

Научная статья

УДК 347.453

DOI: 10.47475/2618-8236-2023-8-3-34-40

Пределы реализации права на краткосрочную сдачу внаем квартиры

Александр Владимирович Сафонов

*Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия
alexsafonov@mail.ru*

Аннотация. Комментарий к Постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П. Е. Бахирева». В комментарии анализируется проблема применения части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации для ограничения прав собственника на предоставление жилого помещения по договору краткосрочного найма. Автор в целях соблюдения баланса интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме предлагает применять при рассмотрении подобных споров стандарт доказывания *prima facie*, который позволит уравнивать возможности сторон по доказыванию ведения ответчиком деятельности, аналогичной осуществляемой гостиницами. В подобной ситуации для переноса бремени доказывания истцу бы было достаточно представить суду сведения о размещении ответчиком соответствующей рекламной информации на интернет-ресурсах и одно из доказательств фактического ведения собственником такой деятельности.

Ключевые слова: договор краткосрочного найма жилого помещения, стандарт доказывания *prima facie*

Для цитирования: Сафонов А. В. Пределы реализации права на краткосрочную сдачу внаем квартиры // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2023. Т. 8, вып. 3. С. 34–40. DOI: 10.47475/2618-8236-2023-8-3-34-40

Original article

Limits of realization of the right to short-term rental of an apartment

Alexander V. Safonov

*Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia
alexsafonov@mail.ru*

Abstract. Comment to the Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated March 23, 2023 № 9-P “On the case of checking the constitutionality of Part 3 of Article 17 of the Housing Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen P.E. Bakhirev”. In this commentary analyses the problem of the application of article 17, part 3, of the Housing Code of the Russian Federation to limit the rights of the owner to provide housing under a short-term contract. In order to maintain the balance of interests of all owners of premises in an apartment building, the author proposes to apply the *prima facie* standard of proof, which will equalize the ability of the parties to prove the conduct of the defendant’s activities, hotel-like. In such a situation, it would be sufficient for the claimant to shift the burden of proof to provide the court with information on the placement of the relevant advertising information on the Internet and one of the evidence of the owner’s actual conduct of such activities.

Keywords: short-term tenancy contract, *prima facie* proof standard

For citation: Safonov AV. Limits of realization of the right to short-term rental of an apartment. *Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law.* 2023;8(3):34-40. (In Russ.). DOI: 10.47475/2618-8236-2023-8-3-34-40

Предыстория вопроса

01 октября 2019 г. часть 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации¹ (далее по тексту — ЖК РФ) была дополнена запретом на использование жилого помещения в многоквартирном доме для предоставле-

© Сафонов А. В., 2023

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с изм. от 04.08.2023) // Справ.-правовая система «Консультант-Плюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

ния гостиничных услуг². Введение данной нормы было направлено на борьбу с размещением хостелов и мини-гостиниц в многоквартирных домах, постояльцы которых нередко создавали неудобства для постоянно проживающих в соседних квартирах жителей.

Несмотря на то, что судебная защита прав и законных интересов собственников соседних жилых

² О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 15.04.2019 № 59-ФЗ // Российская газета. 2019. 17 апреля.

помещений стала более эффективной, к сожалению, названная цель нормативного регулирования не была достигнута. Зачастую это приводило лишь к «уходу бизнеса в тень». Хостелы, особенно в туристических городах, «переквалифицировались» в квартиры с посуточным наймом (были удалены зоны ресепшен, изменены тексты рекламных объявлений и т. д.).

Анализ судебной практики применения ч. 3 ст. 17 ЖК РФ в действующей редакции показал, что основанием для удовлетворения требований о запрете использовать квартиры для предоставления гостиничных услуг являлась констатация правоприменителем наличия в действиях ответчика внешних признаков такой деятельности (предоставление жилого помещения во временное пользование с мебелью, аксессуарами, бытовой техникой, посудой, кухонными принадлежностями комплектами постельного белья и полотенцами, уборкой квартиры, возможностью сдачи жилого помещения на сутки или даже в почасовой наем с указанием времени заезда и выезда)¹.

В качестве законного интереса истцов по таким делам суды зачастую ссылаются на повышенный износ общего имущества многоквартирного дома по сравнению с обычной эксплуатацией квартиры собственником для своего проживания, а в качестве правового основания указывают положения ч. 3 ст. 17, ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ)².

В итоге в судебных актах нередко содержится вывод: использование квартиры, имеющей статус жилого помещения, собственником, а также иными лицами в качестве меблированных комнат или для организации хостела, гостиницы, то есть для временного заселения посторонних граждан на возмездной основе, противоречит вышеназванным нормам права и нарушает права и законные интересы собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в судах с 2020 года начал складываться одинаковый формальный подход к разрешению спора как в случае фактической организации хостела в квартире, так и в случае сдачи квартиры в посуточный наем, притом что степень негативного воздействия на общее имущество многоквартирного дома различна.

¹ См., напр.: Решение Псковского городского суда Псковской области от 01.12.2020 по делу № 2-2986/2020; Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22.10.2019 № 33-22252/2019; Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18.02.2019 по делу № 33-7156/2019.

² Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. 16.05.2023) // Справ.-правовая система «Консультант-Плюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

Такой поворот судебной практики увеличил и без того имевшееся в обществе напряжение между собственниками сдаваемых в краткосрочный наем квартир и их соседями. Этому обстоятельству способствует и сохранение повышенного спроса на услуги хостелов и краткосрочного найма квартир в привлекательных для туристов городах и населенных пунктах.

Нарастание социального конфликта нашло свое отражение и в практике Конституционного Суда Российской Федерации (далее по тексту — КС РФ, Суд). Причем если в 2021 году³ и в 2022 году⁴ КС РФ не видел оснований для вынесения постановления о конституционности ч. 3 ст. 17 ЖК РФ, то в 2023 году при абсолютной схожести запроса с предыдущими такие основания «появились» и Суд «обнаружил» неопределенность в данной норме, требующей его вмешательства.

Позиция Конституционного Суда Российской Федерации. Смещение или дифференциация?

В тексте Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П. Е. Бахирева» (далее по тексту Постановление КС РФ от 23.03.2023 № 9-П, Постановление КС РФ)⁵ достаточно четко определены пределы рассмотрения запроса, в которые не входит сам по себе нормативный запрет использовать жилое помещение в многоквартирном доме, так как введение этого ограничения преследует конституционно значимые цели и обусловлено задачами обеспечить конституционное право на жилище, защитить права и законные интересы граждан, для которых квартира в таком доме является местом постоянного проживания.

При этом Суд отходит от формального толкования указанного запрета, соотносимого с постановлениями Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2020 года № 1853 и № 1860, которыми утверждены Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации и Положение о классификации гостиниц (далее по тексту Правила предоставления гостиничных

³ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Дудиновой Натальи Васильевны на нарушение ее конституционных прав частью 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 28.09.2021 № 1743-О.

⁴ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Зудова Юрия Михайловича на нарушение его конституционных прав частью 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 21.07.2022 № 1945-О.

⁵ По делу о проверке конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина П. Е. Бахирева : постановвл. Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П.

услуг)¹, распространяя его на фактическую деятельность, связанную с предоставлением жилых помещений гражданам, идентичную по своим основным, существенным характеристикам услугам гостиниц.

Неопределенность в вопросе о конституционности части 3 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации проявляется в том, позволяет ли норма дифференцировать правоотношения, связанные с предоставлением гражданам на короткое время жилых помещений, на те, которые складываются по поводу оправданно запрещенных законодателем гостиничных услуг в многоквартирных домах, и те, которые не относятся к таковым².

После прочтения в тексте комментируемого судебного акта точного описания правоприменительной проблемы логично было бы ожидать и критерии разделения названных правоотношений. Но КС РФ счел достаточным лишь указать законодателем на необходимость их формулирования. Несколько забега вперёд, отметим, что в настоящее время подготовлен законопроект внесения изменений в ст. 17 ЖК РФ во исполнение комментируемого постановления, который, к сожалению, не оставляет надежд на быстрое решение вопроса. Суть изменений, вступающих в силу лишь с 1 марта 2025 года, заключается в изложении в новой редакции ч. 4 ст. 17 ЖК РФ, содержащей отсылку на правила пользования жилыми помещениями и особенностями предоставления жилых помещений в краткосрочный наем, которые должны быть утверждены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти³.

Вместе с тем нельзя сказать, что КС РФ самоустрашился от определения критериев, наоборот, большая часть текста постановления (пункты 2.2–5.1) посвящена их анализу и возможности их применения при разрешении споров.

В итоге суд формулирует три ключевых положения:

1. Не могут сами по себе быть основанием для признания деятельности по предоставлению жилого помещения гостиничными услугами: короткий (от одних до нескольких суток) срок предоставления жилого помещения; использование при распространении информации о возможности его предоставления терминологии, характерной для сферы гостиничных услуг;

¹ Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации : постановл. Правительства РФ от 18.11.2020 № 1853 // Справ.-правовая система «Консультант-Плюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368292/

² П. 1.2. Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23 марта 2023 г. № 9-П.

³ О внесении изменения в часть 4 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации : Законопроект Минстроя России от 05.06.2023 г. № 04/13/06-23/00138901. URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=138901> (дата обращения 11.09.2023).

присутствие собственника жилого помещения или уполномоченного им лица при заселении граждан в жилое помещение и выселении из него; оказание собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом содействия гражданам, которым предоставляется жилое помещение, в получении транспортных услуг или услуг общественного питания, когда это не связано с дополнительной нагрузкой на инфраструктуру мест общего пользования в многоквартирном доме.

2. В то же время если же собственником предоставляемого гражданам на короткий срок жилого помещения предприняты меры по такому его оборудованию (оснащению), которое позволяет одновременно предоставлять его значительно большему числу граждан, чем размещаются в таком помещении при обычном проживании, либо помещение регулярно предоставляется такому числу граждан, либо оно может предоставляться менее, чем на одни сутки, а равно для удовлетворения потребностей, не связанных с проживанием в нем (для проведения празднований, других мероприятий, встреч и т. п.), либо если имеет место постоянное или регулярное нахождение в местах общего пользования в многоквартирном доме лиц, обеспечивающих оказание размещенным в жилом помещении гражданам услуг, обычно оказываемых гостиницами, либо если одним собственником краткосрочно предоставляется гражданам несколько помещений в одном многоквартирном доме, — то это дает основания рассматривать такую деятельность как фактическое предоставление гостиничных услуг с применением соответствующих правовых последствий.
3. Однако, даже выявив указанные признаки, необходимо устанавливать, являются ли они формальными или такая деятельность действительно создает для иных жильцов дома неудобства, существенно превышающие те, которые имеют место в ходе обычного использования жилого помещения, либо влечет очевидное повышение интенсивности эксплуатации мест общего пользования в многоквартирном доме вплоть до интенсивности, присущей гостиничной деятельности.

Комментарий

Следуя логике КС РФ практически одни и те же обстоятельства могут выступать как основанием для ограничения использования собственником своего жилого помещения, так и нет.

Такая позиция не кажется безупречной, особенно с точки зрения ее соответствия принципу правовой определенности, который, как справедливо отмечено в п. 5 Постановления КС РФ предполагает

регулирование отношений собственности и иных имущественных отношений, ясными, точными и непротиворечивыми нормами. Механизм их действия должен быть предсказуемым и понятным субъектам правоотношений, чтобы они имели возможность в разумных пределах предвидеть правовые последствия своего поведения.

В условиях длительного отсутствия законодательного регулирования особенностей предоставления жилых помещений в краткосрочный наем судам будет весьма затруднительно при рассмотрении подобных дел, основываясь лишь на приведенных разъяснениях КС РФ, находить баланс между интересами сторон спора. Отсутствие четких критериев для определения деятельности как услуг, обычно оказываемых гостиницами, может привести к весьма широкой умозрительности правоприменителя, сдерживаемой лишь оценкой действий участников правоотношений на предмет их добросовестности, разумности и справедливости (ст. 6 ГК РФ).

В подобной ситуации от судьи вероятно потребуется некоторая смелость в принятии решения об удовлетворении иска о запрете использовать жилое помещение под краткосрочный наем, так как даже при наличии перечисленных в Постановлении КС РФ обстоятельств вопрос о существенном характере нарушений прав истца деятельностью ответчика почти всегда будет оставаться оценочным и спорным.

Дополнительным аргументом формирования практики вынесения негативных решений может выступить бремя доказывания осуществления гостиничной деятельности ответчиком, которое в силу ст. 56 ГПК РФ и 65 АПК РФ лежит на истце. Собственник соседнего помещения изначально информативно стеснен в представлении доказательств в силу того, что он не является стороной в отношениях по договору краткосрочного найма, у него отсутствует доступ в жилое помещение, в котором подобная деятельность осуществляется. Ему крайне затруднительно доказать в состязательном процессе систематическое предоставление ответчиком на короткий срок жилого помещения гражданам; принятие мер по такому его оборудованию (оснащению), которое позволяет одновременно предоставлять его значительно большему числу граждан, чем размещаются в таком помещении при обычном проживании; предоставление помещения для удовлетворения потребностей, не связанных с проживанием в нем; оказание размещенным в жилом помещении гражданам услуг, обычно оказываемых гостиницами. То есть все те обстоятельства, на наличие которых предлагает ориентироваться Конституционный Суд РФ.

С учетом изложенного имеются опасения полагать, что судебная практика пойдет по пути массовых отказов в удовлетворении подобных исков по мотивам недоказанности. Интересы отдельного собственника, использующего свое помещение для краткосрочного найма, будут фактически превалировать над обще-

ственными интересами собственников помещений в многоквартирном доме.

Теоретически видится два возможных решения данной проблемы: закрепление на законодательном уровне критериев дифференциации краткосрочного найма жилого помещения от фактического предоставления гостиничных услуг, которое и предлагается в комментируемом Постановлении КС РФ, и/или перенос бремени доказывания юридически значимых обстоятельств по делу при определенных условиях на сторону ответчика.

Признаки гостиничной деятельности

В Постановлении обсуждается три признака: срок найма; перечень услуг, предоставляемых нанимателям; наличие в объявлениях о сдаче жилья, размещенных на интернет-ресурсах, терминологии, используемой в гостиничной деятельности.

Срок найма. Зарубежный опыт показывает, что срок найма довольно часто используется как формальное основание для объективного запрета на предоставление жилых помещений внаем. В частности, законодательством Германии, Дании, Норвегии, Финляндии, Франции установлена общая продолжительность сдачи квартиры в аренду (от 30 до 120 дней в году в зависимости от страны, местности, и вида жилого помещения), превышение которой влечет необходимость получения соответствующего разрешения и/или приравнение данной деятельности к оказанию гостиничных услуг, что в свою очередь влечет прямую или опосредованно необходимость учета мнения собственников соседних жилых помещений¹.

Есть и примеры абсолютной свободы — Швеция, законодательством которой не установлены минимальный и максимальный сроки найма жилого помещения. Россия близка в своем регулировании к шведскому законодательству. Минимальный срок, на который может быть заключен такой договор найма жилого помещения, гражданским и жилищным законодательством не регламентирован. Ограничение максимального срока пятью годами (ст. 683 ГК РФ) можно считать весьма условным с учетом его автоматической пролонгации в порядке, предусмотренном ст. 684 ГК РФ.

Впрочем, правовую проблему составляет не сам факт длительного проживания нанимателя по договору коммерческого найма, что по своей сути мало чем отличается от использования собственником жилого помещения для своих личных нужд. Раздражающим фактором для лиц, проживающих в соседних помещениях обычно является частота смены постояльцев и их многочисленность, существенно отличающаяся от обычного пользования жилым помещением. И с этой точки зрения установление минимального

¹ Более подробный обзор зарубежного законодательства см.: Можно ли приравнивать посуточную сдачу жилья к гостиничным услугам, обсудили в КС. URL: https://gapsinews.ru/judicial_news/20230207/308666950.html (дата обращения 11.09.2023).

срока в договоре в качестве нормативного критерия перерастания допустимого найма жилого помещения в запрещенное оказание гостиничных услуг не даст ожидаемого эффекта. Кроме того, при подобном регулировании, как отметил КС РФ, фактически все случаи краткосрочного — от одних до нескольких суток — найма жилья потенциально подпадают под рассматриваемый запрет, что влечет повышенный риск столкновения конституционных ценностей (п. 4).

Вместе с тем одновременное установление двух обстоятельств — краткосрочного найма до нескольких суток и общей продолжительности сдачи квартиры, превышающей шесть месяцев в году, вероятно может служить неким объективным маркером систематического использования жилого помещения собственником для краткосрочного найма, что по своей сути весьма близко к использованию жилого помещения в качестве гостиницы. Подобное регулирование встречается в миграционном законодательстве, когда количество дней пребывания иностранным гражданином в стране в течение календарного года лимитировано типом полученной визы и фактически определяет статус его пребывания в стране¹.

Перечень обязательных услуг, установленный в пункте 25 Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации в качестве обязательных гостиничных услуг, в котором указаны такие услуги, как вызов скорой помощи, пользование медицинской аптечкой, побудка к определенному времени и т. п., очевидно, не может служить ориентиром для квалификации деятельности как гостиничной. Следует согласиться с тезисом Суда о том, что иное объективно создавало бы условия для злоупотреблений со стороны собственников сдаваемого жилья, которые использовали бы отсутствие некоторых услуг для опровержения доводов о предоставлении ими гостиничных услуг в целом, де-факто таковые предоставляя.

В то же время пренебрежение данным признаком вряд ли можно признать правильным. Минимальный набор услуг в виде предоставления мебелированного помещения, оборудованного необходимой кухонной техникой и снабженного постельными и иными санитарно-техническими принадлежностями, а также лимитированным временем выезда и въезда постояльцев, вероятно, свидетельствуют в большей степени о предоставлении гостиничных услуг, нежели о типичном предоставлении жилых помещений по договору найма.

Деятельность гостиниц в современном мире немыслима без размещения соответствующей рекламной информации на интернет-ресурсах. Позиционирование собственника жилого помещения в качестве лица, оказывающего услуги, которые обычно предоставляют гостиницы, не должно оставаться без внима-

ния суда при рассмотрении подобного дела. Тем более, что соответствующее доказательство легко достижимо для противной стороны.

Таким образом, перечисленные признаки являются внешними атрибутами, которые с достаточно высокой степенью вероятности позволяют сделать вывод о ведении собственником деятельности по оказанию гостиничных услуг, однако не исключают возможности его опровержения в процессе при активной позиции ответчика.

Степень достаточности перечисленных признаков для установления факта, являющегося основанием для ограничения права собственника на предоставление своего помещения в краткосрочный наем, напрямую зависит от стандарта доказывания, применяемого судом. Иными словами, может ли ответчик эффективно защищаться простым непризнанием аргументов истца, ссылаясь на то, что внешние признаки указывают лишь на вероятность гостиничной деятельности?

В отечественном законодательстве данный вопрос не урегулирован на уровне закона, хотя все три основных стандарта, существующие в иностранных правовых системах [баланс вероятностей (*balance of probabilities*)]; ясные и убедительные доказательства (*clear and convincing evidence*); доказывание, исключающее разумные сомнения в обстоятельствах (*beyond reasonable doubt*) де-факто присутствуют в нашем праве. При этом первый стандарт доказывания является наиболее распространенным для большинства гражданских споров, третий — для основной части уголовных дел, а второй имеет ограниченное применение (обычно используется в уголовных делах, связанных с преступлениями, как у нас бы их назвали, небольшой и средней тяжести, а также в отдельных гражданских делах, где, напротив, от истца требуется что-то доказать с особым усердием, например, наличие вины или грубой неосторожности, опровергнуть заинтересованность в совершении сделки и т. п.) [1–5].

Стоит также упомянуть о получившем в последнее время распространение в правоприменительной практике пониженном стандарте доказывания «*prima facie*». Он иногда используется судами в тех случаях, когда у стороны, на которую закон возлагает бремя доказывания, объективно ограничен доступ к доказательствам в подтверждение соответствующего факта, а при этом у оппонента объективно доступ к доказательствам обратного намного шире. В такой ситуации, не решаясь перераспределить бремя доказывания вопреки закону, суды иногда во имя справедливости пытаются выравнять положение и понижают стандарт доказывания для обремененной стороны. От нее требуется представить доказательства, которые позволяют предположить, что вероятность наличия соответствующего факта пусть и не выше баланса вероятностей, но все же значима, т. е. имеются разумные подозрения, что факт имеет место. Если доказательства позволяют суду со значимым уровнем

¹ О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации : федер. закон от 25.07.2002 № 115-ФЗ (Статья 5) // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37868/

вероятности предположить, что спорный факт произошёл, суд переносит бремя опровержения на процессуального оппонента [3, с. 30].

Как уже отмечалось, истцы по искам о запрете использовать квартиры для оказания гостиничных услуг стеснены в представлении доказательств. Фактически им доступны сведения о деятельности ответчика, размещенные на интернет-ресурсах, и внешнее наблюдение за постояльцами квартиры ответчика. Остальные доказательства потребуют от них значимых усилий или вовсе недоступны как, например, точное количество нанимателей и их сроки пребывания в квартире. В то же время собственнику жилого сдаваемого помещения не составит особых затруднений представить доказательства предоставления квартиры внаем на длительный срок, отсутствия переоборудования квартиры под размещение большего количества лиц, чем обычно проживают в одной квартире и т. д.

При таких обстоятельствах применение стандарта доказывания «*prima facie*» позволило бы суду обоснованно предположить ведение ответчиком деятельности, аналогичной осуществляемой гостиницами, и перенести бремя доказывания обратного на ответчика. Такое решение представляется справедливым, уравнивающим процессуальные возможности тяжущихся сторон. В подобной ситуации для переноса бремени доказывания истцу было бы достаточно представить суду сведения о размещении ответчиком соответствующей рекламной информации на интернет-ресурсах и одно из доказательств фактического ведения собственником такой деятельности. Например, доказательства систематического (несколько раз)

предоставления собственником гражданам на короткий срок (посуточно) жилого помещения или оборудования (оснащения) помещения для оказания соответствующих услуг или иного обстоятельства, указанного КС РФ в качестве основания для рассмотрения такой деятельности, как фактического предоставления гостиничных услуг (п. 5.2 Постановление КС РФ).

При этом в отношении установления факта существенности нарушения прав и законных интересов истца, в определенной степени лишшающего его права на комфортное проживание в многоквартирном доме в связи с деятельностью ответчика, понижение стандарта доказывания следует признать нецелесообразным. Данные доказательства обычно находятся в сфере контроля истца, и он не стеснен в их предоставлении.

Также в заключение следует отметить, что в комментарии к судебному акту весьма лаконично упоминается еще одно юридически значимое обстоятельство — степень удовлетворенности потребности населения в средствах временного размещения в отдельных местностях (например, в туристических регионах и на курортах). Вероятно, такой критерий для ограничения прав собственника жилого помещения можно ввести лишь законодательно, в качестве исключения. Формирование иной судебной практики в отдельных субъектах РФ без применения конкретной нормы, действующей на определенных территориях, приведет к ее непредсказуемости. Места массового посещения туристами имеются почти в каждом регионе, а порядок определения степени удовлетворенности потребности населения в средствах временного размещения нормативно не установлен.

Список источников

1. Будылин С. Л. Внутреннее убеждение или баланс вероятностей? Стандарты доказывания в России и за рубежом // Вестник ВАС РФ. 2014. № 3. С. 25–57; № 4. С. 34–66.
2. Будылин С. Л. Стандарты доказывания в банкротстве // Вестник экономического правосудия РФ. 2018. № 11. С. 130–157.
3. Карапетов А. Г., Косарев А. С. Стандарты доказывания: аналитическое и эмпирическое исследование // Вестник экономического правосудия РФ. 2019. № 5 (спецвыпуск). С. 1–47.
4. Смолла А. А. Стандарты, доказывание и Верховный суд // Вестник экономического правосудия РФ. 2018. № 8. С. 129–165.
5. Смольников Д. И. Мифы о стандартах доказывания // Закон. 2015. № 12. С. 199–205.

References

1. Budylin SL. Inner conviction or balance of probabilities? Standards of proof in Russia and abroad. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo suda RF = Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation*. 2014;(3):25-57; 2014;(4):34-66. (In Russ.).
2. Budylin SL. Standards of proof in bankruptcy. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya RF = Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*. 2018;(11):130-157. (In Russ.).
3. Karapetov AG, Kosarev AS. Standards of proof: analytical and empirical research. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya RF = Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*. 2019;(5(spec. iss.):1-47. (In Russ.).
4. Smola A.A. Standards, Evidence and the Supreme Court. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya RF = Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*. 2018;(8):129-165. (In Russ.).
5. Smolnikov DI. Myths about standards of proof. *Zakon =The Law*. 2015;(12):199-205. (In Russ.).

Информация об авторе

А. В. Сафонов — кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса; адвокат.

Information about the author

Alexander V. Safonov — Cand. of Sci. (Law), Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure; Lawyer.

Статья поступила в редакцию 11.09.2023; одобрена после рецензирования 15.09.2023; принята в печать 21.09.2023.

The article was submitted 11.09.2023; approved after reviewing 15.09.2023; accepted for publication 21.09.2023.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares that there is no conflict of interest.