитеатров — известный ученый-юрист, доктор юридических наук, профессор. Родился в 1899 г. в г. Белгороде Курской губернии. В 1929 г. окончил аспирантуру Института советского права Российской ассоциации научно-исследовательских институтов общественных наук (РАНИОН). С 1929 г. преподавал гражданское право на факультете советского права 1-го МГУ, заведовал кафедрой гражданского права в Московском юридическом институте (1931—1937 гг.), во Всесоюзной правовой академии при ВЦИК СССР (1936—1938 гг.), в МГУ (1945—1945 гг.), руководил кафедрой права в Московском финансовом экономическом институте. Преподавал в Московской областной юридической школе, Институте внешней торговли.

С конца 1940-х гг. и до 1950 г. Г. Н. Амфитеатров возглавлял кафедру гражданского и семейного права Всесоюзного юридического заочного института (ВЮЗИ, ныне — Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)).

В текущем выпуске журнала публикуется извлечение из книги Г. Н. Амфитеатрова «Права на жилые строения и пользование жилыми помещениями».

Г. Н. Амфитеатров

Права на жилые строения и пользование жилыми помещениями¹

(Извлечение)

II. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

§ 3. Основные черты договора жилищного найма

Договор жилищного найма представляет собой один из видов найма имущества. Поэтому на него распространяется действие общих норм, регулирующих имущественный наем (ст. 152—179 ГК). Но этот договор обладает и своими заметными особенностями. Они обусловлены тем значением, какое имеет жилое помещение как предмет найма для широких масс трудящихся, и, считаясь с этими особенностями, мы не только можем, но и должны выделить этот договор особо, ибо правовое регулирование возникающих на его основе отношений сложилось даже в особую область жилищного законодательства.

1. Присущие договору жилищного найма особенности связаны прежде всего с самим предметом найма, т.е. с жилым помещением. Предметом найма здесь может быть целая квартира или какая-либо часть ее в виде одной или двух комнат. Но не может быть сдана в наем часть комнаты, ибо комната — предмет неделимый. Поэтому, если в одной комнате проживает несколько лиц, то с ними как с нанимателями заключается общий договор на всю комнату в целом.

Не могут быть самостоятельным предметом жилищного найма места общего пользования в квартире (кухня, ванная, коридор, комната для домработницы и т.д.), так как они призваны обслуживать жилое помещение в целом и не должны быть используемы под жилье. Исключения из этих правил возможны только при найме жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности или праве застройки.

Основная, однако, особенность, характеризующая предмет жилищного найма, заключается в установленном нашими советскими законами принципе распределения жилой площади, который, в свою очередь, предполагает, что предоставляемая внаем жилая площадь нормируется, т.е. ограничивается некоторым максимумом. Так, согласно ст. 12 Инструкции НККХ от 30 августа 1947 г. «О порядке заключения договоров найма жилых помещений» жилищно-санитарная норма в городах и рабочих поселках РСФСР установлена в 9 кв. метров на человека, т.е. несколько увеличена ныне по сравнению с прежней нормой в 8,25 кв. метра. На Украине эта норма превышает 13 кв. метров на человека. Напротив, для отдельных городов, жилищный фонд которых сильно пострадал в результате войны, эта норма (например, по Ленинграду) снижена до 6 кв. метров.

При заключении со съемщиком договора найма жилого помещения должна приниматься в расчет:

¹ См.: Амфитеатров Г. Н. Права на жилые строения и пользование жилыми помещениями / ВИЮН Министерства юстиции СССР. М. : Юрид. изд-во, 1948. 72 с. (Серия : Библиотека народного судьи и народного заседателя). Разд. II «Право пользования жилым помещением». § 3 «Основные черты договора жилищного найма».



а) доля жилой площади членов семьи съемщика, мобилизованных в ряды Вооруженных Сил СССР, сохраняемая за ними на все время пребывания в Советской Армии и затем в течение 6 месяцев с момента демобилизации;

б) доля жилой площади членов семьи, находящихся на работе за границей, в Арктике, в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним районах отдаленных местностей, сохраняемая за этими лицами в силу ст. 33 постановления от 17 октября 1939 г.;

в) доля жилой площади членов семьи, находящихся на излечении, сохраняемая за ними на все время пребывания в лечебных учреждениях;

г) доля жилой площади членов семьи — учащихся на все время пребывания их в учебных заведениях²;

д) доля жилой площади лиц, находящихся по постановлению следственных органов под стражей, на все время следствия, независимо от его продолжительности и до истечения шести месяцев после освобождения из-под стражи вследствие прекращения уголовного преследования в стадии предварительного следствия или со дня вынесения оправдательного приговора³;

е) доля жилой площади членов семьи, отбывающих наказание в местах лишения свободы по приговору суда сроком не свыше шести месяцев⁴,

ж) доля членов семьи, временно отсутствующих по любым причинам, сохраняемая за ними в течение шести месяцев в силу ст. 34 постановления от 17 октября 1937 г.

Помимо перечисленных здесь случаев, большое и самостоятельное значение для расчета жилой площади, составляющей предмет найма, получает право на дополнительную площадь, если, конечно, этим правом обладает сам наниматель или члены его семьи

Право на дополнительную площадь имеет целью для одной категории граждан — создать благоприятные условия работы на дому, для другой — улучшить жилищные условия во внимание к особым заслугам этих граждан перед Родиной, наконец, для отдельных категорий граждан, страдающих тяжелыми болезнями, — создать необходимую обстановку для лечения или изолировать их от окружающих здоровых людей.

Дополнительная площадь определяется в размере 10 кв. метров на человека, а для научных работников, писателей, композиторов, художников, скульпторов и изобретателей ее размер увеличивается до 20 кв. метров. Если право на дополнительную площадь имеют несколько членов семьи, проживающих совместно, то им предоставляется или за ними сохраняется сверх основной жилой площади не более одной отдельной комнаты, а при ее отсутствии — дополнительная площадь в размере, полагающемся двум таким лицам.

Таким образом, в расчет жилой площади, составляющей предмет найма, входит: а) жилая площадь, следуемая по норме нанимателю и наличным членам его семьи; б) жилая площадь, следуемая по норме перечисленным ранее

² См.: определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда СССР № 918 за 1942 г.

³ См. ст. 13 постановления Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г.

⁴ См. ст. 14 постановления Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г.

отсутствующим членам семьи съемщика; в) дополнительная площадь, право на которую имеет съемщик или члены его семьи; г) площадь, предназначенная для домработницы.

Разница между фактическим размером жилой площади и тем ее размером, который определится в результате указанного выше расчета, именуется излишком жилой площади, который либо образует внутрикомнатные излишки, либо составляет отдельную изолированную комнату. Наличие внутрикомнатных излишков не может служить препятствием к заключению договора жилищного найма на все занимаемое помещение, как это явствует из ст. 13 Инструкции от 30 августа 1947 г. Равным образом, даже излишняя изолированная комната должна быть приравнена к внутрикомнатному излишку, если проживание съемщика и его семьи в остальных комнатах влечет за собой неизбежность поселения в одной из них лиц разного пола (кроме супругов и детей моложе 10 лет), либо поселения супругов в разных комнатах⁵.

Отметим здесь же, что внутрикомнатные излишки, образовавшиеся в течение действия договора, изъятию не подлежат, хотя бы в результате переселения нанимателя и членов его семьи эти излишки и могли бы быть выделены в самостоятельную комнату. Так, скажем, если в одной комнате на площади в 18 кв. метров проживает один человек, а в соседней или даже той же квартире имеется комната, на площади которой в 14 кв. метров проживают два человека, то нельзя принудительно переселить первого на площадь двух вторых, а этих последних на площадь первого. Изъятие из этого правила, т.е. принудительное переселение съемщика в целях использования излишков жилой площади, допускается согласно ст. 8 постановления ЦИК и СНК СССР от 13 февраля 1931 г. только в домах транспорта.

Что же касается того случая, когда в течение действия договора найма может оказаться излишней для нанимателя отдельная изолированная комната, то этот случай регулируется ст. 27 постановления от 17 октября 1937 г. Согласно этой статье местные советы имеют право использовать и заселить такую комнату лишь в том случае, если съемщик в течение 3 месяцев после соответствующего предупреждения со стороны жилищного управления не заселит по своему усмотрению образовавшегося у него излишка жилой площади.

Верховный суд СССР, следуя точному указанию этой статьи, неизменно отменял те судебные решения, которые были вынесены с нарушением прав нанимателя, предусмотренных названной статьей. Вместе с тем он брал под свою защиту тех вселившихся в изолированную комнату граждан, которым эта комната была предоставлена самим съемщиком в порядке самоуплотнения, хотя бы при этом

⁵ См. относящиеся к этому вопросу: постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 г. о праве пользования дополнительной площадью (СУ № 14 ст. 181); циркуляр НКВД и НКЗдрава РСФСР № 22/15 от 13—19 января 1928 г., устанавливающий список болезней, дающих лицам, страдающим ими, право на дополнительную площадь; циркуляр НККХ и НКЮ РСФСР № 203 от 31 июля 1933 г. о сохранении права на дополнительную площадь за ответственными работниками, перешедшими на инвалидность; приказ НК КХ РСФСР № 955 от 28 декабря 1940 г. о порядке пользования научными работниками дополнительной площадью; приказ о том же МК Х РСФСР за № 584 от 8 декабря 1946 г.



такая переуступка прав на часть арендуемой площади и не была оформлена основным съемщиком в жилищных органах. Вот одно из таких дел. Захарцева обратилась в суд с иском о выселении Воиновых — мужа и жены как временных жильцов. Последние предъявили встречный иск об открытии на их имя отдельного лицевого счета на занимаемую ими изолированную комнату в 13 кв. метров, утверждая, что они вселены в порядке самоуплотнения. Народным судом 7-го участка Фрунзенского района г. Москвы иск Захарцевой был удовлетворен, а во встречном иске Воиновым было отказано. Это решение Московский городской суд оставил в силе так же, как сделал это затем и Верховный суд РСФСР, куда был принесен протест прокурором РСФСР⁶.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда СССР, рассматривавшая это дело по протесту Председателя Верховного суда СССР, нашла, что у Захарцевой в 1943 г., после смерти ее родителей образовался излишек жилой площади в виде отдельной комнаты в 13 кв. метров, в связи с чем она разрешила вселиться в эту комнату Воиновой, а позднее прописала на свою площадь и мужа Воиновой. При вселении в спорную комнату ответчики Воиновы занимаемую ими ранее комнату в пос. Малаховка сдали Моссовету, что свидетельствует о том, что ответчики вселились на спорную площадь не временно, а постоянно. Так как «неоформление через жилищный отдел райсовета передачи площади Воиновым в порядке самоуплотнения не является основанием считать ответчиков временными жильцами», то Судебная коллегия Верховного суда СССР протест удовлетворила, признав тем самым Воиновых самостоятельными съемщиками⁷.

Предусмотренное ст. 27 право нанимателя заселить в порядке самоуплотнения излишнюю изолированную комнату не подлежит, однако, защите, если наниматель систематически сдавал эту комнату в поднаем в спекулятивных целях. Как указал в своем постановлении от 12 декабря 1940 г. Пленум Верховного суда СССР, такая комната, хотя бы даже она не являлась излишком, подлежит изъятию по иску прокурора или жилищного управления, если только доказано, что она использовалась нанимателем для систематической сдачи внаем в спекулятивных целях (см. п. 9).

Право нанимателя заселить образовавшуюся в арендуемом им жилом помещении излишнюю изолированную комнату не распространяется на жилые помещения в домах госучреждений, госпредприятий и общественных организаций, а также в домах, принадлежащих отдельным гражданам на праве собственности или праве застройки. Этот вывод, находящийся в полном соответствии с целевым использованием домов учреждений, предприятий и общественных организаций, вытекает из текста ст. 27 и может быть подкреплён ссылкой на состоявшееся в 1939 г. определение № 802 Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда СССР. В этом определении говорится, что «право съемщика жилого помещения на заселение образовавшихся у него излишков в виде изолированной

⁶ См. ст. 14 той же Инструкции, а также постановление Пленума Верховного суда СССР по делу по иску Кизас от 9 августа 1946 г. (Судебная практика Верховного суда СССР. 1946. Вып. VII (XXXI)).

⁷ Судебная практика Верховного суда СССР. 1947. Вып. V (XXXIX).

комнаты предусмотрено постановлением 17 октября 1937 г. лишь в отношении лиц, проживающих в домах местных советов».

Что же касается домов, принадлежащих гражданам, то в том же определении справедливо отмечается, что в нашем законодательстве «не имеется указаний о распространении этого положения (ст. 27. — Г. А.) на дома, принадлежащие гражданам на праве личной собственности или праве застройки, почему следует признать, что в этих домах излишек жилой площади в виде отдельной изолированной комнаты может быть заселен лишь по усмотрению владельцев дома».

Таковы существенные особенности договора жилищного найма в части, относящейся к предмету найма.

2. Присущие договору жилищного найма особенности дают знать о себе и в вопросе о сроке. В отличие от ст. 154 ГК, согласно которой срок найма имущества не должен превышать 12 лет, постановление от 17 октября 1937 г. устанавливает максимальный срок для найма жилых помещений в пять лет (см. ст. 24).

Это означает, что по истечении 5 лет необходимо перезаключить договор на новый срок. Ограничение этого срока пятью годами направлено на то, чтобы, с одной стороны, сообщить отношениям из договора найма достаточную во времени устойчивость, а с другой — чтобы этот срок не сделать продолжительным в такой степени, при которой умалется под действием времени само значение договорных начал во взаимоотношениях наймодателя и нанимателя.

Пятилетний срок найма жилого помещения, как максимальный, не означает, конечно, что договоры жилищного найма должны заключаться обязательно на меньший срок. Более того, как явствует из ст. 7 Инструкции МКХ УССР от 10 октября 1946 г., управления жилищного хозяйства не вправе самостоятельно снижать указанный максимальный срок, если местный совет не установит иного срока в пределах пяти лет.

3. Существенные особенности присущи и самим обязанностям сторон в договоре жилищного найма. Как известно, этот договор является двусторонним, т.е. из него возникает несколько взаимно связанных обязательств. По одним из таких обязательств наймодатель является кредитором, а наниматель — должником. По другим обязательствам наймодатель является должником, а наниматель — кредитором. Таким образом, как на стороне наймодателя, так и на стороне нанимателя имеются и права, и обязанности. Поскольку каждому праву соответствует всегда обязанность, то при характеристике особенностей договора жилищного найма в этой его части мы ограничимся рассмотрением лишь обязанностей сторон, так как они дают тем самым представление и о соответствующих этим обязанностям правах.

Обязанности наймодателя, предусмотренные в общем их виде Гражданским кодексом, конкретизированы применительно к жилищному найму в ст. 6 Типового договора, которая устанавливает, что наймодатель (управляющий домом) обязан производить в течение действия договора в установленные жилищным управлением сроки или в силу возникшей необходимости капитальный ремонт как в сданных внаем жилых комнатах, так и в местах общего пользования.

В отличие от ст. 159 ГК, на обязанности управляющего домом лежат также и такие виды текущего ремонта в жилых помещениях и местах общего пользования, как: замена вследствие нормального износа дверей, окон, исправление полов



со сменой досок (паркета) или их переборкой и текущий ремонт внутриквартирного оборудования (печей, очагов, центрального отопления, водопровода, канализации, основной электропроводки до осветительных точек, газового и ванного оборудования).

Если имеют место повреждения перечисленных видов оборудования в жилых помещениях или местах общего пользования, то наймодатель обязан исправить эти повреждения не позднее трех дней по получении заявления съемщика, а в случаях аварий — немедленно.

На обязанности наймодателя в лице управляющего домом лежит, наконец, своевременная подготовка дома к зиме (исправление и утепление входных дверей, приведение в состояние готовности центрального отопления, своевременный завоз топлива в размере, необходимом для нормального функционирования системы центрального отопления, и т.д.).

Статья 7 Типового договора дает съемщику право одному или совместно с другими проживающими в квартире съемщиками произвести самим необходимые работы по исправлению повреждений домового оборудования или самого здания со взысканием с домоуправления понесенных расходов по сметной их стоимости во всех тех случаях, когда домоуправление своевременно не примет мер к выполнению этих лежащих на нем обязанностей.

В отличие от ст. 159 ГК, наниматель вправе взыскать по суду понесенные им расходы тотчас, как они произведены, т.е. не ожидать того, когда сумма этих расходов постепенно будет покрыта путем удержания в счет следующих наймодателю платежей по квартирной плате.

Предусмотренные ст. 2 Типового договора обязанности нанимателя таковы. Наниматель обязан пользоваться жилым помещением, подсобными помещениями и местами общего пользования только в соответствии с их прямым назначением.

Наниматель обязан далее содержать в полной исправности и чистоте жилое помещение и его оборудование, пользоваться должным образом местами общего пользования и бережно относиться ко всему имуществу домовладения.

Типовой договор вменяет в обязанность нанимателя не производить в жилом помещении и местах общего пользования без письменного на то разрешения жилищного управления каких-либо работ, действующих разрушающе на помещение или здание (колка дров в помещении или на лестнице, стирка белья в неуказанных местах и т.п.).

С той же целью обеспечить должное отношение к жилому помещению как к общественной собственности съемщику вменяется в обязанность немедленно сообщать ответственному по квартире или управляющему домом о всех случаях повреждения помещения и порчи или хищения оборудования.

Типовой договор возлагает на нанимателя текущий ремонт не только занимаемого им жилого помещения, но и мест общего пользования, в связи с чем тем же договором предусмотрено, что расходы по текущему ремонту мест общего пользования распределяются между всеми съемщиками квартиры по количеству жильцов, исключая малолетних и временных жильцов. Следует заметить, что текущий ремонт ложится на нанимателя не целиком, а лишь в объеме таких работ, как побелка потолков, побелка, окраска или оклейка обоями стен, окраска вторых рам и изнутри первых рам, вставка стекол, окраска полов и дверей в квартире.

Важнейшей обязанностью нанимателя, вытекающей из начал возмездности в договоре найма, является внесение квартирной платы, а также платы за коммунальные услуги и пользование центральным отоплением в порядке и в сроки, установленные действующими законами.

Квартирная плата и связанные с нею другие платежи (оплата коммунальных услуг и т.п.) есть один из видов наемной платы. Однако еще Гражданский кодекс 1922 г. установил в ст. 166, что наемная плата, взимаемая с трудящихся за пользование жилыми помещениями, не может быть предусмотрена в договорах выше ставок, устанавливаемых исполнительными комитетами местных советов на основе закона о квартирной плате. Это важное начало нормирования квартирной платы является ярким свидетельством заботы Советского государства об интересах трудящихся.

Согласно действующему по этому вопросу законодательству, в основу определения ставок квартирной платы положено два начала: 1) принцип самоокупаемости эксплуатации жилищного фонда и его восстановления, т.е. принцип, чуждый извлечению прибыли из эксплуатации передаваемых в пользование трудящихся жилых помещений, и 2) принцип учета социального и материального положения съемщика.

В соответствии с первым из этих принципов местные советы устанавливают основную ставку квартирной платы, исходя из стоимости эксплуатации, ремонта и амортизации жилых строений. На основе этой ставки городские советы определяют затем дифференцированные расценки (квартирную таксу) за один квадратный метр жилой площади с учетом степени благоустроенности жилых помещений и в зависимости от территориальной отдаленности жилых строений от центра города. Это достигается путем применения к основной ставке квартирной платы процентных скидок и надбавок.

В соответствии со вторым из указанных выше принципов для основных категорий нанимателей устанавливаются предельные ставки квартирной платы, дифференцируемые в зависимости от размера заработка нанимателя и числа лиц, состоящих на его иждивении. Это означает, например, для рабочих и служащих, получающих небольшую заработную плату, что они оплачивают занимаемую ими жилую площадь со скидкой от 10 до 80 % с квартирной таксы. К этому надо прибавить многочисленные льготы по квартирной плате для отдельных категорий трудового населения. Так, скажем, персональные пенсионеры оплачивают занимаемую ими жилую площадь по ставкам, установленным для рабочих и служащих, в размере 50 % этих ставок. При исчислении квартирной платы с семей военнослужащих, вносимой также по льготному тарифу, жилая площадь, приходящаяся на долю самого военнослужащего, исключается вовсе. Семьи рядового и младшего начальствующего состава, если в ряду их членов нет лиц с самостоятельным заработком и если они получают только государственное пособие, вносят квартирную плату, исходя из доли пособия, причитающегося на каждого нетрудоспособного члена семьи, и т.д.

Что касается оплаты дополнительной площади, то она производится в одинарном размере. И только излишки жилой площади, о которых сказано было выше, оплачиваются в повышенном размере. Все это говорит о том, что условия найма жилых помещений в домах обобщественного жилищного фонда широко



доступны для населения и определены законом, ориентируясь именно на эту доступность.

Существенной особенностью нового Типового договора является устанавливаемое им в соответствии с постановлением СНК РСФСР от 10 октября 1940 г.⁸ в п. 3 условие, согласно которому съемщик и совместно проживающие с ним члены семьи с самостоятельным заработком несут солидарную ответственность за просрочку внесения квартирной платы.

Типовой договор пошел, однако, дальше того, что предусмотрено в названном постановлении, ибо устанавливаемая этим договором солидарная ответственность на стороне нанимателя и членов его семьи распространена также и на другие виды нарушения нанимателем своих обязательств: несвоевременный ремонт жилого помещения и причиненные съемщиком повреждения нанятому имуществу.

Это расширение начал солидарной ответственности находит свое основание в неделимости предмета найма и тем самым может опереться на прямые указания ст. 116 ГК.

Устанавливаемое типовыми договорами правило о солидарной ответственности на стороне нанимателя и членов его семьи с самостоятельным заработком вполне целесообразно и своевременно, ибо оно идет по пути усиления мер борьбы за сохранность общественного имущества.

Перечисленным выше обязанностям наймодателя и нанимателя корреспондируют соответствующие этим обязанностям права. Однако характеристика этих взаимных прав и обязанностей сторон в договоре жилищного найма будет неполной, если мы опустим такие связанные с правами нанимателей особые институты в жилищном праве, как обмен жилых помещений, сохранение права на жилую площадь за временно отсутствующим нанимателем и установленные нашими советскими законами гарантии прав нанимателя на случай перехода права собственности на жилое строение от наймодателя к другому лицу.

На этом последнем вопросе мы остановимся здесь же, а первые два вопроса выделим особо и рассмотрим дальше.

В силу ст. 169 ГК при переходе права собственности на имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника. В применении к договору жилищного найма это правило означает, что в пределах срока действия такого договора съемщик жилого помещения сохраняет свои права на него, хотя бы дом, в котором находится это помещение, и перешел в собственность другого лица. Последнее становится, таким образом, на место прежнего наймодателя и должно считаться с возникшими ранее отношениями между этим наймодателем и нанимателем как с обязательными для себя.

Пленум Верховного суда СССР пошел дальше этого и в п. 10 своего постановления от 12 декабря 1940 г. установил, что «недопустимо выселение нанимателей, проживающих в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности или на праве застройки, на том основании, что срок договора найма окончился и владелец дома не желает возобновить договор на новый срок». В применении к рассматриваемому вопросу это указание Пленума Верховного суда СССР означает, что приобретатель жилого строения не только должен

⁸ СП РСФСР. № 17. Ст. 72.

мириться с проживанием в его доме нанимателей в пределах срока действующего договора, но и стоит перед обязанностью для себя возобновить договорные отношения с этими нанимателями на новый срок.

Это положение, продиктованное необходимостью защиты интересов нанимателей, несомненно, страдало бы односторонностью, если бы наряду с ними не учитывались бы потребности в жилье самого собственника или приобретателя жилого строения. Поэтому Пленум Верховного суда СССР в том же постановлении сделал оговорку, что «в случаях, когда с момента заключения договора жилищные или семейные условия владельца дома изменились и когда по обстоятельствам дела суд признает, что помещение действительно необходимо для личного проживания владельца дома и совместно с ним живущих членов семьи, не имеющих жилой площади или имеющих жилую площадь, явно недостаточную по своим размерам, суд может вынести решение о выселении нанимателя и о передаче жилой площади в пользование владельца дома». Этому указанию следовала наша судебная практика⁹ и в тех случаях, когда таким владельцем дома являлся приобретатель жилого строения. Однако, когда владельцем дома сдавалась внаем на заранее обусловленный краткий срок часть жилой площади, на которой проживает он сам и члены его семьи, судебная практика шла по пути признания за наймодателем права на выселение нанимателя по окончании срока договора найма.

Поэтому суды должны в этом вопросе проводить каждый раз различие между договорами найма, заключенными на длительный срок или срок неопределенный, в отношении жилой площади, на которой владеец жилого строения сам не проживает, и договорами на короткие сроки в отношении жилой площади, им самим используемой, ибо только в последнем случае наймодатель вправе не возобновлять договора на новый срок, или даже односторонне отказаться от него с предупреждением за 3 месяца, если только договор заключен на срок неопределенный (ст. 155 ГК).

⁹ См., например, определение Судебной коллегии по гражданским делам, Верховного суда СССР по делу Шамаил Захария-оглы с Керштейной (Социалистическая законность. 1948. № 4. С. 24).