

ПОДНАЁМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ опосредуется гражданско-правовым договором поднайма жилого помещения, в соответствии с которым наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и наймодателя сдать часть жилого помещения другим гражданам (ст. 85 – 89 ЖК Республики Беларусь). На всё жилое помещение договор может быть заключён только при временном выезде нанимателя и членов его семьи (ч. 2 ст. 85 ЖК). Для сдачи жилого помещения, в котором проживают несколько нанимателей, требуется как согласие нанимателя и членов его семьи, так и согласие остальных нанимателей. Отказ наймодателя на сдачу жилого помещения в поднаём может быть обжалован в судебном порядке.

Договор заключается в письменной форме с указанием или без указания срока (ст. 87 ЖК), подлежит регистрации в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда. Может быть заключен в отношении жилого помещения государственного жилищного фонда, за исключением жилых помещений социального пользования, служебных жилых помещений, жилых помещений в специальных домах и общежитиях.

Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением независимо от срока проживания; ответственным перед наймодателем остаётся наниматель. Поднаниматель имеет право вселить в нанятое жилое помещение своих несовершеннолетних детей; вселение других членов семьи возможно только с согласия наймодателя, нанимателя и совершеннолетних членов его семьи (ст. 88 ЖК). Поднаниматель обязан вносить установленную соглашением сторон плату за пользование жилым помещением, которая не должна превышать размер платы за пользование жилым помещением нанимателя, и плату за коммунальные услуги, соответствующую части его расходов (ст. 86 ЖК).

Договор прекращается по истечении срока; обязанности на его продление у нанимателя нет. Поднаниматель должен освободить помещение; в случае отказа он подлежит выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения. Если договор заключён без указания срока, наниматель должен предупредить поднанимателя о прекращении договора за 3 мес (ст. 87 ЖК). Договор поднайма прекращается с прекращением договора найма, в т. ч. в результате обмена жилого помещения, и поднаниматель обязан освободить помещение не позднее 7 дней со дня прекращения договора найма. В случае отказа он подлежит выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения (ч. 2 ст. 89 ЖК).

И.П. Третьякова