**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**Кафедра гражданского права**

СКРЫЛЬ

Ангелина Юрьевна

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Дипломная работа

Научный руководитель:

кандидат юридических наук, доцент И. Н. Щемелева

Допущена к защите:

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Зав. кафедрой гражданского права

кандидат юридических наук, доцент М. В. Мещанова

Минск, 2019

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[**РЕФЕРАТ** 2](#_Toc6353894)

[**РЭФЕРАТ** 4](#_Toc6353895)

[**SUMMARY** 6](#_Toc6353896)

[**ВВЕДЕНИЕ** 7](#_Toc6353897)

[**ГЛАВА 1**](#_Toc6353898)**.** [**ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА** 11](#_Toc6353899)

[1.1. Понятие договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда 11](#_Toc6353900)

[1.2. Правовая природа договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда 20](#_Toc6353901)

[**ГЛАВА 2**](#_Toc6353902)**.** [**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКТ** 24](#_Toc6353903)

[2.1. Стороны договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда 24](#_Toc6353904)

[2.2. Существенные и иные условия договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда 29](#_Toc6353905)

[2.3. Основания, форма и порядок заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда 38](#_Toc6353906)

[**ГЛАВА 3.**](#_Toc6353907)[**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ПРАВООТНОШЕНИЕ** 44](#_Toc6353908)

[3.1. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда; исполнение договора, ответственность его сторон 44](#_Toc6353909)

[3.2. Изменение, прекращение и расторжение договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, признание его недействительным 52](#_Toc6353910)

[3.3. Выселение граждан из жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда 60](#_Toc6353911)

[**ЗАКЛЮЧЕНИЕ** 65](#_Toc6353912)

[**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ** 71](#_Toc6353913)

# **РЕФЕРАТ**

**Объём работы:** 79 страниц, 78 использованных источников.

**Ключевые слова:**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

**Объект исследования:** совокупность общественных отношений, складывающихся в процессе найма жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда в Республике Беларусь.

**Цель работы:** установление правовой природы договора найма жилого помещения коммерческого использования, правового статуса его сторон, комплексный анализ условий, порядка заключения, прав и обязанностей сторон исследуемого договора, его исполнения, изменения и прекращения, а также выявление существующих теоретических и практических проблем в указанной сфере и выработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования исследуемого договора.

**Методология исследования:** при написании дипломной работы использовались общенаучный метод диалектического материализма, а также специальные общенаучные и частноправовые методы: формально-логический, нормативно-юридический, сравнительно-правовой, исторический, анализа и синтеза, метод обобщения.

**Научная новизна исследования:** настоящая дипломная работа является авторским исследованием теоретических и практических проблем правового регулирования договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. В результате проведенного исследования были выработаны предложения по совершенствованию законодательства Республики Беларусь. В частности, сформулировано понятие договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда; рассмотрена правовая природа данного договора. Кроме того, нами проанализирован договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда как юридический факт и как правоотношение. Внесены предложения по совершенствованию урегулирования прав и обязанностей нанимателя указанного договора, обоснована целесообразность законодательного закрепления ответственности за не продление договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда с надлежаще исполнявшим свои обязанности нанимателем. Предложены пути совершенствования механизмов изменения и прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда с целью обеспечения прав нанимателя и др.

Полученные в ходе исследования выводы могут быть использованы в правотворческой деятельности и в дальнейших научных исследованиях.

Дипломная работа является самостоятельно выполненным исследованием.

# **РЭФЕРАТ**

**Аб'ём працы:** 79 старонак, 78 выкарыстаных крыніц.

**Ключавыя словы:** дагавор найму жылога памяшкання, жылое памяшканне камерцыйнага выкарыстання.

**Аб'ект даследавання:** сукупнасць грамадскіх адносін, якія складваюцца ў працэсе найму жылых памяшканняў камерцыйнага выкарыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду ў Рэспубліцы Беларусь.

**Мэта працы:** усталяванне прававой прыроды дагавора найму жылога памяшкання камерцыйнага выкарыстання, прававога статусу яго бакоў, комплексны аналіз умоў, парадку заключэння, правоў і абавязкаў бакоў доследнага дагавора, яго выканання, змянення i спынення, а таксама выяўленне існуючых тэарэтычных і практычных праблем у названай сферы і выпрацоўка рэкамендацый па ўдасканаленні прававога рэгулявання доследнага дагавора.

**Метадалогія даследавання:** пры напісанні дыпломнай працы выкарыстоўваліся агульнанавуковы метад дыялектычнага матэрыялізму, а таксама спецыяльныя агульнанавуковыя і частноправовых метады: фармальна-лагічны, нарматыўна-юрыдычны, параўнальна-прававой, гістарычны, аналізу і сінтэзу, метад абагульнення.

**Навуковая навізна даследавання:** сапраўдная дыпломная праца з'яўляецца аўтарскім даследаваннем тэарэтычных і практычных праблем прававога рэгулявання дагавора найму жылога памяшкання камерцыйнага выкарыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду. У выніку праведзенага даследавання былі выпрацаваны прапановы па ўдасканаленні заканадаўства Рэспублікі Беларусь. У прыватнасці, сфармулявана паняцце дагавора найму жылога памяшкання камерцыйнага выкарыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду; разгледжана прававая прырода дадзенага дагавора. Акрамя таго, намі прааналізаваны дагавор найму жылога памяшкання камерцыйнага выкарыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду як юрыдычны факт і як праваадносіны. Ўнесены прапановы па ўдасканаленні ўрэгулявання правоў і абавязкаў наймальніка названага дагавора, абгрунтавана мэтазгоднасць заканадаўчага замацавання адказнасці за ня падаўжэнне дагавора найму жылога памяшкання камерцыйнага выкарыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду з належна якія выконвалі свае абавязкі наймальнікам. Прапанаваны шляхі ўдасканалення механізмаў змянення i спынення дагавора найму жылога памяшкання камерцыйнага выкарыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду з мэтай забеспячэння правоў наймальніка і інш.

Атрыманыя падчас даследаванняў высновы могуць быць выкарыстаны ў праватворчай дзейнасці і ў далейшых навуковых даследаваннях.

Дыпломная праца з'яўляецца самастойна выкананым даследаваннем.

# **SUMMARY**

**Amount of work:** 79 pages, 78 references.

**Key words:** CONTRACT FOR RENT OF A RESIDENTIAL PREMISES, RESIDENTIAL PREMISES OF COMMERCIAL USE.

**Object of study:** a set of public relations, emerging in the process of hiring residential premises for commercial use of public housing in the Republic of Belarus.

**Objective:** to establish the legal nature of the contract of renting residential premises for commercial use, the legal status of its parties, a comprehensive analysis of the conditions, procedure for concluding, the rights and obligations of the parties to the studied contract, its execution, modification and termination, as well as identifying existing theoretical and practical problems in this area and making recommendations on improving the legal regulation of the contract under study.

**Research Methodology:** the general scientific method of dialectical materialism was used when writing the thesis, as well as special general scientific and private law methods: formal-logical, regulatory and legal, comparative legal, historical, analysis and synthesis, the method of generalization.

**Scientific novelty of the research:** this thesis is the author's research of the theoretical and practical problems of the legal regulation of a contract for renting residential premises for the commercial use of public housing stock. As a result of the study, proposals were made to improve the legislation of the Republic of Belarus. In particular, the concept of a tenancy agreement for the commercial use of public housing stock is formulated; reviewed the legal nature of this contract. In addition, we analyzed the contract of renting residential premises for the commercial use of the public housing stock as a legal fact and as a legal relationship. Proposals have been made to improve the settlement of the rights and obligations of the tenant of the said contract, the expediency of legislative responsibility for not extending the tenancy agreement for commercial use of the public housing stock with the duly fulfilled duty has been justified. The ways of improving the mechanisms for changing and terminating the tenancy agreement for commercial use of public housing stock with the aim of ensuring the rights of the employer, etc. are proposed.

The findings of the study can be used in lawmaking and in further research.

The thesis is independently performed research.

# **ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы**. Право на жилище – одно из основных законодательно установленных прав человека. Оно получило мировое признание в Международном пакте Организации Объединенных Наций «Об экономических, социальных и культурных правах» от 16 декабря 1966 г. [1]. Статья 11 данного Пакта выделяет право на жилище в составе права на достаточный жизненный уровень. Следуя Пакту, ст. 21 Конституции Республики Беларусь [2] предусматривает право каждого на достойный уровень жизни, включая питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий. Жилище служит необходимым условием человеческой жизнедеятельности, материальной основой прав на создание семьи, отдых и охрану здоровья.

Право на жилище на территории Республики Беларусь впервые было закреплено в Конституции БССР 1978 г. [3]. В соответствии со ст. 42 данной Конституции граждане Белорусской ССР имели право на жилище. Это право обеспечивалось «развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги».

Жилищная проблема, характерная для Советского Союза, сохраняется до сих пор. Для большинства граждан затруднительно самим приобрести жилище, поскольку в любой стране это одно из самых дорогостоящих материальных благ. В настоящее время государство не связано обязанностью во всех случаях обеспечивать граждан жильем. Предоставление гражданам жилья является направлением политики государства, зависит от наличия у него соответствующих возможностей. Государство принимает на себя обязанность по обеспечению предоставленного гражданам права на жилище (ст. 48 Конституции Республики Беларусь).

Государство предоставляет гражданам жилье из своего жилищного фонда, как правило, не в собственность, а в пользование – по договору найма жилого помещения. Данный институт позволяет юридически обезопасить сделку и становится правовой гарантией для обеих сторон.

Впервые жилые помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда были включены в состав государственного жилищного фонда после принятия Указа Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда» от 8 ноября 2011 г. № 512 [4]. Таким образом это один из новейших жилищных фондов. К тому же, его правовой режим с 2011 г. неоднократно менялся.

Более того, 17 мая 2018 г. на общественное обсуждение был вынесен проект Закона «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам правового регулирования жилищных отношений» [5]. Данным Законом предусмотрены существенные изменения: Жилищный кодекс Республики Беларусь [6] представлен полностью в новой редакции.

Одним из основных нововведений Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – проект ЖК) является то, что жилые помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда переименовываются в арендное жилье. Правовое регулирование арендного жилья регламентируется в отдельной главе 17 проекта ЖК. Это существенное изменение, поскольку на данный момент правовой режим жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда установлен главой 4 Указа Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» от 16 декабря 2013 г. № 563 [7].

Актуальность настоящего исследования подтверждается также и тем, что жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда строится недостаточно. Источником пополнения жилищного фонда коммерческого использования, кроме строительства, являются жилые помещения, освобожденные после прекращения или расторжения предшествующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Вышесказанное вызывает необходимость всестороннего научного осмысления правового регулирования договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда (далее – договор найма жилого помещения коммерческого использования).

Основная нормативная правовая база, регулирующая правовой режим жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда (далее – жилые помещения коммерческого использования) в нашем государстве включает в себя Конституцию Республики Беларусь, Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 г. (далее – ЖК), Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (вместе с Положением об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда) (далее Указ № 563, Положение № 563), типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования» [8].

**Объектом** исследования является совокупность общественных отношений, опосредуемых договором найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Это целый комплекс отношений, касающийся заключения, исполнения, изменения и прекращения исследуемого договора.

**Предметом** исследования являются нормы отечественного гражданского законодательства и других отраслей, регламентирующие условия и порядок заключения и исполнения договора найма жилого помещения коммерческого использования, положения научной доктрины, содержащиеся в отраслевых работах ученых по исследуемой проблематике.

**Целью** исследования является установление правовой природы договора найма жилого помещения коммерческого использования, правового статуса его сторон, комплексный анализ прав и обязанностей сторон исследуемого договора, его исполнения, изменения и прекращения, а также выявление существующих теоретических и практических проблем в указанной сфере и выработка рекомендаций по совершенствованию правового регулирования исследуемого договора.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие основные **задачи**:

- определить место договора найма жилого помещения коммерческого использования в системе гражданско-правовых обязательств;

- сформулировать понятие исследуемого договора, выделив отличительные признаки этого договора;

- установить стороны договора найма жилого помещения коммерческого использования;

- раскрыть существенные и иные условия исследуемого договора;

- проанализировать особенности порядка заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования;

- рассмотреть права и обязанности сторон данного договора, его исполнение;

- провести исследование оснований, порядка и правовых последствий изменения и прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования.

**Методологическая основа исследования.** При написании дипломной работы для достижения ее целей и решения поставленных задач использовались общенаучный метод диалектического материализма, а также специальные общенаучные и частноправовые методы: формально-логический, нормативно-юридический, сравнительно-правовой, исторический, анализа и синтеза, метод обобщения.

**Теоретическую основу исследования** составляют научные труды ученых-цивилистов В.Ф.Чигиря, И.В.Поповой, И.Н.Щемелевой, Ю.К.Толстого, Е.С.Селивановой, Т.Трамбачевой, С.В.Коребо, В.В.Витрянского, Е.В.Садовниковой и др.

**Структура дипломной работы.** Диплом состоит из введения, трех глав, восьми разделов, заключения и списка использованных источников.

# **ГЛАВА 1**

# **ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

## **1.1. Понятие договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда**

Установление места любого гражданско-правового договора в системе договоров имеет важное значение как для науки, так и для практики, поскольку позволяет применять к договору надлежащие правовые нормы [9, с. 20], поэтому определение места договора найма жилого помещения коммерческого использования в национальной правовой системе является научной задачей.

В литературе высказано мнение ученых и практикующих юристов, что договор найма жилого помещения имеет виды. Приоритетным является мнение о том, что виды договора найма жилого помещения определяются соответственно составу жилищного фонда (видам жилых помещений, определяемым по основаниям назначения и особенностям правового регулирования) и утвержденным Правительством Республики Беларусь типовым договорам найма жилого помещения [10].

Договор найма жилого помещения заключается по поводу жилых помещений как государственного, так и частного жилищного фонда. Государственный жилищный фонд состоит из: жилых помещений социального пользования; жилых помещений коммерческого использования; жилых помещений в общежитиях; специальных жилых помещений. Частный жилищный фонд состоит из: жилых помещений, принадлежащих гражданам, и жилых помещений организаций негосударственной формы собственности. Согласно доктрине, каждому из них соответствует самостоятельный вид договора найма жилого помещения:

1. договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;
2. договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда;
3. договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии;
4. договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда;
5. договор найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан;
6. договор найма жилого помещения частного жилищного фонда организаций.

Следует отметить, что легально такая классификация не закреплена и данные виды выделяют, основываясь на нормах ЖК и Указа № 563. Важность такого разграничения заключается в том, чтобы использовать соответствующее общее либо специальное законодательство. И поскольку данное исследование посвящено именно договору найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, то необходимость разграничения будет очевидна.

До недавнего времени в доктрине выделялся такой основной вид договора найма жилого помещения как договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда. Однако данный договор утратил свое значение. Согласно п. 2.4 Указа № 563 жилые помещения государственного жилищного фонда до 1 июля 2016 г. были включены в состав жилых помещений коммерческого использования, а с нанимателями заключили договоры найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

Таким образом, в настоящее время договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда следует рассматривать как собирательное понятие применительно ко всем видам договора найма жилого помещения, заключаемым по поводу жилых помещений государственного жилищного фонда [11]. Однако, несмотря на это типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193 [12] (далее – постановление № 193) используется по настоящее время и применяется в отношении найма жилых помещений социального пользования. Это связано с отсутствием в законодательстве Республики Беларусь типового договора найма жилого помещения социального пользования.

Для обеспечения эффективного и единообразного применения правовых норм законодателю следует утвердить типовой договор найма жилого помещения социального пользования и признать утратившим силу постановление Совета Министров от 19 марта 2013 г. № 193.

Кроме того, отечественным законодателем отдельно регламентируется типовой договор найма жилого помещения (части жилого помещения), занимаемого обязанными лицами по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.12.2006 г. № 1733 [13], который соотносится как с договором найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, так и с договором найма жилого помещения коммерческого использования в зависимости от вида сдаваемого в наем жилого помещения. Указанное подтверждает, что в целях оптимизации правовой системы типовые (формы) договоров найма жилого помещения необходимо привести в соответствии с составом жилищного фонда Республики Беларусь.

Типовая форма договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования».

Определение договора найма жилого помещения как договорного типа содержится в п. 1 ст. 49 Жилищного кодекса Республики Беларусь. Так, договор найма жилого помещения – это соглашение, в силу которого одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Речь идет о самостоятельном типе гражданско-правового обязательства. Такое утверждение вытекает из наличия в разделе IV «Отдельные виды обязательств» Гражданского кодекса Республики Беларусь [14] (далее – ГК) отдельной главы 35 «Наем жилого помещения», содержащей единственную статью. Норма данной статьи является бланкетной, поскольку отсылает к Жилищному кодексу Республики Беларусь.

Понятие же договора найма жилого помещения коммерческого использования встречается только в научной литературе. Нормативные правовые акты Республики Беларусь указанного определения не содержат.

Проанализировав законодательство Российской Федерации, нами было выявлено, что договор найма жилого помещения коммерческого использования именуется договором найма жилого помещения. Однако в научном обороте используется термин «коммерческий наем», который, как утверждает Б.М. Гонгало, впервые был введен П.В. Крашенинниковым [15, с. 260]. Договор найма жилого помещения получил такое наименование исходя из того, что основной целью договора найма в отличие от договора социального найма является получение собственником жилого помещения прибыли от сдачи его внаем.

Являясь гражданско-правовым по своей юридической природе договор коммерческого найма в Российской Федерации находится в сфере приоритетного регулирования Гражданского кодекса Российской Федерации [16] (далее – ГК РФ), в частности, гл. 35 ГК РФ «Наем жилого помещения». Нормы жилищного законодательства, прежде всего Жилищного кодекса Российской Федерации [17] (далее – ЖК РФ), применяются к рассматриваемому договору, если это не противоречит императивным требованиям указанной главы, сущности и коммерческой направленности данного договора. Более того, «любая коллизия между нормами ЖК и ГК РФ по отношению к договору коммерческого найма решается в пользу ГК РФ» [18, с. 13].

Однако в Республике Беларусь нормы, касающиеся жилищных правоотношений, в целом регулируются ЖК и иными законодательными актами. Такой подход к регулированию жилищных норм представляется целесообразным, поскольку включение общих норм о договоре найма жилого помещения в Гражданский кодекс повлечет увеличение его объема.

Ряд авторских предложений определения договора коммерческого найма жилого помещения были выдвинуты российскими учеными. Так, договор коммерческого найма, по мнению О.В. Кириченко, это такой договор, по которому «одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне – гражданину (нанимателю) пригодное для постоянного проживания жилое помещение за плату во владение и пользование на определенный договором срок для проживания в нем, а другая сторона – гражданин (наниматель) – обязуется использовать жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за жилое помещение, выполнять иные условия договора коммерческого найма и требования законодательства» [18, с. 8].

Предложение о том, что «договор коммерческого найма жилого помещения – соглашение, по которому наймодатель обязуется передать нанимателю жилое помещение без ограничения размеров его площади на определенный срок, за договорную плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять возложенные на него договором обязанности» выдвигает Е.С. Селиванова [19, с. 8].

Поскольку исследуемый нами договор при предоставлении жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда в связи с трудовой деятельностью заключается на срок трудовой деятельности, а не на определенной срок, то вышеназванные дефиниции не подходят законодательству Республики Беларусь.

В отличие от белорусского законодательства ст. 671 ГК РФ содержит определение договора коммерческого найма. Согласно указанному договору одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Следует отметить, что 17 мая 2018 г. на обсуждение был вынесен проект Закона «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам правового регулирования жилищных отношений» [5], который содержит проект новой редакции ЖК. Согласно нормам данного законодательного акта жилые помещения коммерческого использования переименовываются в арендное жилье, а договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, соответственно, – в договор найма арендного жилья, определение которого так и не нашло своего отражения в проекте Закона.

Для понимания сущности данных изменений и предложения авторского определения, нами был исследован фонд жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда в историческом аспекте.

Так, указанный фонд впервые был сформирован в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 08.11.11 г. № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда» [4] (далее – Указ № 512) из числа свободных жилых помещений государственного жилищного фонда для предоставления гражданам, как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящим на таком учете на временное пользование за плату. Кроме того, из смысла нормы ч. 2 п. 1 Указа № 512 следовало, что дальнейшее увеличение количества жилых помещений коммерческого использования предполагалось путем строительства (реконструкции) за счет средств, полученных от их сдачи, а также использования иных источников, не запрещенных законодательством.

Фонд жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда (далее – фонд жилых помещений коммерческого использования) в литературе именуют «свободным», поскольку каждый желающий теоретически имеет возможность снять жилье за плату. Фонд свободного «коммерческого» жилья создавался с расчетом на серьезный экономический эффект, поскольку оплата за жилое помещение по договорам найма жилого помещения частного жилищного фонда, поступает в доход собственников соответствующих жилых помещений, а не в доход государства. Более того, доход, аккумулируемый с возмездной сдачи жилых помещений по договорам найма жилого помещения коммерческого использования, может быть направлен на строительство новых объектов государственного жилищного фонда.

Однако в полной мере реализовать заложенные Указом № 512 идеи так, как это планировалось изначально, не получилось ввиду принятия Указа № 563, согласно которому до 1 апреля 2014 года фонд жилых помещений коммерческого использования сформировался за счет включения в его состав жилых помещений специального служебного жилищного фонда; служебных жилых помещений (за исключением служебных жилых помещений в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо); части специальных жилых помещений государственного жилищного фонда.

Более того, Указ № 563 предусмотрел расширение состава жилых помещений коммерческого использования, включив в него жилые помещения государственного жилищного фонда, занимаемые гражданами на основании договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в отношении которых не был начат процесс приватизации до 1 июня 2016 г.

Такое формирование фонда жилых помещений коммерческого использования нельзя считать спонтанным. Данное событие планировалось в Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 г. № 267 [20], в гл. 3 которой определялось, что для стимулирования развития найма жилья как механизма улучшения гражданами жилищных условий, планируется передача в фонд жилых помещений коммерческого использования жилых помещений государственного жилищного фонда, в том числе служебного жилья, с сохранением за государственными органами и государственными организациями права хозяйственного ведения или оперативного управления таким жильем.

Нововведения принимались с целью совершенствования правового регулирования использования жилых помещений государственного жилищного фонда, а также извлечения прибыли, создания конкурентной среды и вовлечения в оборот жилых помещений государственного жилищного фонда. Однако полностью реализовать намеченные цели не получилось. Грядущие изменения в ЖК свидетельствуют о наличии несовершенного правового регулирования при использовании жилых помещений государственного жилищного фонда.

В отличие от проекта ЖК законодательство Республики Беларусь на сегодняшний день разграничивает арендное жилье и жилые помещения коммерческого использования. В настоящее время арендное жилье является одной из составных частей жилых помещений коммерческого использования.

Так, Указ Президента Республики Беларусь от 17 ноября 2014 г. № 535 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563» [21] (далее – Указ № 535) определяет порядок предоставления арендного жилья государственным служащим. В соответствии с названным законодательным актом арендными являются лишь те жилые помещения коммерческого использования, которые предоставляются определенной категории государственных служащих. Перечень должностей государственных служащих, дающих право на получение арендного жилья, утвержден Указом № 535. Так, арендное жилье предоставляется председателям облисполкомов, прокурорам областей, начальникам управлений Следственного комитета по областям и другим категориям государственных служащих.

Представляется, что указанная часть коммерческого жилищного фонда поименована в Указе № 535 арендным жильем потому, что по заявлению государственного служащего такое жилое помещение может быть оборудовано мебелью, бытовой техникой и иными предметами домашнего обихода, а также средствами связи (п. 1.5 Указа № 535).

Интересен тот факт, что в принятом постановлении Управления делами Президента Республики Беларусь от 29 апреля 2016 г. № 3 «Об утверждении инструкции о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь» [22] жилые помещения коммерческого использования, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, названы как арендные жилые помещения. Указанное постановление послужило началом отождествления жилых помещений коммерческого использования и арендного жилья.

В связи с этим в бытовом обиходе достаточно часто арендным называют все жилье коммерческого использования. А. Павловский высказал мнение, что указанные термины необходимо упоминать в законодательстве в качестве синонимов, например, «жилые помещения коммерческого использования (арендное жилье)» [23, с. 36]. Со вступлением в силу новой редакции ЖК, однако, термин «жилые помещения коммерческого использования» будет употребляться лишь в историческом аспекте.

Следует отметить, что с момента образования фонда жилых помещений коммерческого использования в отечественном законодательстве так и не было легальной дефиниции договора найма жилого помещения коммерческого использования. Более того, термин «договор найма арендного жилья» в проекте ЖК также не определен. В связи с отмеченным пробелом нами предлагается внести в ст. 113 «Договор найма арендного жилья» проекта ЖК следующую дефиницию:

«Договор найма арендного жилья – это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) за плату во временное владение и пользование арендное жилье для проживания, а наниматель обязуется соблюдать правила пользования и проживания и вносить установленную плату».

Исходя из предложенного определения следует вывод о том, что договор найма жилого помещения коммерческого использования является возмездным и двусторонним.

Кроме того, исследуемый договор является консенсуальным, поскольку заключается до того, как происходит вселение в жилое помещение. Заключение договора найма жилого помещения до его заселения порождает для вселяющегося гражданина все права и возлагает на него все обязанности нанимателя, т.е. порождает жилищное правоотношение, хотя фактически нанимателю помещение в пользование и не передано. Наниматель пользуется и судебной защитой своих субъективных гражданских прав, возникающих из этого правоотношения, в том числе права требовать передачи ему сданного внаем помещения. Но и в тех случаях, когда договор найма жилого помещения заключается после или в момент вселения, он не превращается в реальный договор, поскольку закон не требует для его действительности передачи помещения в момент заключения договора [24, с. 166].

Таким образом, договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда является достаточно новым явлением в отечественном законодательстве и правоотношения по поводу предоставления и использования жилых помещений коммерческого использования хотя и не имеют длительной истории, но уже сложились как институт жилищного права Республики Беларусь. На это указывает то, что правовой режим фонда жилых помещений коммерческого использования неоднократно менялся.

Так, 17 мая 2018 г. на обсуждение был вынесен проект Закона «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам правового регулирования жилищных отношений», который содержит проект новой редакции ЖК. Согласно нормам данного законодательного акта жилые помещения коммерческого использования переименовываются в арендное жилье, а договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, соответственно, – в договор найма арендного жилья, определение которого так и не нашло своего отражения в проекте Закона.

Более того, с момента образования указанного фонда в отечественном законодательстве не было легальной дефиниции договора найма жилого помещения коммерческого использования. В связи с отмеченным пробелом нами предлагается внести в ст. 113 «Договор найма арендного жилья» проекта ЖК следующую дефиницию:

«Договор найма арендного жилья – это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) за плату во временное владение и пользование арендное жилье для проживания, а наниматель обязуется соблюдать правила пользования и проживания и вносить установленную плату».

## **1.2. Правовая природа договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда**

Договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда является видом договора найма жилого помещения. Выделению исследуемого договора в качестве самостоятельного вида послужила его потребительская направленность.

В литературе отмечается, что договор найма жилого помещения необходимо отграничивать от смежных гражданско-правовых договоров: договора аренды (имущественного найма) (гл. 34 ГК) и договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК).

В юридической науке некоторые авторы относят договор найма жилого помещения к виду договора имущественного найма [25, с. 127]. Это мнение оспаривается в литературе. Ю.С. Васильев по данному поводу пишет: «…существует обособленная область общественных отношений, особые субъективные гражданские права – жилищные права граждан; правоотношения, возникающие из договора жилищного найма, по своей правовой природе существенно отличаются от правоотношений, возникающих из договора имущественного найма» [26, с. 106].

Другие считают, что договор найма жилого помещения является разновидностью договора аренды (имущественного найма) [27, с. 32].

Представляется верным мнение авторов, определяющих договор найма жилого помещения полностью самостоятельным договором гражданского права [28, с. 93]. В подтверждение сказанного проанализируем соотношение договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда как вида договора найма жилого помещения с договором аренды.

Определения договора аренды (ч. 1 ст. 577 ГК) и договора найма жилого помещения (п. 1 ст. 49 ЖК) содержат ряд схожих признаков: обязанностью в обоих договорах является предоставление имущества за плату во временное владение и пользование. Следует отметить, что по договору аренды предметом является имущество. А по договору найма жилого помещения – более конкретный вид имущества: жилое помещение.

В определении договора аренды указывается на временный характер владения и пользования, но в отличие от договора найма жилого помещения не содержится цели: для проживания в нем (жилом помещении). Указанные различия имеют неодинаковое значение. Учитывая положение п. 1 ст. 578 ГК Республики Беларусь, договор аренды может быть заключен по поводу любого имущества, в том числе и жилого помещения. Соответственно, договор аренды жилого помещения – это разновидность аренды, а не найма жилого помещения. Однако ряд ученых высказывают мнение о том, что договор найма жилого помещения является разновидностью договора аренды [29, с. 20].

М.А. Кислякова вовсе не видит различий между этими договорами. Она считает, что разделение вызвано практикой, которая складывается из того, что наем относится, в основном, к жилым помещениям, аренда же – к нежилым. А поскольку они имеют своим общим предметом недвижимость, то, по мнению М.А. Кисляковой, договор найма жилого помещения не стоит выносить в отдельную главу ГК РФ [30, с. 4,5]. Данная точка зрения представляется неверной.

Во-первых, договор найма жилого помещения коммерческого использования и договор аренды жилого помещения разграничиваются по виду жилищного фонда. В Республике Беларусь имеется возможность заключения договора аренды жилого помещения, но только в отношении частного жилищного фонда, когда собственник может сдавать жилое помещение организации для проживания в нем граждан. Жилые же помещения коммерческого использования относятся к государственному жилищному фонду.

Во-вторых, указанные договоры имеют разные стороны. В соответствии с п. 2 ст. 154 ЖК собственники жилых помещений имеют право в порядке, установленном законодательством, предоставлять гражданам по договору найма либо в безвозмездное пользование, предоставлять организациям по договору аренды жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности. Это значит наймодателем договора аренды жилого помещения выступает собственник – физическое или юридическое лицо, а нанимателем может быть только юридическое лицо. Наймодателем договора найма жилого помещения коммерческого использования, как правило, является государственный орган (п. 75 Положения № 563). Нанимателем может выступать только физическое лицо (п. 2 ст. 49 ЖК).

Третьим разграничительным критерием является срок. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается на срок, не превышающий пяти лет, а в случае предоставления жилого помещения коммерческого использования в связи с характером трудовых отношений – на срок этих отношений (п. 90 Положения № 563). Срок договора аренды определяется по соглашению сторон (п. 1 ст. 581 ГК).

Четвертым критерием выступает предмет договора. Так, в договоре найма жилого помещения коммерческого использования предметом является жилое помещение коммерческого использования государственного жилищного фонда, в то время как предметом договора аренды – жилое помещение, принадлежащее гражданину на праве собственности.

Таким образом, отождествление договора найма жилого помещения коммерческого использования и договора аренды невозможно.

В этой связи Т.Трамбачева считает целесообразным норму о договоре аренды жилого помещения по аналогии с российским законодательством предусмотреть и в законодательстве Республики Беларусь, в частности в ст. 578 ГК «Объекты аренды» внести п. 4 следующего содержания: «Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан» [31, с. 54].

Особенности найма жилья не укладываются в рамки договора аренды (имущественного найма), поэтому договор найма жилого помещения коммерческого использования необходимо рассматривать как вид самостоятельного типа договора найма жилого помещения. Это подтверждает структура ГК, которая построена таким образом, что типам договоров посвящены главы, а отдельным видам – параграфы [9, с. 26].

Главным отличием договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда от договора безвозмездного пользования является безвозмездность второго и плата за пользование жилым помещением коммерческого использования по соответствующему договору.

Хотя в соответствии с ЖК жилое помещение может быть временно переведено в безвозмездное владение и пользование гражданам без заключения договора (ст. 69 ЖК).

Кроме того, выделению договора найма жилого помещения коммерческого использования в качестве самостоятельного вида послужила его потребительская направленность.

М.А.Кислякова считает, что в случае существования пробелов в правовом регулировании найма жилых помещений, возможна аналогия закона, если это не будет противоречить сущности договора. Представляется, что применение аналогии в данном случае невозможно. Договор аренды и договор найма жилого помещения относятся к такой юридической категории как тип, и возможность применения норм одного типа к иному допускается только в случае прямого указания законодательства. Так же нельзя к договору найма жилого помещения коммерческого использования применять нормы, регулирующие правоотношения, возникающие из договора безвозмездного пользования. В случае применения этих норм, наблюдается противоречие возмездной направленности договора. К тому же такое применение приведет к ухудшению прав нанимателя жилого помещения.

Так, М.И. Брагинский и В.В. Витрянский считают, что применение договора безвозмездного пользования к отношениям найма жилого помещения коммерческого использования приведет к значительному изменению в правах и обязанностях сторон, поскольку на ссудополучателя жилого помещения может быть возложена обязанность осуществлять не только текущий, но и капитальный ремонт (ст. 649 ГК); расширится круг обстоятельств, при которых он будет нести риск случайной гибели или случайного повреждения переданного имущества (ст. 650 ГК); увеличится перечень оснований для расторжения договора по инициативе другой стороны — ссудодателя, которая предоставила жилое помещение (п. 1 ст. 652 ГК); смерть ссудополучателя (нанимателя) повлечет прекращение договора (ст. 655 ГК). Причиной этого является и то, что государство с экономической точки зрения защищает по договору ссуды не того, кто получает имущество безвозмездным путем, а того, кто передает данное имущество [32, с. 682, 683].

Вышесказанное подтверждает, что ввиду значительной ценности жилого помещения и удовлетворения им одной из важнейших потребностей человека упрощение правовой регламентации отношений найма жилого помещения недопустимо.

Таким образом договор найма жилого помещения коммерческого использования является самостоятельным видом договора найма жилого помещения ввиду его экономической направленности на удовлетворение потребности в жилье на возмездной основе. Договор аренды жилого помещения является видом договора аренды. В связи с чем следует поддержать предложение Т.Трамбачевой и по аналогии с российским законодательством норму о договоре аренды жилого помещения предусмотреть в законодательстве Республики Беларусь, в частности в ст. 578 ГК «Объекты аренды» внести п. 4 следующего содержания:

«Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан».

К договору найма жилого помещения коммерческого использования недопустимо применять нормы, регулирующие договор имущественного найма (аренды) и договор безвозмездного пользования, поскольку такое применение приведет к ухудшению прав нанимателя жилого помещения.

# **ГЛАВА 2**

# **ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКТ**

## **Стороны договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда**

Договор найма жилого помещения коммерческого использования является двусторонним.

Сторонами этого договора выступают наниматель и наймодатель. По общему правилу, наймодателем должен быть собственник жилого помещения.

На основании п. 79, 81 Положения № 563 наймодателем по договору найма жилого помещения коммерческого использования может выступать:

- местный исполнительный и распорядительный орган;

- организация, в ведении которой находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда;

- государственный орган или иная организация, в хозяйственном ведении, оперативном управлении или безвозмездном пользовании которой находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда.

- государственный орган, другая государственная организация, организация негосударственной формы собственности, доли (акции) в уставных фондах которой находятся в государственной собственности.

Следует отметить, что вышеперечисленные органы и организации, как правило, создают организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и обладающие правами юридического лица. Эти организации наделяются правом заключать договоры найма жилого помещения коммерческого использования.

Так, исходя из п. 3 Инструкции «О порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь» [22] (далее – Инструкция) следует, что государственные организации, подчиненные Управлению делами Президента Республики Беларусь, в том числе находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных организаций, подчиненных либо входящих в состав данных организаций, принимают решения о предоставлении арендных жилых помещений. Данные организации также имеют право заключать договоры найма жилого помещения коммерческого использования с гражданами (ч. 2 п. 10 Инструкции).

Создаваемые организации являются юридическими лицами и действуют, как правило, как государственные унитарные предприятия. Однако их создание не является обязательным. Зачастую местные исполнительные и распорядительные органы, государственные предприятия, учреждения не создают таких организаций. Они заключают договоры найма жилого помещения коммерческого использования самостоятельно.

Наймодателем договора коммерческого найма в Российской Федерации может также выступать как государственный орган или государственная организация, так и собственник жилого помещения фонда коммерческого использования, уполномоченный собственником орган власти или иное уполномоченное собственником лицо (п. 1 ст. 671 ГК РФ).

Нанимателем же в исследуемом нами договоре может быть только гражданин (ч.2 п.2 ст. 49 ЖК). Юридическим лицам жилые помещения по договорам найма не предоставляются.

Нанимателями всех видов жилых помещений государственного жилищного фонда, за исключением жилых помещений коммерческого использования, могут быть граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и члены их семей (п. 1 ст. 102 ЖК).

Право на пользование жилым помещением коммерческого использования имеет несколько категорий граждан. К первой из них следует отнести тех, кто имеет первоочередное право на предоставление указанных жилых помещений (п. 77 Положения № 563). Это право порождает сложный юридический состав, состоящий из нескольких юридических фактов. Так, первоочередное право на предоставление жилого помещения коммерческого использования имеют граждане:

1. не имеющие жилых помещений в собственности и (или) во владении и пользовании в населенном пункте по месту работы;
2. претендующие на жилье в связи с характером трудовых (служебных) отношений;
3. входящих в перечень лиц, перечисленных в п. 77 Положения № 563.

К числу таких лиц, например, относят судей, прокурорских работников; молодых рабочих, получивших образование за счет средств республиканского и (или) местного бюджета, прибывших по распределению; военнослужащих и др.

Перечень указанных граждан не является исчерпывающим: иные категории граждан могут быть установлены Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь. Так, перечень данных лиц был дополнен постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 июля 2016 г. № 535 [33]. Как уже отмечалось, эти граждане имеют первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования.

Законодатель отдельно выделяет нанимателей жилых помещений коммерческого использования, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС. Ими могут быть граждане, которые:

1. претендуют на жилье в связи с характером трудовых (служебных) отношений; не имеют жилых помещений в собственности и (или) во владении и пользовании в населенном пункте по месту работы; входят в число лиц, перечисленных в п. 78.1 Положения № 563;
2. постоянно (преимущественно) проживают в зоне последующего отселения в жилых помещениях государственного жилищного фонда или в жилых помещениях, находящихся в собственности организаций негосударственной формы собственности, по договору найма при их переселении;
3. прожили до 1 января 1990 г. и выехали из зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, и состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на протяжении всего периода после их выезда из указанных зон (п. 78 Положения № 563).

Следует отметить, что определенный в п. 79 Положения № 563, перечень организаций и органов вправе самостоятельно предусматривать в локальных нормативных актах отдельные категории граждан из числа работников данных организаций, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений коммерческого использования.

В случае отсутствия заявлений от лиц, перечисленных выше, нанимателем жилого помещения коммерческого использования может стать гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. А в случае отсутствия заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, нанимателем может стать гражданин, не состоящий на таком учете (п. 82, 83 Положения № 563).

Кроме того, отличительной чертой договора найма жилого помещения как договорного типа является множественность лиц на стороне нанимателя. Так, при заключении договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда одним из членов семьи, остальные члены семьи приобретают право владения и пользования жилым помещением. Вместе с этим, на них возлагаются обязанности, указанные в договоре (ч. 1 ст. 57 ЖК). А совершеннолетние члены, как и бывшие члены семьи нанимателя, проживающие совместно, несут солидарную с нанимателем ответственность по вытекающим из договора обязательствам (ч. 3 ст. 57 ЖК). Однако необходимо отметить, что порядок пользования жилым помещением может быть изменен для бывших членов семьи, проживающих совместно с нанимателем, письменным соглашением (ч. 4 ст. 57 ЖК).

Исходя из нормы п. 62 ст. 1 ЖК членов семьи в жилищно-правовом смысле можем разделить на четыре категории:

1. супруг, супруга, дети, родители, проживающие совместно;
2. родные братья, сестры, дед, бабка, внуки, проживающие совместно с титульным пользователем и ведущие с ним общее хозяйство;
3. иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с титульным пользователем, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи;
4. иные граждане, не менее 5 лет проживающие совместно с титульным пользователем, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

По мнению Ю.К. Толстого, такая норма закона, с одной стороны, ориентирует на то, что круг членов семьи нанимателя нельзя расширять до бесконечности, поскольку в этом случае само закрепление в законе понятия «член семьи» утрачивает смысл, а с другой – позволяет при наличии устойчивых признаков, характеризующих семью, относить к ее членам и тех лиц, которые не являются ни родственниками, ни нетрудоспособными иждивенцами [34, с. 61].

Таким образом, нанимателями в договоре найма жилого помещения коммерческого использования могут выступать только те физические лица, которые названы в п. 77-78 Положения № 563. В случае отсутствия заявлений на жилое помещение коммерческого использования от указанных лиц нанимателем такого жилого помещения может стать гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. И только в случае отсутствия заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, нанимателем может стать гражданин, не состоящий на таком учете.

Также отечественное законодательство не содержит перечня лиц, которые могут выступать наймодателями в договоре найма жилого помещения коммерческого использования. В отдельной статье главы 17 проекта ЖК предлагаем закрепить следующую норму:

«Наймодателем в договоре найма жилого помещения коммерческого использования является местный исполнительный и распорядительный орган; организация, в ведении которой находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда; государственный орган или иная организация, в хозяйственном ведении, оперативном управлении или безвозмездном пользовании которой находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда; государственный орган, другая государственная организация, либо организация негосударственной формы собственности, доли (акции) в уставных фондах которой находятся в государственной собственности».

## **2.2. Существенные и иные условия договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда**

Для определения перечня существенных условий в любом гражданско-правовом договоре требуется детальный анализ, поскольку в законодательстве Республики Беларусь установлена неразрывная связь между заключением договора и его существенными условиями. Так, согласно ч. 1 п. 1 ст. 402 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, к которым отнесены:

1. условие о предмете;
2. условия, названные в законодательстве существенными, необходимыми или обязательными для договора данного вида;
3. условия, при которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ч. 2 п. 1 ст. 402 ГК; п.3 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 г. № 16 «О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров» [35]).

Существенные условия договора найма жилого помещения закреплены в п. 1 ст. 50 ЖК. Проведя анализ указанной нормы можно выделить существенные условия договора найма жилого помещения коммерческого использования. Так, существенными условиями исследуемого договора являются:

1. предмет договора;
2. срок действия договора найма жилого помещения;
3. размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
4. срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

Кроме того, в договоре найма жилого помещения коммерческого использования указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, постоянно проживающие совместно с ним (п. 2 ст. 50 ЖК).

Рассмотрим каждое из существенных условий договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Так, чтобы определить предмет договора найма жилого помещения коммерческого использования, необходимо дать определение предмету договора в целом. Однако в науке гражданского права на этот счет отсутствует единообразный подход. Например, ряд ученых считает, что под предметом договора следует понимать то, на что направлено обязательство, конкретный результат, который приобретает кредитор после совершения должником обусловленного в обязательстве действия, а в некоторых случаях – воздержание от него [36, c. 58] – и, следовательно, предметом договора могут быть вещи, работы, услуги, которые должник обязан передать, выполнить или оказать кредитору [37, с. 478; 36, c. 58; 38 в 3 т, с. 633; 39, с. 199].

Белорусский законодатель также придерживается данной точки зрения, что отражено в п. 3 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 16.12.1999 г. № 16 «О применении норм ГК Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров», где предмет договора определен как наименование передаваемого товара, выполняемой работы, оказываемой услуги и т. п.

Другие ученые считают предмет договора собирательным понятием, которое включает в себя два рода объектов: юридический и материальный, т. е. действия участников и имущество [40, с. 13-14; 41, с. 138-139]. Например, Л. Андреева замечает, что «предметом договоров по передаче имущества являются одновременно действия по передаче имущества и само имущество [42, с. 89-96].

Сторонники третьего подхода называют предметом договора действия или бездействия, которые должна совершить обязанная сторона либо воздержаться от их совершения [43, с. 78; 44, с. 26]. Так, М.Семенихин и Т.Пунько считают, что нельзя считать заключенным договор, в котором только надлежащим образом определено имущество и не определены действия, подлежащие совершению с данным имущество, как-то передача в собственность или передача во временное владение и пользование [45, с. 101].

Ввиду вышесказанного можно сделать вывод о том, что в науке выделяется множество подходов к определению предмета договора найма жилого помещения. Так, существует подход, согласно которому предметом и объектом договора найма жилого помещения является само жилое помещение [46, с. 20]. Другие называют предметом договора предоставление права владения и пользования жилым помещением, а объектом называют жилое помещение [47, с. 162]. Есть сторонники противоположного подхода, которые считают, что предмет договора найма жилого помещения – жилое помещение, а объект – действия сторон [48, с. 37]. Кроме этого ряд ученых включают в предмет договора найма жилого помещения как жилое помещение, так работы и услуги, имея ввиду существование неразрывной связи пользования жилым помещением с потреблением коммунальных услуг [49, с. 59].

Договор найма жилого помещения коммерческого использования является основанием возникновения обязательства, в силу которого наймодатель обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 2 ст. 288 ГК, п. 1 ст. 49 ЖК). Общепризнанно, что объектом обязательства именуют то, на что направлена обязанность должника в обязательстве (и соответственно право требования кредитора), т. е. определенное действие как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т. п (п. 1 ст. 288 ГК). Таким образом, действия субъектов обязательственного правоотношения из договора найма жилого помещения коммерческого использования по предоставлению жилого помещения во владение и пользование являются объектом данного договора.

В качестве предмета обязательства и соответственно договора найма жилого помещения коммерческого использования выступает жилое помещение коммерческого использования, т. е. жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда (п. 16 ст. 1 ЖК).

Жилым помещением следует считать предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (п. 14 ст. 1 ЖК). Так, предметом исследуемого договора могут быть жилой дом, квартира, жилая комната (ч. 1 п. 3 ст. 49 ЖК). Жилые помещения, передаваемые по договору найма жилого помещения коммерческого использования – место проживания, отдыха, ведения домашнего хозяйства [50, с. 162], поэтому, как правило, это отдельная квартира.

Следует отметить, что предметом договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда выступает жилое помещение типовых потребительских качеств (п. 18 ст. 1 ЖК), т. е. благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта (п. 20 ст. 1 ЖК). И хотя ЖК не содержит аналогичной нормы в отношении жилых помещений коммерческого использования, они должны соответствовать типовым потребительским качествам (п. 8 Положения № 1297).

Таким образом, предоставляемое по договору найма жилого помещения коммерческого использования жилое помещение должно быть:

- пригодным для проживания граждан;

- отапливаемым,

- имеющим естественное освещение;

- соответствующим санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям;

- благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Это значит, что жилые помещения, предназначенные для хозяйственного или иного назначения, нежилые помещения, подсобные помещения квартиры или жилого дома, как и жилые помещения, расположенные в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и(или) перепланировкой не могут являться предметом такого договора.

Определим, какие жилые помещения законодатель понимает как соответствующие санитарным нормам правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

В белорусском законодательстве закреплен перечень дефектов, при которых жилое помещение признается не соответствующим таким требованиям. Нормативным правовым актом, содержащим данный перечень, является постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000 г. № 4 [51] (далее – постановление № 4). Такими дефектами являются, например, отсутствие кухни, небольшое расстояние от потолка до пола – менее 2, 4 м. и т. п. (пп. 5.5, 5.8 постановления № 4).

Указанный перечень является исчерпывающим, он перечисляет 17 дефектов. При выявлении хотя бы одного из приведенных в перечне дефектов, межведомственной комиссией районного, городского либо районного в городе исполнительного и распорядительного органа составляется акт признания жилого помещения не соответствующим санитарным и техническим требованиям. Исходя из вышесказанного, достаточно строгое регулирование санитарных и технических требований делает предоставляемое гражданам жилье комфортным для проживания.

Попытка определить дефиницию «благоустроенное жилище» была дана в государственном стандарте Республики Беларусь «Жилище. Основные положения», утвержденном приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 21 января 1999 г. № 8 [52] (далее – ГОСТ «Жилище»). Так, благоустроенным жилищем является жилое помещение, обеспеченное хозяйственно-питьевым и горячим водоснабжением и канализацией, отоплением и вентиляцией, эфирным радиоприемником, электроосвещением от централизованных, местных или индивидуальных систем с использованием традиционных или альтернативных источников, оборудованное газовыми или электрическими напольными плитами, санблоком. Кроме того, горячее водоснабжение, канализация относится к коммунальным услугам (п. 27 ст. 1 ЖК).

Однако как было показано выше, жилые помещения, предоставляемые по договору найма жилого помещения коммерческого использования – это жилые помещения типовых потребительских качеств, т. е. благоустроенные применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Предлагается во-первых, отразить это обстоятельство в п. 16 ст. 1 ЖК; во-вторых, легально закрепить в жилищном законодательстве категорию «благоустроенное жилое помещение», соглашаясь с В.В.Васиным, который к признакам благоустроенного жилого помещения относит соответствие жилого помещения строительным, экологическим, инфраструктурным требованиям, наличием газо-, электро-, канализационной, водопроводной, отопительной и иных систем снабжения [53, с. 10].

Вторым существенным условием исследуемого договора найма жилого помещения как типа является срок действия договора. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается на срок, не превышающий пяти лет, если иное не предусмотрено законодательными актами, а в случае предоставления жилого помещения коммерческого использования в связи с характером трудовых отношений – на срок указанных трудовых отношений (п. 90 Положения № 563).

Для нанимателя, который надлежаще исполнял свои обязанности, за исключением нанимателя, с которым исследуемый договор заключен на срок трудовых (служебных) отношений, законодатель предусмотрел гарантию – по истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования договор с ним заключается на новый срок (п. 91 Положения № 563).

По общему правилу условие о сроке действия договора коммерческого найма в Российской Федерации не относится к числу существенных, но может приобрести такой характер в силу п. 1 ст. 432 ГК. Большое практическое значение, как отмечает О.В.Кириченко, имеет выделение двух видов договоров коммерческого найма: долгосрочный (от 1 года до 5 лет) и краткосрочный (до 1 года), поскольку в Российской Федерации это влияет на объем прав нанимателя по договору, определяет форму и порядок заключения каждого из договоров [18, с. 16]. В случае, когда срок сторонами установлен не был, презюмируется, что договор заключен на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК РФ).

Е.В. Садовникова предлагает не ограничивать договор коммерческого найма пятилетним сроком, а предусмотреть его диспозитивной нормой [54, с. 10]. На наш взгляд, данное предложение является нецелесообразным, поскольку это достаточно длительный срок, в течение которого возможно как изменение договора найма жилого помещения коммерческого использования, так и жилищного законодательства.

Законодатель выделяет еще одно существенное условие договора найма жилого помещения – размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения. Однако в отличие от временно свободных жилых помещений и жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма в Российской Федерации, где размер платы за пользование жилым помещением определяется по соглашению сторон (ч. 2 п. 2 ст. 146 ЖК РФ, п. 1 ст. 682 ГК РФ), плата за пользование жилыми помещениями коммерческого использования государственного жилищного фонда в Республике Беларусь определяется по тарифам, установленным в соответствии с законодательными актами (ч. 2 п. 2 ст. 31 ЖК). Установление платы за пользование исследуемым нами жилым помещением является особенностью договора найма жилого помещения коммерческого использования.

Размер платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования определяется исходя из общей площади занимаемого помещения с учетом размера базовой ставки, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения этих жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (п. 1.5 Указа № 563).

Исходя из того, что плата за пользование жилым помещением коммерческого использования государственного жилищного фонда взимается за общую площадь занимаемого помещения, граждане обязаны платить не только за само жилое помещение, но и за пользование подсобными помещениями, кроме балконов и лоджий (п. 32 ст. 1 ЖК).

По общему правилу, за пользование 1 кв. м. общей площади жилого помещения коммерческого использования установлена базовая ставка в размере 0, 2 базовой величины в месяц; за пользование 1 кв. м. арендного жилья с учетом оборудования его имуществом установлена ставка в размере 0, 25 базовой величины в месяц (п. 2 Постановления № 1247). Размер коэффициентов, применяемых при подсчете размера указанной платы, варьируется от 0,08 до 1 по всей стране. Так, например, Решением Брестского областного исполнительного комитета от 24 апреля 2014 г. № 327 [55] установлен размер коэффициента для жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда от 0,1 (для сельских населенных пунктов) до 0,75 (для областного города).

Однако отдельно постановлением Управления делами Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2015 г. № 1 «Об установлении коэффициента, применяемого при определении размера платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования республиканского жилищного фонда» [56] (далее – постановление № 1) в отношении пользования арендным жильем, предоставляемого государственным служащим, установлен коэффициент в размере 0, 3 (п. 1 постановления № 1). Кроме того, для лиц, занимающих должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, облисполкомов, Минского горисполкома, районных, городских исполнительных комитетов, вышеуказанный коэффициент не применяется.

Порядок расчета платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда определен в Положении о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 г. № 571 [57].

В п. 1.6 Указа № 563 определены случаи, когда используются понижающие коэффициенты, определяемые облисполкомами и Минским горисполкомом по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства. Например, пониженный коэффициент применяется к гражданам, проживавшим в служебных жилых помещениях до включения их в состав жилых помещений коммерческого использования. Кроме того, при определении размера платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования учитываются льготы, установленные в ст. 16 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 г. № 239-З «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан» [58].

Для сравнения следует отметить, что жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда предоставляется гражданам без взимания платы за пользование указанным жилым помещением (п. 52 Положения № 563). В соответствии с п. 10 Положения о порядке, особенностях и основаниях предоставления гражданам специальных жилых помещений государственного жилищного фонда в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2008 г. № 1408 [59] также без взимания платы предоставляются специальные жилые помещения государственного жилищного фонда некоторым категориям граждан.

Следующими существенными условиями договора найма жилого помещения коммерческого использования законодатель называет срок внесения платы за пользование жилым помещением и срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги. Указанный срок установлен в ЖК. Так, наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и за пользование жилым помещением за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца (ч. 1 п. 1 ст. 31 ЖК). Плата за жилищно-коммунальные услуги взимается исходя из фактического потребления этих услуг в натуральном выражении, исчисляемого по показаниям индивидуальных или групповых приборов учета либо по установленным местными исполнительными и исполнительными органами нормам (нормативам) потребления, а также исходя из тарифов за коммунальные услуги, устанавливаемых в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь (п. 6 ст. 31 ЖК).

В Российской Федерации законодатель установил лишь одно существенное условие договора коммерческого найма – предмет (ст. . Однако, на наш взгляд, признание срока действия договора существенным условием необходимо, поскольку такое условие вносит ясность в отношения сторон. Также в качестве существенных условий необходимы и размер платы за пользование жилым помещением, и срок ее внесения, и срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, поскольку указанные условия предоставят дополнительные гарантии нанимателю. Когда они закреплены в законодательстве, наниматель имеет возможность ознакомиться с размером платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и сроком внесения платы за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно.

Таким образом, нами предлагается предусмотреть существенные условиям договора найма жилого помещения коммерческого использования в отдельной статье главы 17 проекта ЖК:

- предмет, которым является жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда;

- срок действия договора;

- размер платы за пользование жилым помещением коммерческого использования, который определяется исходя из общей площади занимаемого помещения с учетом размера базовой ставки, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения этих жилых помещений и срок ее внесения;

- срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги (не позднее 25-го числа следующего за истекшим месяца).

Предоставляемое по договору найма жилого помещения коммерческого использования жилое помещение должно быть пригодным для проживания граждан, отапливаемым, иметь естественное освещение, соответствовать санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам, иным техническим требованиям, а также быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта. В связи с этим предлагается п 16 ст. 1 ЖК после слов «- жилое помещение» дополнить словами «типовых потребительских качеств»;

Кроме того, в связи с отсутствием термина «благоустроенное жилое помещение» в жилищном законодательстве предлагается в ст. 1 проекта ЖК закрепить категорично следующее:

«Благоустроенное жилое помещение - это жилое помещение, отвечающее установленным санитарным или техническим требованиям, по уровню коммунальных удобств соответствующее среднему уровню большинства жилых помещений того же жилищного фонда в данном населенном пункте».

## **Основания, форма и порядок заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда**

Исходя из ранее действовавшего жилищного законодательства существовал одинаковый набор юридических фактов, входящих в юридический состав, необходимый для заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда [9, с. 41]. С введением ныне действующего ЖК произошли изменения в основаниях заключения договоров найма жилого помещения.

По мнению П.И.Седугина, существует не одно отношение, содержанием которого является право пользования жилого помещения, а целая группа жилищных правоотношений, объединяемых их направленностью на реализацию жилищного интереса. П.И. Седугин считал, что первое жилищное правоотношение возникало из факта принятия гражданина на учет, из ордера возникало следующее жилищное правоотношение, а заключение договора найма жилого помещения являлось юридическим основанием для возникновения нового и наиболее важного жилищного правоотношения – по пользованию жилым помещением [60, с. 7].

И.Б.Марткович выделял предпосылки жилищного правоотношения: правосубъектные предпосылки участия в правоотношении; фактические предпосылки правообразования; факты, составляющие непосредственное основание права; дополнительные факты для осуществления права [61, с. 14].

Большинство ученых сошлись во мнении, что договор найма жилого помещения заключается на основании сложного юридического состава, т. е. «совокупности юридических фактов, необходимых и достаточных для наступления предусмотренных законом юридических последствий» [9, с. 42]. В этот состав входят как административно-правовые, так и гражданско-правовые формы.

Так, нормами административного права регулируются отношения, возникающие на стадии получения жилого помещения коммерческого использования. В частности, это отношения, связанные с предоставлением указанного жилого помещения (отменой уже принятого решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования).

Следует отметить, что до принятия ЖК 1998 г. ключевым юридическим фактом юридического состава, служащего основанием для вселения в жилое помещение являлся ордер. Он представлял собой самостоятельный юридический факт административно-правового характера, поскольку влиял на возникновение договорного отношения найма. Так, ордер действовал в течение десяти дней, затем должно было следовать заключение договора найма жилого помещения, а ордер сдавался жилищно-эксплуатационной организации [9, с. 44]. Однако ныне действующие нормативные правовые акты не предусматривают выдачу ордера. Следует говорить о нем только в историческом аспекте.

Отношения найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда возникают из сложного юридического состава, в который входят следующие юридические факты: 1) решение местного исполкома о предоставлении жилого помещения коммерческого использования и 2) заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Однако возникновению правоотношения найма жилого помещения коммерческого использования предшествует ряд обязательных императивных условий, которые являются предпосылками к его возникновению.

Подробную регламентацию порядка предоставления жилых помещений коммерческого использования законодатель установил в Положении № 563 и Положении о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 [62] (далее – Положение № 1297).

Возникновению правоотношения найма жилого помещения коммерческого использования предшествует несколько предпосылок. В первую очередь, местный исполнительный и распорядительный орган (далее – местный исполком) и организации, в ведении которых находятся указанные жилые помещения, выкладывает в глобальную компьютерную сеть Интернет на официальном сайте местного исполнительного и распорядительного органа информацию о месте нахождения, количественном и качественном составе, характеристике, уровне благоустройства, размере платы за пользование находящихся в наличии свободных жилых помещений коммерческого использования и о сроке обращения за ними, который не может быть менее пятнадцати календарных дней со дня размещения информации (п. 84 Положения № 563).

Проанализировав официальные сайты местных исполнительных органов, оказалось довольно затруднительным найти такую информацию. Например, нами вовсе не найдена информация по жилым помещениям коммерческого использования на сайте Молодечненского районного исполнительного комитета – molodechno.minsk-region.by. Показательным примером служат официальные сайты районных исполнительных комитетов Брестской области, поскольку они имеют единую платформу. Найти информацию легко, они доступны, следует только ввести в строку «поиск» слово «коммерческий». Всем местным исполнительным и распорядительным органам необходимо обеспечить доступность такой информации, позаботиться о том, чтобы ее было легко отыскать.

В соответствии с подп. 1.1.18 п. 1.1 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 [63] в течение установленного за обращением срока граждане вправе подать заявление с приложением паспорта или иного документа, удостоверяющего личность в местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения указанного жилого помещения. Заявление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования должно содержать информацию о наличии индивидуального ходатайства государственного органа или другой организации (п. 11 Положения № 1297).

По истечении срока обращения местный исполком или организация, в ведении которой находится жилое помещение, рассматривают поступившие заявления о предоставлении жилых помещений коммерческого использования. Представляется, п. 85 Положения № 563, по смысловому содержанию противоречит п. 1 ст. 102 ЖК. Так, в п. 85 указано, что местный исполком и организация, в ведении которой находится жилое помещение … принимают решения о предоставлении жилых помещений коммерческого использования гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности исходя из даты их постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. В то время как п. 1 ст. 102 ЖК указывает, что нанимателями всех видов жилых помещений государственного жилищного фонда, за исключением жилых помещений коммерческого использования, могут быть граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Согласно п. 82 Положения № 563 граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, могут претендовать на жилое помещение коммерческого использования только в случае отсутствия заявлений граждан, имеющих на это первоочередное право. Таким образом, в законодательстве присутствует противоречие. Предлагаем, п. 85 Положения № 563дополнить следующим образом:

«… принимают решения о предоставлении жилых помещений коммерческого использования гражданам, указанным в части первой пункта 77, пункте 78 и части первой пункта 79 настоящего Положения, в порядке очередности поступления заявлений, а …».

Также п. 5 Положения № 1297 определяет, что при поступлении нескольких заявлений от претендующих на одно и то же жилое помещение, рассмотрению подлежит только первое заявление.

Первым из юридических фактов, порождающих правоотношение найма жилого помещения коммерческого использования, является решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования. Так, решения о предоставлении находящихся в собственности административно-территориальных единиц жилых помещений принимают местные исполнительные и распорядительные органы, а находящихся в республиканском жилом фонде – государственные органы или организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых они находятся, в месячный срок (п. 2, 13 Положения № 1297).

Гражданин, в отношении которого приняли вышеуказанное решение, извещается об этом заказным письмом с обратным уведомлением либо под роспись. С момента уведомления у него возникает обязанность в течение 15-ти календарных дней обратиться в орган, принявший решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Не обращение в указанный срок влечет отказ от предоставления жилого помещения. Однако в случае наличия уважительных причин срок может быть продлен до 30-ти календарных дней. При отказе либо не обращении в установленный срок решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования принимается в отношении поступившего по очередности следующего за первым заявления (п. 5,7 Положения № 1297).

Следует отметить, что гражданину, уведомленному о предоставлении ему жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, предоставляется срок – 30 календарных дней с возможностью продления на период, в течение которого у гражданина имеется уважительная причина (п. 64 Положения № 563). Представляется, что данное различие по срокам необходимо, т. к. нанимателями по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда зачастую выступают граждане, имеющие серьезные заболевания, которые могут препятствовать обращению за заключением договора найма жилого помещения.

В соответствии со ст. 52 ЖК договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Указанный договор подлежит обязательной регистрации организациями, предоставляющими жилые помещения коммерческого использования, в соответствующем исполнительном комитете (п. 90 Положения № 563). Договор найма жилого помещения коммерческого использования считается заключенным с даты его регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе. Несоблюдение данного условия влечет ничтожность договора найма жилого помещения (ст. 52 ЖК).

Интересным представляется подход российского законодателя, который установил обязательную государственную регистрацию для договора коммерческого найма, заключенного на срок от одного года (п. 2 ст. 674 ГК РФ). Такая регистрация осуществляется на основании заявления сторон договора, которое подается в орган регистрации не позднее чем через один месяц со дня заключения договора.

Ранее в литературе высказывались мнения о введении обязательной нотариальной формы исследуемого договора. Представляется, что это привело бы к неоправданному усложнению процедуры заключения договора.

Исследуемый нами договор составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя, третий – в местном исполнительном и распорядительном органе, зарегистрировавшим договор (п. 3 ст. 52 ЖК). Однако возможна ситуация, когда соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган может выступать одновременно и наймодателем по договору найма жилого помещения коммерческого использования, и органом, регистрирующим этот договор. В такой ситуации два экземпляра указанного договора останутся в местном исполнительном и распорядительном органе. Это представляется нецелесообразным, законодателю следует закрепить возможность составления договора найма жилого помещения в таком случае в двух экземплярах в качестве исключения из правила части первой п. 3 ст. 52 ЖК.

В соответствии с п. 1.2 Указа № 563 жилые помещения коммерческого использования, как и жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях, специальные жилые помещения не подлежат приватизации, обмену, разделу, продаже, предоставлению по договору поднайма, если иное не определено Президентом Республики Беларусь. В соответствии с п. 2 ст. 114 ЖК, в договоре найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда должно указываться, что оно не подлежит исключению из состава жилых помещений социального пользования, а также приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договору поднайма. Предлагаем внести в главу 17 проекта ЖК аналогичную норму.

Таким образом, в юридический состав, необходимый для возникновения отношений найма жилого помещения коммерческого использования, входят следующие юридические факты: 1) решение местного исполкома о предоставлении жилого помещения коммерческого использования и 2) заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается в письменной форме и подлежит обязательной регистрации организациями, предоставляющими жилые помещения коммерческого использования, в соответствующем исполнительном комитете.

Исследуемый нами договор составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя, третий – в местном исполнительном и распорядительном органе, зарегистрировавшим договор. В такой ситуации два экземпляра указанного договора останутся в местном исполнительном и распорядительном органе. Это представляется нецелесообразным, законодателю следует закрепить возможность составления договора найма жилого помещения в таком случае в двух экземплярах в качестве исключения из правила части первой п. 3 ст. 52 ЖК.

# **ГЛАВА 3.**

# **ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ПРАВООТНОШЕНИЕ**

## **3.1. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда; исполнение договора, ответственность его сторон**

Договор найма жилого помещения коммерческого использования – двусторонний. Содержание договора найма жилого помещения как правоотношения раскрывается через права и обязанности его сторон.

Законодательством Республики Беларусь не предусмотрен единый перечень прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Ряд ученых, которые занимались изучением содержания договора найма жилого помещения, отмечают корреспондирующий характер прав и обязанностей сторон этого правоотношения [64, с. 52; 10, с. 52]. Классификация же прав и обязанностей сторон данными авторами не проводилась.

Представляется верной дифференциация прав и обязанностей сторон применительно к исследуемому договору на три группы, предложенная И. Н. Щемелевой [11]:

* те, которые составляют содержание любого правоотношения найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда;
* которые стороны реализуют лишь по мере необходимости;
* которые хотя и регламентированы жилищным законодательством, но за редким исключением не могут быть реализованы сторонами договора найма жилого помещения, а у наймодателей отсутствуют обязанности по их исполнению.

Разберем каждую группу прав и обязанностей сторон в отношении договора найма жилого помещения коммерческого использования.

Так, к первой группе относятся ключевые права и обязанности сторон, которые применимы к нанимателям и наймодателям каждого договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в том числе и к сторонам договора найма жилого помещения коммерческого использования. Открытый перечень данных прав и обязанностей содержится в ст. 54 и 55 ЖК.

Наниматель жилого помещения коммерческого использования вправе предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам (абз. 2 п. 1 ст. 55 ЖК). Также он вправе расторгнуть договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда в любое время, требовать внесения изменений в заключенный договор при предоставлении права владения и пользования занимаемым жилым помещением своим несовершеннолетним детям (абз. 3, 4 п. 1 ст. 55 ЖК).

Основное право наймодателя – требовать от нанимателя своевременного внесения платы за пользование жилым помещением. Оно возникает со дня заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования (п. 3 ст. 29 ЖК).

Кроме того, наймодатель вправе требовать:

- использования предоставленного нанимателю жилого помещения по назначению;

- доступа в жилое помещение рабочих, осуществляющих ремонтные и иные работы.

В соответствии с п. 2 с. 55 ЖК наниматель обязан использовать жилое, вспомогательное, подсобное помещение в соответствии с его назначением, обеспечивать подготовку занимаемого жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утеплять окна и двери) и возмещать причиненный помещениям других граждан и организаций ущерб. Перечень обязанностей нанимателя, указанный в п. 2 ст. 55 ЖК, не является исчерпывающим.

Так, законодатель закрепляет обязанность нанимателя соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений в абз. 5 п. 1 ст. 26 ЖК. Для обеспечения полноты ключевых обязанностей нанимателя законодателю следовало бы дать ссылку на эту норму в п. 2 ст. 55 ЖК.

Этим обязанностям нанимателя соответствуют права наймодателя, предусмотренные в п. 1 ст. 54 ЖК. Наймодатель также обязуется предоставить нанимателю жилое помещение, обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического оборудования, устранять за свой счет повреждения, в предусмотренном договором найма жилом помещении, возникшие не по вине нанимателя (п. 2 ст. 54 ЖК).

Ряд прав и обязанностей сторон договора найма жилого помещения коммерческого использования закреплен в типовом договоре найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования» (далее – типовой договор № 1297).

Так, в соответствии с подп. 2.1 п. 2 данного договора наниматель предоставляет право владения и пользования жилым помещением коммерческого использования членам своей семьи и иным гражданам в соответствии с законодательством. Перечень указанных лиц содержит п. 1 ст. 56 ЖК. В соответствии с ним наниматель жилого помещения коммерческого использования вправе вселить в занимаемое им жилое помещение:

- супруга (супругу), родителей и детей;

- родных братьев и сестер, деда, бабку и внуков, признаваемых в письменном соглашении членами семьи иных родственников, свойственников и нетрудоспособных иждивенцев – при наличии письменного согласия всех проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи.

Указанный перечень лиц является отличительной особенностью договора найма жилого помещения коммерческого использования. Поскольку в жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда наниматель вправе вселить только супругу (супруга), своих несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей, не имеющих в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма жилого помещения (ст. 113 ЖК, п. 68 Положения № 563). В то же время наниматели по договору найма жилого помещения в общежитии, занимающие изолированное жилое помещение, предоставленное для проживания семьи, вправе вселить лишь своих несовершеннолетних детей и супруга (супругу), не имеющих в собственности или владении жилых помещений в данном населенном пункте (п. 29 Положения об общежитиях, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 269 [65]), с разрешения администрации государственного органа, другой организации, в ведении которых находится общежитие, и профсоюзного комитета, если он имеется (п. 5 ст. 120 ЖК).

Таким образом, перечень лиц, которым наниматель жилого помещения вправе предоставить право владения и пользования занимаемым им помещением зависит от вида заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда. Однако вне зависимости от вида договора найма жилого помещения наниматель имеет безоговорочное право вселить своих несовершеннолетних детей, чем и объясняется наличие в п. 1 ст. 55 ЖК права нанимателя требовать внесения изменений в договор найма жилого помещения при предоставлении права владения и пользования занимаемым жилым помещением своим несовершеннолетним детям.

Также находим, что п. 1 ст. 56 ЖК вовсе не отражает общего правила. Указанная норма соответствует лишь договору найма жилого помещения коммерческого использования. Ввиду нахождения ст. 56 ЖК в главе 8 «Договор найма жилого помещения», она должна содержать нормы, применимые ко всем видам договора найма жилого помещения.

Следует поддержать предложение И.Н.Щемелевой о том, что ст. 54-55 ЖК необходимо дополнить обязанностью сторон договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда обеспечивать сохранность жилых помещений со ссылкой на специальные статьи главы 14 ЖК [11].

Рассмотрим вторую группу прав и обязанностей, которые стороны договора найма жилого помещения коммерческого использования реализуют лишь по мере необходимости. Так, в данную группу следует отнести право нанимателя временно отсутствовать в жилом помещении. В данном случае наниматель сохраняет все права и несет обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения (ст. 58 ЖК). Более того, наниматель жилого помещения коммерческого использования вправе временно предоставить его в безвозмездное владение и пользование временным жильцам без заключения договора (п. 2 ст. 69 ЖК).

Также наниматель жилого помещения коммерческого использования вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи требовать у наймодателя предоставления жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (п. 1 ст. 107 ЖК, п. 47 Положения № 563).

В течение многих лет размер платы за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальные услуги был значительно меньше фактических расходов по содержанию государственного жилищного фонда. Каждый желал получить жилое помещение как можно большим по площади. Эта ситуация меняется в связи с постепенным ростом платы как за пользование жилым помещением коммерческого использования, так и жилищно-коммунальных услуг.

Расходы по плате за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами отнимают у бюджета семьи нанимателя значительную его часть. В связи с этим, предоставление указанного права нанимателю представляется логичным.

Получив разрешение местного исполнительного и распорядительного органа, наниматель жилого помещения коммерческого использования вправе инициировать переустройство и (или) перепланировку занимаемого жилого помещения (п. 1 ст. 17 ЖК).

Более полную регламентацию прав и обязанностей сторон договора найма жилого помещения коммерческого использования содержит типовой договор № 1297. Следует отметить, что п. 2 указанного договора содержит перечень прав и обязанностей нанимателя, а п. 3 – наймодателя, в то время как ЖК в ст. 54 содержит перечень прав и обязанностей наймодателя, а в ст. 55 – нанимателя. Логически верным было бы применить последовательность, установленную в ЖК.

Так, наниматель жилого помещения коммерческого использования при прекращении либо расторжении исследуемого договора обязан в течение трех суток освободить и сдать жилое помещение наймодателю в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа (подп. 3.9 п. 3 типового договора № 1297).

К третьей группе прав и обязанностей сторон, которые регламентированы действующим законодательством, но не могут быть реализованы сторонами, И.Н. Щемелева относит право нанимателя, совершеннолетних членов семьи, иных граждан, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется равное с нанимателем право владения и пользования жилым помещением, обратиться с заявлением о приватизации жилого помещения, поскольку подп. 1.2 п. 1 Указа № 563 содержит императивную норму о том, что жилые помещения коммерческого использования приватизации не подлежат. Однако до 1 июля 2016 г. наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда были вправе приватизировать занимаемые ими жилые помещения.

Кроме того, жилые помещения коммерческого использования не подлежат обмену, разделу, продаже, предоставлению по договору поднайма, если иное не определено Президентом Республики Беларусь (п. 1.2 Указа № 563).

Исходя из общего правила, установленного ГК, условием наступления ответственности нанимателя и наймодателя в исследуемом нами договоре является наличие вины. Основанием ответственности является неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных ЖК и иными законодательными актами. Универсальная форма ответственности, предусмотренная для сторон в данном случае, заключается в возмещении убытков, поскольку, по общему правилу, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения коммерческого использования, виновная сторона возмещает в соответствии с законодательством другой стороне понесенные убытки (п. 6 типового договора № 1297).

Кроме того, в случае невнесения в установленный срок платы за пользование жилым помещением коммерческого использования, жилищно-коммунальные услуги наниматель уплачивает пеню в размере, установленном законодательством (п. 3.2 типового договора № 1297).

Так, наниматели жилых помещений коммерческого использования и плательщики жилищно-коммунальных услуг несвоевременно и(или) не в полном объеме внесшие плату за пользование жилым помещением и основные жилищно-коммунальные услуги, уплачивают пеню в размере 0,3 % от не уплаченной в установленный срок суммы этих платежей за каждый день просрочки, что предусмотрено п. 62 Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571 [57].

Анализ законодательства показал, что порядок, срок и размер возмещения убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения коммерческого использования не урегулирован. Следует рассматривать данное явление как пробел в жилищном законодательстве. Представляется необходимым регламентировать процедуру возмещения убытков на уровне постановления Совета Министров Республики Беларусь, как это приводится в вышеуказанном случае с пеней.

Также отметим, что нарушение Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399 [66] (далее – правила № 399), самовольное переустройство, перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, а также использование жилого помещения коммерческого использования не по назначению влечет административную ответственность в соответствии со ст. 21.16 Кодекса об административных правонарушениях Республики Беларусь [67] в виде штрафа до тридцати базовых величин.

Таким образом, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора найма жилого помещения коммерческого использования, возможно наступление как гражданско-правовой, так и административной ответственности.

Предлагается предусмотреть единый перечень основных прав и обязанностей сторон договора найма жилого помещения коммерческого использования в отдельной статье самостоятельной главы проекта ЖК, посвященной коммерческому (арендному) жилью.

В главе 8 ЖК «Договор найма жилого помещения» раздела I имеющийся перечень прав и обязанностей сторон договора найма жилого помещения необходимо дополнить обязанностями обеспечивать сохранность жилых помещений и соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений со ссылкой на специальные статьи глав 5 и 14 ЖК соответственно;

Отличительной особенностью договора найма жилого помещения коммерческого использования является перечень лиц, которых наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение. К ним относятся супруга (супруг), родители и дети, а также родные братья и сестры, дед, бабка и внуки, признаваемые в письменном соглашении членами семьи иные родственники, свойственники и нетрудоспособные иждивенцы – при наличии письменного согласия всех проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи.

Более полную регламентацию прав и обязанностей содержит типовой договор № 1297. Однако права и обязанности выстроены там в последовательности, отличной от той, которая указана в ст. 54 и 55 ЖК. Для создания стройной правовой системы логически верным было бы применить последовательность, установленную ЖК.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора найма жилого помещения коммерческого использования, возможно наступление как гражданско-правовой, так и административной ответственности.

Исходя из общего правила, установленного ГК, условием наступления ответственности нанимателя и наймодателя в исследуемом нами договоре является наличие вины. Основанием ответственности является неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных ЖК и иным законодательством. Универсальная форма ответственности, предусмотренная для сторон в данном случае, заключается в возмещении убытков поскольку, по общему правилу, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения коммерческого использования, виновная сторона возмещает в соответствии с законодательством другой стороне понесенные убытки. В случае невнесения в установленный срок платы за пользование жилым помещением коммерческого использования, жилищно-коммунальные услуги наниматель уплачивает пеню в размере, установленном законодательством.

Нарушение Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399, самовольное переустройство, перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, а также использование жилого помещения коммерческого использования не по назначению влечет административную ответственность в соответствии со ст. 21.16 Кодекса об административных правонарушениях Республики Беларусь.

Законодателем не установлен порядок, срок и размер возмещения убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора найма жилого помещения коммерческого использования. Для устранения пробела в жилищном законодательстве необходимо принять соответствующее постановление Совета Министров Республики Беларусь.

## **3.2. Изменение, прекращение и расторжение договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, признание его недействительным**

Договор найма жилого помещения коммерческого использования чаще всего заключается на срок трудовых отношений, т. е. этот договор может действовать достаточно длительный срок. За это время жилищные правоотношения могут быть подвержены изменениям вследствие событий, не зависящих от воли людей, например, в связи со смертью самого нанимателя. Изменяют содержание договора и иные обстоятельства, например, факт изменения состава семьи нанимателя.

Специальных норм, регулирующих изменение договора найма жилого помещения коммерческого использования, национальное законодательство не содержит.

По общему правилу, договор найма жилого помещения может быть изменен по соглашению сторон в письменной форме (п. 1 ст. 59 ЖК). Нормы ЖК не предусматривают исключений из этого правила для наймодателя, а наниматель имеет право требовать изменения договора найма жилого помещения также в случаях, предусмотренных пунктами 4-6 ст. 60 ЖК.

В соответствии с п. 4 ст. 60 ЖК наниматели, проживающие в одной квартире по отдельным договорам найма жилых помещений, объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с одним из них договора найма жилого помещения на все занимаемое ими помещение. Для заключения такого договора требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с нанимателями.

Возможно изменение договора найма жилого помещения коммерческого использования также вследствие признания нанимателем другого члена семьи (п. 5 ст. 60 ЖК). Так, член семьи нанимателя жилого помещения коммерческого использования может осуществить право требовать признания его нанимателем жилого помещения по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя при наличии следующих условий:

- он должен быть дееспособным;

- должен получить согласие нанимателя и проживающих совместно с ним членов семьи, достигших 18 лет, в письменной форме.

Кроме того, проживающий совместно с нанимателем жилого помещения совершеннолетний член семьи вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма жилого помещения с письменного согласия остальных проживающих совместно с ним членов семьи нанимателя, если в соответствии с приходящейся на него долей в общей площади жилого помещения либо в соответствии с письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделена изолированная жилая комната (п. 6 ст. 60 ЖК).

Как отмечает В.Ф. Чигир, выражение «может быть выделена» не означает, что в квартире уже имеется такое помещение. Его следует понимать в смысле технической возможности превращения причитающейся члену семьи доли жилого помещения в отдельную изолированную комнату [68, с. 99]. Однако в соответствии с п. 1.2 Указа № 563 жилое помещение коммерческого использования разделу не подлежит. Соответственно, п. 6 ст. 60 ЖК, предусматривающий общие правила для всех договоров найма жилого помещения, в случае раздела жилого помещения коммерческого использования, противоречит п. 1.2 Указа № 563.

Для устранения указанного пробела необходимо правила изменения договора найма жилого помещения коммерческого использования урегулировать в отдельной статье главы 17 проекта ЖК.

Расторжение договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда в Республике Беларусь допускается только при наличии установленных жилищным законодательством оснований.

Актуальность исследования расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования подтверждают данные судебной статистики. Так, из дел по спорам о жилых помещениях, рассмотренных судами за первое полугодие 2018 года, 1871 составляют дела о выселении, 805 – о расторжении договора найма жилого помещения [69]. Это значит, что тысячи людей вовлекаются в жилищные споры.

Основаниями изменения и расторжения договора найма жилого помещения являются факты, обстоятельства (действия, бездействие, события), с которыми жилищное законодательство связывает необходимость изменения правоотношения (элементов правоотношения) или расторжения договора. «При изменении договора правоотношение сохраняется в рамках того же вида договора, права и обязанности субъектов в отношении индивидуально-определенного жилого помещения, составляющие правоотношения до его изменения, сохраняются у всех или отдельных участников договора. При расторжении договора права и обязанности его участников прекращаются» [70, с. 6].

Действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь различает прекращение (ст. 60) и расторжение (ст. 61) договора найма жилого помещения. Данные категории взаимосвязаны. Расторжение есть частный случай прекращения, поскольку расторжение договора обязательно влечет его прекращение [70, с. 8].

Проанализировав ст. 60 ЖК можно сделать вывод о том, что договор найма жилого помещения коммерческого использования, заключенный на определенный срок, прекращается с истечением этого срока. Однако, для нанимателя, надлежаще исполнявшего свои обязанности по договору, в соответствии с ч. 1 п. 91 Положения № 563 обеспечивается заключение указанного договора на новый срок. Данное правило не распространяется на нанимателей, с которыми договор найма жилого помещения коммерческого использования был заключен на срок трудовых (служебных) отношений.

Следует отметить, что законодательство Республики Беларусь не предусматривает ответственности за не продление срока договора найма жилого помещения коммерческого использования с нанимателем, надлежаще исполнявшим свои обязанности по договору. В то же время ч. 4 ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при отказе наймодателя заключить договор коммерческого найма с надлежаще исполняющим свои обязанности нанимателем, в случае заключения наймодателем договора коммерческого найма с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, в течение года со дня истечения срока договора.

Представляется целесообразным закрепление данной нормы в отечественном законодательстве, поскольку она предоставит гарантии нанимателю, надлежаще исполняющему обязанности по договору.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования, заключенный на срок трудовых (служебных) отношений, прекращается в связи с прекращением трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей либо ходатайствующей о предоставлении жилого помещения коммерческого использования (ч. 3 п. 90 Положения № 563).

Вне зависимости от того, заключался ли договор найма жилого помещения коммерческого использования на определенный срок либо срок трудовых отношений, он прекращается в связи со смертью нанимателя, либо признанием его судом безвестно отсутствующим, либо объявлением умершим (ч. 3 п. 90 Положения № 563). Однако, если вместе с нанимателем проживали совершеннолетние члены семьи, имеющие первоочередное право на предоставление жилого помещения коммерческого использования, договор найма жилого помещения не прекращается. В данном случае такое совершеннолетнее лицо признается нанимателем на условиях ранее заключенного договора, т. е. имеет место изменение договора найма жилого помещения коммерческого использования в связи с изменениями в субъектном составе правоотношения.

Исходя из нормы п. 2 ст. 686 ГК РФ такое изменение российский законодатель именует «заменой нанимателя». Представляется, данный термин верно отражает сущность явления. На наш взгляд, он может найти отражение и в национальном законодательстве.

Рассмотрим более подробно такое основание прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования как расторжение договора. Следует отметить, что нормы, регламентирующие расторжение исследуемого нами договора в специальных актах, аналогичны нормам ЖК.

Общие основания и порядок расторжения договора найма жилого помещения установлены ст. 61 ЖК. По общему правилу, договор найма жилого помещения коммерческого использования расторгается по соглашению сторон (п. 1 ст. 61 ЖК).

Кроме того, договор найма жилого помещения коммерческого использования расторгается в любое время по инициативе нанимателя с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи по исполнении всех обязательств перед наймодателем (п. 2 ст. 61 ЖК, п. 9 типового договора № 1297).

В отличие от обязательной письменной формы заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования форма отказа нанимателя от дальнейшего пользования жилым помещением законодателем не определена. Соответственно, такой отказ может быть совершен в любой форме. Например, формой отказа от пользования жилым помещением коммерческого использования можно считать выезд нанимателя на постоянное жительство в другое место, хотя бы он прямо не заявил о прекращении договорных отношений.

Изложенная ситуация порождает ряд спорных вопросов. Так, договор найма жилого помещения коммерческого использования расторгается при выезде нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение со дня их выезда (п. 2 ст. 61 ЖК). Указанное действие влечет утрату нанимателем и членами его семьи права пользования жилым помещением.

Основным требованием для надлежащей защиты как прав наймодателя, так и прав граждан, выбывших на другое место жительства, в случае отсутствия законных оснований для признания их утратившими право пользования жилым помещением, является предоставление доказательств действительного выбытия на постоянное место жительства в другое жилое помещение.

Так, суд Советского района г. Гомеля удовлетворил иск Н. и признал П. утратившим право пользования жилым помещением.

Постановлением Президиума Гомельского областного суда решение отменено в связи с тем, что ни в исковом заявлении, ни в решении суда не указано, куда на постоянное место жительства выбыл ответчик, не приведены доказательства, подтверждающие факт его выбытия из квартиры. Судом также не дана оценка тому факту, что хотя П. определенное время работал в Российской Федерации, он периодически приезжал в Гомель, пользовался жилым помещением по месту постоянной регистрации, самостоятельно вносил платежи за жилое помещение [71, с. 104].

В данном случае вывод суда надзорной инстанции следует признать правильным, поскольку сам по себе факт отсутствия гражданина по месту постоянной регистрации не влечет за собой утраты права пользования жилым помещением, если не будет доказано, что отсутствие вызвано выбытием на постоянное место жительства в другое жилое помещение.

В.В. Подгруша справедливо отметил, что «практику судов, которые удовлетворяли иски о признании утратившими право пользования жилым помещением, в том числе ответчиков с несовершеннолетними детьми, без учета всех фактов, входящих в предмет доказывания по делу, и без надлежащего исследования и оценки доказательств, подтверждающих эти факты, нельзя признать правильной» [72, с. 456].

Помимо вышеизложенного, в п. 3 ст. 61 ЖК и п. 9 типового договора № 1297 содержится еще одно основание расторжение договора найма жилого помещения коммерческого использования: по решению суда при нарушении существенных условий нанимателем и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи либо в случае, когда указанные лица систематически (три и более раза в течение календарного года со дня применения первого административного воздействия) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически допускают нарушение требований ЖК, влекущее невозможное проживание для других в одной квартире либо доме.

Специфика договора найма жилого помещения коммерческого использования заключается в том, что он может быть расторгнут по требованию наймодателя при наличии без уважительных причин задолженности по внесению платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги в размере двухмесячной платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги (абз. 3 п. 92 Положения № 563).

Изучение судебной практики показало, что суды считали выселение нанимателя жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда и проживающих совместно с ним членов семьи, имеющих без уважительных причин двухмесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением (п. 92 Положения № 563), крайней мерой гражданско-правовой ответственности за нарушение одного из существенных условий договора найма жилого помещения коммерческого использования.

Суды обоснованно отказывали в удовлетворении иска о выселении, если задолженность погашалась в ходе производства по делу вплоть до удаления суда в совещательную комнату. Так, суд Мозырского района отказал в иске райжилкомхозу к Б. и др. о выселении с предоставлением другого жилого помещения, поскольку ответчики погасили полную сумму основного долга в ходе судебного разбирательства дела [73, с. 31].

Следует отметить, что спецификой договора найма жилого помещения коммерческого использования является и то, что перечень оснований расторжения исследуемого нами договора, не является исчерпывающим (абз. 5 п. 92 Указа № 563). Иные случаи могут быть предусмотрены законодательными актами.

В соответствии с п. 5 ст. 61 ЖК, расторжение договора найма жилого помещения коммерческого использования по инициативе наймодателя возможно только после предварительного письменного предупреждения нанимателя о расторжении договора не позднее чем за один месяц с указанием мотивов такого расторжения.

Кроме того, прекращение договора найма жилого помещения коммерческого использования порождает признание указанного договора недействительным.

Исходя из ст. 64 ЖК отметим ряд оснований признания этого договора недействительным в судебном порядке:

- нарушение прав других граждан или организаций на жилое помещение, являющееся предметом договора найма;

- нарушение условий и порядка предоставления жилого помещения, определенных ЖК и иными законодательными актами;

Не актуальным для исследуемого нами договора является такое основание как представление гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий в связи с тем, что жилые помещения коммерческого использования, по общему правилу, предоставляются на основании трудового договора лицам, перечисленным в п. 77 Положения № 563. Жилые помещения коммерческого использования возможно получить и лицам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, лишь при отсутствии заявлений граждан, указанных в п. 77-79 Положения № 563.

Срок давности для признания недействительным договора найма жилого помещения коммерческого использования устанавливается в три года со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания договора найма жилого помещения недействительным (п. 2 ст. 64 ЖК).

Последствием прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования является обязанность нанимателя жилого помещения в течение трех суток освободить занимаемое жилое помещение и сдать его наймодателю по акту о сдаче жилого помещения (п. 1 ст. 63 ЖК, п. 13 типового договора № 1297). Не освободившие жилое помещение коммерческого использования в указанный срок наниматель и проживающие совместно с ним граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Таким образом, прекращение договора найма жилого помещения коммерческого использования возможно в следующих формах:

- в связи с наступлением установленных законодательными актами обстоятельств: прекращение трудовых отношений, истечение срока договора найма жилого помещения коммерческого использования либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения;

- расторжения договора: как по соглашению сторон, так и по инициативе нанимателя или наймодателя;

- признания договора найма жилого помещения коммерческого использования недействительным.

Последствием прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования или утраты права на проживание по другим основаниям либо отсутствия у лица такого права (например, при самовольном занятии помещения) является обязанность освободить жилое помещение. Это может происходить в добровольном порядке, без применения мер принуждения, либо в принудительном порядке. В последнем случае имеет место выселение, речь о котором пойдет в следующей главе.

Изменение договора найма жилого помещения коммерческого использования регулируется общими нормами, предусмотренными ЖК. Представляется, что в главе 17 проекта ЖК необходимо предусмотреть отдельную статью, посвященную изменению договора найма жилого помещения коммерческого использования. Такая необходимость вызвана тем, что право требовать заключения совершеннолетним членом семьи нанимателя, проживающим совместно с ним, отдельного договора найма жилого помещения, предусмотренное п. 6 ст. 60 ЖК, в случае раздела жилого помещения коммерческого использования будет явно противоречить п. 1.2 Указа № 563.

Для нанимателя, надлежаще исполнявшего свои обязанности по договору найма жилого помещения коммерческого использования, в соответствии с ч. 1 п. 91 Положения № 563 обеспечивается право заключения указанного договора на новый срок. Считаем целесообразным установить в национальном законодательстве ответственность наймодателя за не продление срока договора найма жилого помещения коммерческого использования с нанимателем, надлежаще исполнявшим свои обязанности по договору. В данном случае возможно заимствование нормы ч. 4 ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой установлено, что при отказе наймодателя заключить договор коммерческого найма с надлежаще исполнявшим свои обязанности нанимателем, если наймодатель в течение года со дня истечения срока договора заключает договор коммерческого найма с другим лицом, то наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

## **3.3. Выселение граждан из жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда**

Институт лишения граждан прав на жилые помещения является одним из самых сложных и резонансных в гражданском судопроизводстве. «Дела, связанные с прекращением жилищных правоотношений и выселением всегда социально значимы; выселение из жилых помещений государственного жилищного фонда затрагивает не только частные, но и публичные интересы» [74, с. 23], поскольку выселение представляет собой принудительное освобождение жилого помещения от занимающих его лиц и от их имущества, т.е. принудительное лишение жилого помещения.

Выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, предусмотренным ЖК и иными законодательными актами (п. 1 ст. 84 ЖК). Выселение далеко не всегда можно квалифицировать как санкцию, но выселение во всех случаях относится к принудительным мерам государственно-правового воздействия [64, с. 108].

Согласно жилищно-правовой доктрине в зависимости от последствий для выселяемого выделяют выселение с предоставлением жилого помещения и без предоставления жилого помещения [64, с. 122-124; 74, с.121].

Все случаи выселения граждан из занимаемых жилых помещений с предоставлением жилого помещения можно разделить на два вида:

- выселение с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств

- выселение с предоставлением другого жилого помещения [75, с. 73].

Также п. 92 Положения № 563 содержит три основания выселения нанимателя совместно с проживающими с ним членами семьи по договору найма жилого помещения коммерческого использования без предоставления другого жилого помещения.

Первым указывается такое основание как истечение срока действия указанного договора, кроме случаев, когда данный договор подлежит заключению на новый срок.

Следующим основанием законодатель называет задолженность в размере двухмесячной платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги без уважительных причин. Следует отметить, что по общему правилу основанием для выселения нанимателя по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда является шестимесячная задолженность (п. 1 ст. 86 ЖК). Так, П-ский горисполком в заявлении суду указал, что С. является нанимателем однокомнатной квартиры городской коммунальной собственности в г. П. С ответчиком и П-ским горисполкомом заключен договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда сроком на один год по 1 декабря 2015 г. Однако ответчик с декабря 2014 года по май 2015 года без уважительных причин уклонялся от внесения платы в сумме 2 484 884 руб. за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальные услуги. С. направлялось предупреждение 15 июня 2015 года с указанием мотивов расторжения договора найма, которое осталось без удовлетворения. С учетом изложенного истец просил расторгнуть заключенный сторонами договор найма жилого помещения коммерческого использования и выселить ответчика из занимаемой квартиры без предоставления другого жилого помещения. Ответчик в суде по существу иск признал, но пояснил, что ему негде проживать, оплата не производилась, так как размер пенсии минимальный, имеется много заболеваний. Доводы С. о нарушении его прав при выселении из квартиры признаны судом несостоятельными. Исследовав материалы дела, выслушав пояснения истца и ответчика, суд П-ского района и г. П. решением от 22 сентября 2015 г. удовлетворил иск П-ского горисполкома о расторжении договора найма жилого помещения и выселении С. из жилого помещения коммерческого использования без предоставления другого жилого помещения [76, с. 27].

Уважительность причин образования задолженности по плате за пользование жилым помещением и плате за жилищно-коммунальные услуги является оценочной категорией. Верной является практика тех судов, которые предлагали сторонам представить доказательства о причинах образования задолженности, а также разъясняли право ходатайствовать об истребовании судом таких доказательств, если их самостоятельное получение не представлялось возможным [73, с. 31].

Представляется целесообразным привести в ст. 86 ЖК перечень причин, при наличии которых не применяются негативные меры к нанимателю жилого помещения, имеющему задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и (или) за пользование жилым помещением. Уважительными причинами невнесения платы за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальные услуги могут быть признаны обстоятельства, которые объективно препятствовали выполнению обязанностей по договору найма жилого помещения (например, беспомощное состояние плательщика, его тяжелая болезнь, последствия стихийного бедствия и иных чрезвычайных происшествий).

Третьим основанием выселения в соответствии с п. 92 Положения № 563 является прекращение трудовых (служебных) отношений с предоставившей жилое помещение организацией либо ходатайствовавшей о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, - в случае, если это жилое помещение было предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений.

Поскольку первоочередное право на получение жилых помещений коммерческого использования имеют именно граждане, указанные в п. 77 Положения № 563, на основании трудового договора, то логически верным было бы данное основание предусмотреть в п. 92 Положения № 563 первым.

Приведенный перечень выселения без предоставления другого жилого помещения не является исчерпывающим. Ряд оснований закрепляется в ЖК. Так, выселению посвящена глава 13 ЖК «Выселение граждан из жилых помещений» (раздел I «Общие положения»). На основании ст. 85 ЖК в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения подлежат выселению граждане:

- самоуправно занявшие жилое помещение;

- отказавшиеся освободить жилое помещение по прекращении опеки (попечительства), если этим гражданам было предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве опекуна (попечителя), приемного родителя, родителя-воспитателя детского дома семейного типа;

- которые в течение года три и более раза привлекались к административной ответственности за нарушение Правил № 399 или за иные нарушения требований ЖК, делающие невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения;

- заключившие письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением, в соответствии с условиями которого эти граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения;

- в случае прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения.

Вышеуказанный перечень не является исчерпывающим. Иные случаи выселения граждан без предоставления им жилого помещения могут быть предусмотрены ЖК и иными законодательными актами (ч. 7 п. 1 ст. 85 ЖК). Однако специальным законодательством основания выселения с предоставлением другого жилого помещения не предусмотрены. Поэтому следует обратиться к нормам, регламентирующих выселение по договору найма жилого помещения, предусмотренные в ЖК.

И.Н. Щемелева отмечает, что статьи этой главы 13 ЖК выстроены по не совпадающим классификационным критериям: ст. 85 ЖК – по критерию последствий для выселяемого, все прочие – по критерию оснований выселения. Такой подход усложняет применение норм главы 13 ЖК [77, с. 33].

Жилое помещение типовых потребительских качеств общей площадью от 15 до 20 кв. м. на каждого совместно проживающего члена семьи предоставляется при выселении в случае, если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо жилое помещение государственного жилищного фонда признано в установленном законодательством порядке не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и подлежит переводу в нежилое (п. 2 ст. 88 ЖК).

Если занимаемое жилое помещение находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, подлежит сносу, а также если вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма жилое помещение перестало соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и признано непригодным для проживания нанимателю такого жилого помещению предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств общей площадью не менее занимаемого (п. 1 ст. 88 ЖК).

Согласно п. 1 ст. 90 ЖК наниматель жилого помещения коммерческого использования вместе с проживающими совместно с ним гражданами подлежит выселению в другое жилое помещение маневренного фонда на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома. Исходя из п. 25 Положения о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 24 сентября 2008 г. № 1408 [77] предоставляемое жилое помещение маневренного фонда должно соответствовать типовым потребительским качествам, установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Указанное жилое помещение может быть меньше площади ранее занимаемого жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 89 ЖК по постановлению прокурора возможно выселение с предоставлением другого жилого помещения, если жилое помещение коммерческого использования находится в аварийном состоянии или грозит обвалом. Следует отметить, что такое выселение является исключением, поскольку производится в административном порядке. Тогда как по общему правилу выселение допускается только по решению суда.

Президентом Республики Беларусь при введении чрезвычайного положения может быть предусмотрено временное выселение граждан в безопасные районы с предоставлением им специальных жилых помещений (п. 2 ст. 89 ЖК).

Таким образом, по общему правилу, выселение граждан из жилых помещений коммерческого использования осуществляется без предоставления им другого жилого помещения. Это объясняется спецификой исследуемого жилищного фонда и тем, что указанных жилых помещений недостаточно.

Представляется, что институт выселения без предоставления другого жилого помещения следует усовершенствовать. Вследствие фактического «выдворения человека на улицу» многие находящиеся в тяжелом материальном положении граждане начинают вести асоциальный образ жизни. На наш взгляд, необходимо предусмотреть некоторые гарантии для находящихся в тяжелом материальном положении лиц после их выселения. Например, временно предоставлять им иное жилое помещение для их последующей реабилитации. Такой подход повысит авторитет государства как на национальном, так и международном уровне.

Поскольку в проекте ЖК исследуемому нами договору посвящена отдельная глава 17, представляется необходимым предусмотреть в ней самостоятельную статью, регламентирующую выселение граждан из жилых помещений коммерческого использования. В ней необходимо четко перечислить основания выселения из жилых помещений, являющихся предметом договора найма жилого помещения коммерческого использования, а также последствия выселения. А в главе 8 ЖК «Договор найма жилого помещения» оставить одну статью о выселении, содержащую общие положения [78, с. 33].

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В ходе проведенного исследования договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда выявлены некоторые проблемы правового регулирования, устранение которых, на наш взгляд, послужит оптимизации правового режима жилых помещений коммерческого использования, улучшению жилищных условий граждан, укреплению семьи, грамотному разрешению споров в судебном порядке и совершенствованию жилищного законодательства в целом. Сделаны следующие выводы:

1. Исследование фонда жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда, а также соответствующего договора, опосредующего этот фонда, является научной задачей, поскольку указанный фонд является самым новым из всех жилищных фондов. Однако его правовой режим неоднократно менялся. Так, 17 мая 2018 г. на обсуждение был вынесен проект Закона «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам правового регулирования жилищных отношений», который содержит проект новой редакции ЖК. Согласно нормам данного законодательного акта жилые помещения коммерческого использования переименовываются в арендное жилье, а договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, соответственно, – в договор найма арендного жилья, определение которого так и не нашло своего отражения в проекте Закона;
2. С момента образования фонда жилых помещений коммерческого использования в отечественном законодательстве так и не было легальной дефиниции договора найма жилого помещения коммерческого использования. Кроме того, как уже было отмечено, термин «договор найма арендного жилья» в проекте ЖК не определен. В связи с отмеченным пробелом нами предлагается внести в ст. 113 «Договор найма арендного жилья» проекта ЖК следующую дефиницию:

«Договор найма арендного жилья – это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) за плату во временное владение и пользование арендное жилье для проживания, а наниматель обязуется соблюдать правила пользования и проживания и вносить установленную плату»;

1. Договор найма жилого помещения коммерческого использования является самостоятельным видом договора найма жилого помещения ввиду его экономической направленности на…Договор аренды жилого помещения является видом договора аренды. В связи с чем следует поддержать предложение Т.Трамбачевой и по аналогии с российским законодательством норму о договоре аренды жилого помещения предусмотреть в законодательстве Республики Беларусь, в частности в ст. 578 ГК «Объекты аренды» внести п. 4 следующего содержания:

«Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан»;

1. К договору найма жилого помещения коммерческого использования недопустимо применять нормы, регулирующие договор имущественного найма (аренды) и договор безвозмездного пользования, поскольку такое применение приведет к ухудшению прав нанимателя жилого помещения;
2. Нанимателями в договоре найма жилого помещения коммерческого использования могут выступать только те физические лица, которые названы в п. 77-78 Положения № 563. В случае отсутствия заявлений на жилое помещение коммерческого использования от указанных лиц нанимателем такого жилого помещения может стать гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. И только в случае отсутствия заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, нанимателем может стать гражданин, не состоящий на таком учете;
3. Отечественное законодательство не содержит перечня лиц, которые могут выступать наймодателями в договоре найма жилого помещения коммерческого использования. В отдельной статье главы 17 проекта ЖК предлагаем закрепить следующую норму:

«Наймодателем в договоре найма жилого помещения коммерческого использования является местный исполнительный и распорядительный орган; организация, в ведении которой находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда; государственный орган или иная организация, в хозяйственном ведении, оперативном управлении или безвозмездном пользовании которой находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда; государственный орган, другая государственная организация, либо организация негосударственной формы собственности, доли (акции) в уставных фондах которой находятся в государственной собственности»;

1. Предлагается в отдельной статье главы 17 проекта ЖК предусмотреть существенные условия договора найма жилого помещения коммерческого использования, к которым следует отнести предмет договора; срок его действия; размер платы за пользование жилым помещением коммерческого использования, определяемый исходя из общей площади занимаемого помещения с учетом размера базовой ставки, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения этих жилых помещений и срок ее внесения; срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
2. Предоставляемое по договору найма жилого помещения коммерческого использования жилое помещение должно быть пригодным для проживания граждан, отапливаемым, иметь естественное освещение, соответствовать санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам, иным техническим требованиям, а также быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта. В связи с этим предлагается п 16 ст. 1 ЖК после слов «- жилое помещение» дополнить словами «типовых потребительских качеств»;
3. В связи с отсутствием термина «благоустроенное жилое помещение» в жилищном законодательстве предлагается в ст. 1 проекта ЖК закрепить категорично следующее:

«Благоустроенное жилое помещение - это жилое помещение, отвечающее установленным санитарным или техническим требованиям, по уровню коммунальных удобств соответствующее среднему уровню большинства жилых помещений того же жилищного фонда в данном населенном пункте»;

1. Отношения найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда возникают из сложного юридического состава, в который входят следующие юридические факты: 1) решение местного исполкома о предоставлении жилого помещения коммерческого использования и 2) заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Однако возникновению правоотношения найма жилого помещения коммерческого использования предшествует ряд обязательных императивных условий, которые являются предпосылками к его возникновению.
2. Предлагается предусмотреть единый перечень основных прав и обязанностей сторон договора найма жилого помещения коммерческого использования в отдельной статье самостоятельной главы проекта ЖК, посвященной коммерческому (арендному) жилью.

В главе 8 ЖК «Договор найма жилого помещения» раздела I имеющийся перечень прав и обязанностей сторон договора найма жилого помещения необходимо дополнить обязанностями обеспечивать сохранность жилых помещений и соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений со ссылкой на специальные статьи глав 5 и 14 ЖК соответственно;

1. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения коммерческого использования закреплены в типовом договоре найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования». Однако там они выстроены в последовательности отличной от закрепленной в главе 8 ЖК. Для создания стройной правовой системы необходимо соблюдать последовательность, установленную ст. 54, 55 ЖК;
2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из договора найма жилого помещения коммерческого использования, возможно наступление как гражданско-правовой, так и административной ответственности.

Исходя из общего правила, установленного ГК, условием наступления ответственности нанимателя и наймодателя в исследуемом нами договоре является наличие вины. Основанием ответственности является неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных ЖК и иным законодательством. Универсальная форма ответственности, предусмотренная для сторон в данном случае, заключается в возмещении убытков поскольку, по общему правилу, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения коммерческого использования, виновная сторона возмещает в соответствии с законодательством другой стороне понесенные убытки. В случае невнесения в установленный срок платы за пользование жилым помещением коммерческого использования, жилищно-коммунальные услуги наниматель уплачивает пеню в размере, установленном законодательством.

Нарушение Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399, самовольное переустройство, перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, а также использование жилого помещения коммерческого использования не по назначению влечет административную ответственность в соответствии со ст. 21.16 Кодекса об административных правонарушениях Республики Беларусь.

1. Национальным законодательством не установлен порядок, срок и размер возмещения убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения коммерческого использования. Предлагается регламентировать возмещение убытков в данном случае на уровне постановления Совета Министров Республики Беларусь, поскольку именно на данном уровне установлен размер пени, уплачиваемый в случае невнесения в срок платы за пользование жилым помещением коммерческого использования;
2. Представляется, что в главе 17 проекта ЖК необходимо предусмотреть отдельную статью, посвященную изменению договора найма жилого помещения коммерческого использования. Такая необходимость вызвана тем, что право требовать заключения совершеннолетним членом семьи нанимателя, проживающим совместно с ним, отдельного договора найма жилого помещения, предусмотренное п. 6 ст. 60 ЖК, в случае раздела жилого помещения коммерческого использования будет явно противоречить п. 1.2 Указа № 563;
3. Прекращение договора найма жилого помещения коммерческого использования возможно в следующих формах:

- в связи с наступлением установленных законодательными актами обстоятельств: прекращение трудовых отношений, истечение срока договора найма жилого помещения коммерческого использования либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения;

- расторжения договора: как по соглашению сторон, так и по инициативе нанимателя или наймодателя;

- признания договора найма жилого помещения коммерческого использования недействительным.

1. Считаем целесообразным установить в национальном законодательстве ответственность наймодателя за не продление срока договора найма жилого помещения коммерческого использования с нанимателем, надлежаще исполнявшим свои обязанности по договору. В данном случае возможно заимствование нормы ч. 4 ст. 684 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой установлено, что при отказе наймодателя заключить договор коммерческого найма с надлежаще исполнявшим свои обязанности нанимателем, если наймодатель в течение года со дня истечения срока договора заключает договор коммерческого найма с другим лицом, то наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор;
2. По общему правилу, выселение граждан из жилых помещений коммерческого использования осуществляется без предоставления им другого жилого помещения. Это объясняется спецификой исследуемого жилищного фонда и тем, что указанных жилых помещений недостаточно.

Представляется, что институт выселения без предоставления другого жилого помещения следует усовершенствовать. Вследствие фактического «выдворения человека на улицу» многие находящиеся в тяжелом материальном положении граждане начинают вести асоциальный образ жизни. На наш взгляд, необходимо предусмотреть некоторые гарантии для находящихся в тяжелом материальном положении лиц после их выселения. Например, временно предоставлять им иное жилое помещение для их последующей реабилитации;

1. Предлагается в ст. 86 ЖК предусмотреть перечень уважительных причин, при наличии которых не применяются принудительные меры к нанимателю жилого помещения, имеющему задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и (или) за пользование жилым помещением (например, беспомощное состояние плательщика, его тяжелая болезнь, последствия стихийных бедствий и иных чрезвычайных происшествий), поскольку на данный момент эта категория носит оценочный характер;
2. Необходимо предусмотреть в главе 17 проекта ЖК самостоятельную статью, регламентирующую выселение граждан из жилых помещений коммерческого использования, в которой будет закреплен перечень оснований выселения из указанных жилых помещений, а также последствия выселения. А в главе 8 ЖК «Договор найма жилого помещения» оставить одну статью о выселении, содержащую общие положения.

# **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах [Электронный ресурс] : [принят в г. Нью-Йорке 16.12.1966 г.] // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
2. Конституция Республики Беларусь 1994 года [Электронный ресурс] : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
3. Конституция (Основной Закон) Белорусской Советской Социалистической Республики [Электронный ресурс] : принята на внеочеред. девятой сес. Верхов. Совета Белорус. ССР девятого созыва 14 апр. 1978 года : с изм. и доп., внес. Законами Белорус. ССР от 21 июня 1979 г. и 27 окт. 1989 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://pravo.by/pravovaya-informatsiya/pomniki-gistoryi-prava-belarusi/kanstytutsyynae-prava-belarusi/kanstytutsyi-belarusi/konstitutsiya-1978-goda-s-izmeneniyami-i-dopolneniyami/. – Дата доступа: 15.04.2019.
4. О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 8 нояб. 2011 г., № 512 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 16.12.2013 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
5. О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам правового регулирования жилищных отношений [Электронный ресурс] : проект Закона Респ. Беларусь, 17 мая 2018 г., № 43-П6/IV // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by/document/?guid=3941&p0=2018003001. – Дата доступа: 15.04.2019.
6. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-З : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 13.11.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
7. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений (вместе с «Положением об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда») [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 16 дек. 2013 г., № 563 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 26.12.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
8. Типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 1297 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
9. Коребо, С. В. Договор найма жилого помещения как юридический факт : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. В. Коребо. – Минск, 2004. – 113 л.
10. Попова, И. В. Виды договора найма жилого помещения [Электронный ресурс] / И. В. Попова // Теоретико-методологические и конституционные основы устойчивого развития национальной правовой системы в условиях глобальных и региональных процессов в контексте защиты прав человека и построения правового государства : материалы междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 90-летию юрид. фак. Белорус. гос. ун-та, Минск, 19–20 окт. 2015 г. / Белорус. гос. ун-т. – Минск, 2015. – Режим доступа: http://elib.bsu.bsu.by/handle/123456789/142026. – Дата доступа: 15.04.2019.
11. Щемелева, И. Н. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : [по состоянию на 16.02.2016 г.] / И. Н. Щемелева // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
12. Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 19 марта 2013 г., № 193 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 03.05.2014 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
13. Типовой договор найма жилого помещения (части жилого помещения), занимаемого обязанными лицами по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 27 дек. 2006 г., № 1733 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 08.05.2013 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
14. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 17.07.2018 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
15. Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2017. – Т. 2 / О. Г. Алексеева [и др.]. – 2017. – 541 с.
16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : 26 янв. 1996 г., № 14-ФЗ : принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г. : в ред. Федер. закона от 30.12.2018 г. // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2019.
17. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : 29 дек. 2004 г., № 188-ФЗ : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : одобр. Советом Федерации 24 дек. 2004 г. : в ред. Федер. закона от 22.01.2019 г. // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2019.
18. Кириченко, О. В. Договор коммерческого найма помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Кириченко ; Сарат. гос. акад. права. – Краснодар, 2010. – 24 с.
19. Селиванова, Е. С. Договор коммерческого найма жилого помещения: история, проблемы, перспективы : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. С. Селиванова ; Рост. гос. ун-т. – Саратов, 2001. – 25 с.
20. Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 267 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 22.08.2013 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
21. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 17 нояб. 2014 г., № 535 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 13.02.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
22. Об утверждении инструкции о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Упр. делами Президента Респ. Беларусь, 29 апр. 2016 г., № 3 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
23. Павловский, А. Определен порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования / А. Павловский // Юрид. мир. – 2015. – № 2. – С. 36–42.
24. Чигир, В. Ф. Избранные труды / В. Ф. Чигир. – Минск : Ред. журн. «Пром.-торговое право», 2014. – 554 с.
25. Агарков, М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву / М. М. Агарков. – М. : Юриздат, 1940. – 192 с. – (Ученые труды / Всесоюз. ин-т юрид. наук НКЮ СССР ; вып. 3).
26. Васильев, Ю. С. О договоре жилищного найма / Ю. С. Васильев // Совет. государство и право. – 1959. – № 9. – С. 101–106.
27. Прокопченко, И. П. Жилищное законодательство союзных республик: сравнительный теоретический анализ / И. П. Прокопченко. – М. : Наука, 1979. – 224 с.
28. Чигир, В. Ф. Советское жилищное право : в 3 ч. / В. Ф. Чигир. – Минск : Изд-во Белорус. гос. ун-та, 1960–1964. – Ч. 1. – 1960. – 146 с.
29. Маслов, В. Ф. Право на жилище / В. Ф. Маслов. – Харьков : Вища шк. : Изд-во при Харьк. ун-те, 1986. – 284 с.
30. Кислякова, М. А. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости / М. А. Кислякова // Соврем. право. – 2003. – № 10. – С. 2–5.
31. Трамбачева, Т. Сравнительно-правовой анализ договора аренды жилых помещений и договора найма жилого помещения / Т. Трамбачева // Юстиция Беларуси. – 2018. – № 1. – С. 49–54.
32. Брагинский, М. И. Договорное право : [в 5 кн.] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 3-е изд., стер. – М. : Статут, 2011. – Кн. 2 : Договоры о передаче имущества. – 778 с.
33. О гражданах, имеющих первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 11 июля 2016 г., № 535 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
34. Толстой, Ю. К. Советское жилищное право / Ю. К. Толстой. – Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1967. – 228 с.
35. О применении норм ГК Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров [Электронный ресурс] : постановление Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь, 16 дек. 1999 г., № 16 : в ред. постановления Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь от 26.09.2008 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
36. Коребо, С. В. К вопросу о жилом помещении в науке жилищного права / С. В. Коребо // Суд. весн. – 2001. – № 2. – С. 57–60.
37. Годунов, В. Н. Гражданско-правовой договор: некоторые аспекты общих положений / В. Н. Годунов // Науч. тр. / Белорус. гос. экон. ун-т. – Минск, 2010. – Вып. 3. – С. 474–484.
38. Гражданское право : учебник : [в 3 т.] / Н. Д. Егоров [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – Изд. 6-е, перераб. и доп. – М. : Проспект, 2005. – Т. 1. – 773 с.
39. Сидорчук, В. К. Хозяйственное право : учеб. пособие / В. К. Сидорчук. – Минск : Респ. ин-т высш. шк., 2016. – 406 с.
40. Брагинский, М. И. Общее учение о хозяйственных договорах / М. И. Брагинский. – Минск : Наука и техника, 1967. – 259 с.
41. Витрянский, В. В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В. В. Витрянский // Вестн. Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации. – 2002. – № 5. – С. 132–142.
42. Андреева, Л. Существенные условия договора: споры, продиктованные теорией и практикой / Л. Андреева // Хоз. право. – 2000. – № 12. – С. 89–96.
43. Витрянский, В. В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В. В. Витрянский // Вестн. Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации. – 2002. – № 6. – С. 75–83.
44. Гавзе, Ф. И. Обязательственное право: общие положения / Ф. И. Гавзе. – Минск : Изд-во Белорус. гос. ун-та, 1968. – 124 с.
45. Пунько, Т. О соотношении понятий «предмет» и «объект» договора / Т. Пунько, М. Семенихин // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. – 2004. – № 14. – С. 96–101.
46. Чигир, В. Ф. Жилищное правоотношение : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.712 / В. Ф. Чигир ; Белорус. гос. ун-т. – Минск, 1970. – 35 с.
47. Грудцына, Л. Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Л. Ю. Грудцына ; под общ. ред. Н. М. Коршунова. – М. : Эксмо, 2005. – 384 с.
48. Потяркин, Д. Д. Договор найма жилого помещения / Д. Д. Потяркин // Рос. юстиция. – 1998. – № 2. – С. 35–37.
49. Коребо, С. В. К вопросу о жилом помещении в науке жилищного права / С. В. Коребо // Суд. весн. – 2001. – № 2. – С. 57–60.
50. Решетникова, Ю. В. Существенные условия договора найма жилого помещения коммерческого использования / Ю. В. Решетникова // Проблемы упр. – 2017. – № 1. – С. 161–165.
51. Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания [Электронный ресурс] : постановление М-ва жилищ.-коммун. хоз-ва Респ. Беларусь, 2 мая 2000 г., № 4 : в ред. постановления М-ва жилищ.-коммун. хоз-ва Респ. Беларусь от 17.04.2006 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
52. Жилище. Основные положения [Электронный ресурс] : СТБ 1154-99. – Введ. 01.07.99 // Блог архитектора Алексея Колескова. – Режим доступа: http://xn--b1afobdrdw.xn--90ais/wp-content/uploads/2016/01/stb-1154-99-Жилище.pdf. – Дата доступа: 15.04.2019.
53. Васин, В. В. Договор коммерческого найма жилого помещения : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. В. Васин ; Всерос. гос. налоговая акад. М-ва финансов Рос. Федерации. – М., 2012. – 28 с.
54. Садовникова, Е. В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. В. Садовникова ; Моск. гос. юрид. акад. – М., 2010. – 26 с.
55. Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование жилыми помещениями, включенными в фонд жилых помещений коммерческого использования [Электронный ресурс] : решение Брест. обл. исполн. ком., 24 апр. 2014 г., № 327 : в ред. решения Брест. обл. исполн. ком. от 16.11.2016 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
56. Об установлении коэффициента, применяемого при определении размера платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования республиканского жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Упр. делами Президента Респ. Беларусь, 2 февр. 2015 г., № 1 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
57. Положение о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 12 июня 2014 г., № 571 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 09.02.2019 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
58. О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 14 июня 2007 г., № 239-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 09.01.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
59. Положение о порядке, особенностях и основаниях предоставления гражданам специальных жилых помещений государственного жилищного фонда в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 24 сент. 2008 г., № 1408 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 18.01.2019 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
60. Седугин, И. П. Право на жилище в СССР / И. П. Седугин. – М. : Юрид. лит., 1983. – 224 с.
61. Марткович, И. Б. Жилищные правоотношения: пользование жилым помещением / И. Б. Марткович. – М. : Всесоюз. юрид. заоч. ин-т, 1979. – 87 с.
62. Положение о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 1297 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 23.05.2018 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
63. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан (вместе с перечнем административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан) [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 25.02.2019 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
64. Толстой, Ю. К. Жилищное право : учеб. пособие / Ю. К. Толстой. – М. : Проспект : Пост-Фактум, 1996. – 128 с.
65. Положение об общежитиях [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 269 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 27.11.2018 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
66. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г., № 399 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 22.12.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
67. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : 21 апр. 2003 г., № 194-З : принят Палатой представителей 17 дек. 2002 г. : одобр. Советом Респ. 2 апр. 2003 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 09.01.2019 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
68. Чигир, В. Ф. Договор найма жилого помещения: по новому жилищному законодательству / В. Ф. Чигир. – Минск : Амалфея, 2001. – 368 с.
69. Судебная статистика из дел по спорам о жилых помещениях // Верховный Суд Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.court.gov.by/ru/justice\_rb/statistics/. – Дата доступа:01.11.2018.
70. Новикова, О. Б. Основания изменения и расторжения договора найма жилого помещения : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Б. Новикова ; Волгогр. акад. гос. службы. – Волгоград, 2006. – 22 с.
71. Пофа, М. В. Прекращение договора найма жилого помещения в Республике Беларусь / М. В. Пофа // Вестн. Акад. МВД Респ. Беларусь. – 2013. – № 2. – С. 102–108.
72. Подгруша, В. В. Гражданское право : справочник-комментарий / В. В. Подгруша. – Минск : Кн. дом, 2003. – 831 с.
73. Практика применения судами жилищного законодательства при разрешении споров, связанных с договорами найма жилых помещений государственного жилищного фонда (по материалам обзора) // Суд. весн. – 2014. – № 3. – С. 23–34.
74. Ивакин, В. Н. Жилищное право : крат. курс лекций / В. Н. Ивакин. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 176 с.
75. Щемелева, И. Н. Выселение из жилых помещений: теория вопроса / И. Н. Щемелева // Суд. весн. – 2017. – № 2. – С. 73–75.
76. Сахащик, К. Споры о выселении из жилого помещения / К. Сахащик // Юстиция Беларуси. – 2016. – № 9. – С. 20-27.
77. Положение о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 24 сент. 2008 г., № 1408 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 18.01.2019 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
78. Щемелева, И. Н. Жилищный кодекс Республики Беларусь о выселении из жилых помещений / И. Н. Щемелева // Законность и правопорядок. – 2017. – № 3. – С. 32–34.