

УДК 349.444

***ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КРАТКОСРОЧНОГО НАЙМА  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ***

***Полтавцев А.А.***

*студент,*

*Юридический институт НИУ «БелГУ»,*

*Белгород, Россия<sup>1</sup>*

**Аннотация.** В работе рассматриваются правовые особенности краткосрочного найма и аренды жилых помещений в Российской Федерации. Особое внимание уделено изменениям жилищного законодательства и правовым позициям Конституционного Суда РФ, сформулированным в постановлении от 23 марта 2023 года № 9-П, касающимся соотношения краткосрочной аренды и гостиничной деятельности. На основе судебной практики показано, что посуточная и краткосрочная аренда сама по себе не приравнивается к оказанию гостиничных услуг, если не нарушаются права и законные интересы других жильцов многоквартирного дома.

**Ключевые слова:** краткосрочный наем, аренда жилого помещения, договор найма, государственная регистрация, гостиничные услуги, жилищное законодательство, судебная практика, Конституционный Суд РФ, баланс интересов.

***LEGAL REGULATION OF SHORT-TERM RENTAL OF  
RESIDENTIAL PREMISES***

***Poltavtsev A.A.***

*Student,*

*Law Institute, Belgorod State National Research University,*

*Belgorod, Russia*

---

1

**Abstract.** The paper examines the legal features of short-term rental and lease of residential premises in the Russian Federation. Special attention is paid to changes in housing legislation and the legal positions of the Constitutional Court of the Russian Federation formulated in Resolution No. 9-P of March 23, 2023, concerning the correlation between short-term rental and hotel activities. Based on judicial practice, it is shown that daily and short-term rental in itself is not equated to the provision of hotel services if the rights and legitimate interests of other residents in an apartment building are not violated.

**Keywords:** short-term rental, lease of residential premises, tenancy agreement, state registration, hotel services, housing legislation, judicial practice, Constitutional Court of the Russian Federation, balance of interests.

Краткосрочный договор найма или аренды квартиры заключается на срок до одного года (ч. 2 ст. 683 ГК РФ). На практике такие договоры обычно заключают на 11 месяцев с возможностью продления. Договор, заключенный на срок от одного года и больше, считается долгосрочным [1].

Краткосрочный договор (как и дополнительные соглашения к нему) не нужно регистрировать в органе госрегистрации — Росреестре. Такое соглашение, в отличие от долгосрочного договора, считается заключенным с момента подписания, а не с момента регистрации.

Договор краткосрочного найма выгоден владельцу квартиры. Арендатор не сможет долгосрочно заселиться и занять помещение на длительное время. Такой договор нужен, если квартира будет продана в течение года.

В соответствии с новыми требованиями статьи 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе сдавать его в наем (в том числе посуточно), дарить, передавать иным законным способом. При этом собственник обязан обеспечить соблюдение прав и законных интересов соседей, не нарушать правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, требований к энергоэффективности жилых помещений, оснащению жилых помещений

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

приборами учёта потребляемых энергоресурсов, требований к оказанию коммунальных услуг в многоквартирных домах, правилам накопления и вывоза твердых коммунальных отходов [2].

Законодательство в сфере краткосрочного найма жилья получило повышенное внимание со стороны законодателей вследствие решения, принятого Конституционным Судом РФ 23 марта 2023 года под номером 9-П [3].

В Пскове один предприниматель сдавал свою квартиру в многоэтажном доме на краткосрочную аренду, он был зарегистрирован как ИП и уплачивал налог с полученных доходов. Объявления о сдаче жилья размещались на популярных онлайн-платформах, например, на Букинге [4].

Жилье не было переоборудовано под нежилой фонд, к нему не примыкал отдельный вход. В судебном порядке, начиная с районного суда, иск соседа был удовлетворен, и Бахиреву было запрещено оказывать услуги, аналогичные гостиничным, в его квартире. Бахирев, выразив несогласие с решениями судов, обратился в высшую судебную инстанцию - Конституционный Суд. В центре спора оказалась статья 17, часть 3 Жилищного кодекса РФ, которая, по мнению Бахирева, из-за своей расплывчатости допускает отождествление краткосрочной аренды жилья с гостиничными услугами. Конституционный Суд, признав норму конституционной, предоставил уточняющие комментарии по ее применению:

1) ограничений на сдачу квартиры посуточно или на короткий срок законодательством не предусмотрено. Регламентирован лишь максимальный срок аренды — до пяти лет (ст. 607 ГК РФ), минимальный срок не установлен;

2) при этом не стоит считать сдачу жилья в аренду гостиничной деятельностью только на основании того, что собственник разместил объявление о сдаче апартаментов на сайте подбора жилья;

3) надо установить, создают ли действия жильцов антисанитарные условия для других жильцов дома, существенно отличающиеся от обычного

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

проживания; превышают ли они допустимую норму использования общего имущества дома; совершают ли они противоправные действия.

Конституционный Суд постановил, что посуточная аренда жилья не равнозначна гостиничным услугам, так как законность такого рода деятельности под запретом, что четко закреплено в статье 17 ЖК РФ с момента ее вступления в силу в 2019 году [5].

Вместе с тем, Конституционный Суд признал, что, хотя норма позволяет судам учитывать особенности каждого случая и решать вопрос о допустимости предоставления гостиничных услуг в многоквартирных домах, ее слишком сжатый характер создает определенную проблему. В этой связи, требуется внести изменения в федеральный закон, которые бы четко прописали правила краткосрочной аренды жилья, обеспечивая справедливое соотношение прав и обязанностей всех сторон, вовлеченных в подобные отношения.

При этом фактор насыщенности рынка краткосрочного найма должен учитываться при регулировании. В частности, закон может предусматривать особый режим краткосрочной аренды в зонах повышенного спроса — например, в туристических центрах и курортах.

Итак, Конституционный Суд подчеркнул, что при определении гостиничной деятельности важно не только формальное исполнение услуг, но и то, как они сказываются на жизни постоянных жильцов, а также насколько активно наниматели пользуются общим имуществом. Суд акцентировал внимание на том, что ни кратковременный срок аренды, ни предпринимательская деятельность арендодателя не являются безусловными показателями гостиничной деятельности. Однако, процесс не завершен, поскольку Конституционный Суд поручил законодателю продолжить работу по усовершенствованию баланса интересов в данной области, уточнив запрет на ведение гостиничного бизнеса в жилых зданиях.

Необходимо разработать единый федеральный правовой механизм, регулирующий краткосрочную сдачу жилых помещений, который бы гармонично устроил отношения между собственниками, арендаторами и остальными жильцами многоквартирного дома

### Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.11.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025)// Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32 ст. 3301
2. Бандо М. В. Пределы права собственности на жилые помещения и возможность заключения договоров краткосрочного найма жилых помещений // Закон. 2023. № 3. С. 78–89.
3. Сусана А. К. Краткосрочный наем жилых помещений: пределы правового регулирования // Имущественные отношения в РФ. 2025. №1 (280). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kratkosrochnyy-naem-zhilyh-pomescheniy-predely-pravovogo-regulirovaniya> (дата обращения: 02.03.2026).
4. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 года № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева».
5. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2025)// Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 14