

О неотделимых улучшениях жилых помещений, произведенных нанимателями

Бандо Михаил Владимирович,
доцент кафедры гражданского права
Уральского государственного юридического университета (УрГЮУ),
доцент кафедры общих проблем частного права Уральского филиала
Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева
при Президенте Российской Федерации,
кандидат юридических наук
mikban@yandex.ru

В статье анализируются варианты урегулирования отношений, связанных с возмещением стоимости неотделимых улучшений, производимых нанимателем жилого помещения по договору найма. Прежде всего уточняется круг тех ситуаций, относительно которых имеется пробел в правовом регулировании, требующий восполнения: когда наймодатель дает без каких-либо оговорок нанимателю согласие на осуществление изменений в жилом помещении. Предложены критерии квалификации таких изменений в качестве улучшений: анализ влияния на рыночную стоимость помещения и потребительскую ценность для наймодателя. Кроме того, предлагается для отношений коммерческого (эквивалентного по предлагаемой в статье терминологии) найма применение по аналогии ст. 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, т.е. диспозитивного правила об обязанности наймодателя возместить нанимателю стоимость неотделимых улучшений. Для прочих видов найма, напротив, обосновывается недопустимость применения по аналогии ст. 623 Гражданского кодекса Российской Федерации и предлагается механизм устранения соответствующего пробела с использованием аналогии права. В большинстве случаев использование такого механизма приведет к выводу об отсутствии у наймодателя обязанности возмещать стоимость неотделимых улучшений, если только такие улучшения не охватываются обязанностью наймодателя произвести капитальный ремонт помещения.

Ключевые слова: наем жилых помещений, неотделимые улучшения, аналогия закона, аналогия права, жилищное право.

On Permanent Improvements of Residential Premises Made by Tenants

Mikhail V. Bando
Associate Professor of the Department of Civil Law of the Ural State Law University (USLU)
Associate Professor of the Department of General Civil Law Issues of the Ural Branch
of Research Center under the President of the Russian Federation named after S.S. Alexeev
PhD (Law)

The article analyzes the options for resolving the relationship related to the reimbursement of the cost of inseparable improvements made by the tenant of the living accommodation under the tenancy agreement. First, it clarifies the range of situations regarding which there is a gap in legal regulation that needs to be filled: when the landlord gives the tenant, without any reservations, consent to make changes in the living accommodation. Criteria for qualification of such changes as improvements are proposed: analysis of the impact on the market value of the living accommodation and consumer value for the landlord. In addition, it is proposed for commercial (equivalent to the terminology proposed in the article) hiring relations to use by analogy Art. 623 of the Civil Code, that is, a dispositive rule on the obligation of the landlord to reimburse the tenant for the cost of inseparable improvements. For other types of employment, on the contrary, the inadmissibility of the application by analogy of Art. 623 of the Civil Code of the Russian Federation is justified and a mechanism is proposed to eliminate the corresponding gap using the analogy of law. In most cases, the use of such a mechanism will lead to the conclusion that the landlord does not have the obligation to reimburse the cost of inseparable improvements, unless such improvements are covered by the obligation of the mentor to make capital repairs to the living accommodation.

Keywords: tenancy agreement, hiring of premises, inseparable improvements, analogy of the law, analogy of the right, housing law.