

## **ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

**С. А. Кушнер**, студент 6 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

исследователь в области юридических наук

**А. В. Горелько** (ГИУСТ БГУ)

Процесс приватизации государственного жилищного фонда закончился 1 июля 2016 года, в связи с чем не оформленные в частную собственность жилые помещения автоматически приобрели статус жилых помещений коммерческого использования. По этой причине на основании Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 года № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (далее – Указ № 563) жилые помещения государственного жилищного фонда, занимаемые гражданами на условиях договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда до 1 июля 2016 года, были включены в состав жилых помещений коммерческого использования [1].

На основании решений о включении жилых помещений государственного жилищного фонда в состав жилых помещений коммерческого использования с гражданами из числа нанимателей (либо с совершеннолетними членами, бывшими членами семьи выбывших (умерших) нанимателей жилых помещений) местные исполнительные и распорядительные органы, организации, в ведении которых находится рассматриваемый жилищный фонд, заключают договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда по установленной форме (далее – договор найма жилого помещения коммерческого использования) [1].

Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается на срок, не превышающий пять лет, если иное не предусмотрено законодательными актами, а в случаях предоставления жилых помещений коммерческого использования в связи с характером трудовых (служебных) отношений – на срок трудовых (служебных) отношений.

Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам во временное владение и пользование на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования за плату. В связи с этим наниматель обязан вносить плату за пользование жилым помещением коммер-

ческого использования и жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ) в соответствии с законодательством и договором найма. Принципы платы за жилые помещения коммерческого использования определяются постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования». В данном контексте необходимо обратить внимание, что при наличии задолженности по внесению платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) ЖКУ в размере двухмесячной платы, за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) ЖКУ без уважительных причин, в порядке, установленном Указом № 563, к нанимателю и проживающим совместно с ним членам семьи и иным лицам применяется такая мера государственно-правового воздействия, как выселение без предоставления других жилых помещений [1]. В то же время в отношении пользования жилыми помещениями по договорам найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, договорам найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда (далее – договоры найма жилых помещений государственного жилищного фонда) [1], предусмотрены иные, чем в Указе № 563, основания и меры воздействия на нанимателей за уклонение от внесения платы за ЖКУ и пользование такими жилыми помещениями. Так, в соответствии со ст. 86 Жилищного кодекса Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З, нани-

матели и проживающие совместно с ним члены его семьи, имеющие без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за ЖКУ и пользование жилым помещением, подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им другого жилого помещения, меньшего по общей площади [2]. Анализ указанных норм показывает, что имеет место дифференциация оснований выселения за уклонение от внесения платы за ЖКУ и пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения коммерческого использования и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда. В целях надлежащего осуществления и защиты прав нанимателей жилых помещений коммерческого использования и членов их семей полагаем необходимым изменить срок задолженности по плате за ЖКУ и пользование жилым помещением, установленный в п. 92 Положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденного Указом № 563, являющимся основанием для выселения, в сторону его увеличения – сроком до шести месяцев [1].

### Литература

1. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 16 декабря 2013 г., № 563 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-З // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.