**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**Кафедра гражданского права**

ПАЛЬЧУКЕВИЧ  
 Полина Марьяновна

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ 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**…………………………………………………………………............4

**РЭФЕРАТ**…………………………………………………………………............5

**SUMMARY**…………………………………………………………………..........6

**ВВЕДЕНИЕ**……………………………………………………………….............7

**ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

1.1. Общие положения о договоре найма жилого помещения......……...........9

1.2. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда как вид договора найма жилого помещения..............................................................................................................15

1.3. Предоставление жилых помещений социального пользования.............18

**ГЛАВА 2. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКТ**

2.1. Стороны договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда..................................................................26

2.2. Предмет и иные условия договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда...........................................29

2.3. Основания и порядок заключения договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, его форма......................................................................................................................35

**ГЛАВА 3. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ПРАВООТНОШЕНИЕ**

3.1. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, исполнение договора, ответственность его сторон................................................................39

3.2. Изменение, расторжение и прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, признание его недействительным.......................................................................45

3.3. Выселение граждан из жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда.................................................................53

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**………………………………………………………….........60

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**………………….........65

**РЕФЕРАТ**

**Объём работы:** 70 страниц, 63 использованных источников.

**Ключевые слова:**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, НАНИМАТЕЛЬ, НАЙМОДАТЕЛЬ, ЧЛЕН СЕМЬИ, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЫСЕЛЕНИЕ.

**Объект исследования:** общественные отношения, складывающиеся в процессе найма жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда.

**Цель работы:** всесторонний анализ договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, выработка конкретных предложений по совершенствованию правового регулирования этого договора в Республике Беларусь.

**Методология исследования:** общенаучные (диалектический, исторический, анализа, синтеза, метод толкования, системно-структурный и другие) и специальные юридические методы (сравнительно-правовой, формально-юридический и другие).

**Научная новизна исследования:** в дипломной работе предпринята попытка выявить и проанализировать основные проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда в Республике Беларусь. В результате проведенного исследования были выработаны предложения по совершенствованию законодательства Республики Беларусь. В частности, сформулировано определение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда; предложено на законодательном уровне провести разделение прав и обязанностей сторон этого договора на общие и специальные; обоснована необходимость утвердить самостоятельную типовую форму исследуемого договора; урегулировать вопросы ответственности его сторон в специальной статье Жилищного кодекса; внесены иные предложения по совершенствованию Жилищного кодекса.

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 работы:** 70 старонак, 63 выкарыстаных крыніц.

**Ключавыя словы:** дагавор найму жылога памяшкання сацыяльнага карыстання, наймальнік, наймадацель, член сям'і, жылое памяшканне сацыяльнага карыстання, высяленне.

**Аб'ект даследавання:** грамадскія адносіны, якія складваюцца ў працэсе найму жылых памяшканняў сацыяльнага карыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду.

**Мэта работы:** усебаковы аналіз дагавора найму жылога памяшкання сацыяльнага карыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду, выпрацоўка канкрэтных прапаноў па ўдасканаленні прававога рэгулявання гэтага дагавора ў Рэспубліцы Беларусь.

**Метадалогія даследавання:** агульнанавуковыя (дыялектычны, гістарычны, аналізу, сінтэзу, метад тлумачэння, сістэмна-структурны і іншыя) і спецыяльныя юрыдычныя метады (параўнальна-прававы, фармальна-юрыдычны і іншыя).

**Навуковая навізна даследавання:** у дыпломнай працы зроблена спроба выявіць і прааналізаваць асноўныя праблемы прававога рэгулявання дагавора найму жылога памяшкання сацыяльнага карыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду ў Рэспубліцы Беларусь. У выніку праведзенага даследавання былі выпрацаваны прапановы па ўдасканаленні заканадаўства Рэспублікі Беларусь. У прыватнасці, сфармулявана вызначэнне дагавора найму жылога памяшкання сацыяльнага карыстання дзяржаўнага жыллёвага фонду; прапанавана на заканадаўчым узроўні правесці падзел правоў і абавязкаў бакоў гэтага дагавора на агульныя і спецыяльныя; абгрунтавана неабходнасць зацвердзіць самастойную тыпавую форму даследуемага дагавора; урэгуляваць пытанні адказнасці яго бакоў у спецыяльным артыкуле Жыллёвага кодэкса; унесены іншыя прапановы па ўдасканаленні Жыллёвага кодэкса.

Атрыманыя падчас даследаванняў высновы могуць быць выкарыстаны ў праватворчай дзейнасці і ў далейшых навуковых даследаваннях. Дыпломная работа з'яўляецца самастойна выкананым даследаваннем.

**SUMMARY**

**Scope of work:** 70 pages, 63 references.

**Keywords:**CONTRACT OF HIRING OF PREMISES OF SOCIAL USE, TENANT, LANDLORD, FAMILY MEMBER, PREMISES OF SOCIAL USE, EVICTION.

**The object of the study:** public relations, developing in the process of hiring premises of social use of the state housing fund.

**The objective of the thesis:** comprehensive analysis of the contract of hiring premises of social use of the state housing fund, development of specific proposals for improving the legal regulation of this contract in the Republic of Belarus.

**The research methodology:** general scientific (dialectical, historical, analysis, synthesis, method of interpretation, system-structural and others) and specific legal methods (comparative legal, formal legal and others).

**Scientific novelty of the research:** the thesis attempts to identify and analyze the main problems of the legal regulation of the contract of hiring premises of social use of the state housing fund in the Republic of Belarus. As a result of the study, proposals were made to improve the legislation of the Republic of Belarus, namely: formulated the definition of the contract of hiring premises of social use of the state housing fund; proposed at the legislative level to divide the rights and obligations of the parties to this contract into general and special; justified the need to approve an independent model form of the study contract; settled issues of responsibility of its parties in a special article of the Housing Code; made other proposals to improve the Housing Code.

The findings of the study can be used in law-making and further research.

The thesis is a self-made study.

**ВВЕДЕНИЕ**

Согласно Конституции Республики Беларусь [1] (далее – Конституция), человек, его права, свободы и гарантии их реализации являются высшей ценностью и целью общества и государства (ч. 1 ст. 2 Конституции). Одним из таких прав является право на жилище, закрепленное в статье 48 Конституции.

Вопрос жилья на протяжении всего времени остается одним из наиболее острых и важных в жизни каждого человека. Жилище, наряду с другими базовыми потребностями, является важнейшим условием жизни и деятельности человека, состояния его защищенности. К. Маркс и Ф.Энгельс верно отмечали, что "люди в первую очередь должны есть, пить, иметь жилище и одеваться, прежде чем быть в состоянии заниматься политикой, наукой, искусством, религией и т.д" [2, с. 350]. Однако в отличие от пищи, питья и одежды, приобретение жилища требует произвести одновременно значительные расходы, вследствие чего решение жилищной проблемы как социальной не утрачивает своей актуальности на протяжении всей истории ее существования.

Одним из способов решения этой проблемы и тем самым удовлетворения потребности граждан в жилье является наем жилых помещений государственного жилищного фонда. В силу того, что существует определенная категория граждан, нуждающихся в социальной защите, можно отметить особое значение жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, которые предоставляются гражданам, имеющим право на получение такого жилого помещения на основании договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда. Кроме того, актуальность избранной для исследования темы и необходимость правового анализа договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда обусловлена и тем обстоятельством, что в настоящее время в постановлении Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь от 17 мая 2018 г. № 243–П6/IV "О проекте Закона Республики Беларусь "О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам правового регулирования жилищных отношений"" [3] изложена новая редакция Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – проект ЖК), что дает возможность выработать конкретные предложения по совершенствованию законодательства.

**Объектом данной работы** являются общественные отношения, складывающиеся в процессе найма жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда.

**Предметом исследования** является договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда как институт жилищного права.

**Цель исследования** состоит во всестороннем анализе договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда и в выработке конкретных предложений по совершенствованию правового регулирования этого договора в Республики Беларусь.

Для достижения поставленной цели предполагается решить следующие **задачи**:

1. раскрыть понятие и правовую природу договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;

2. исследовать стороны договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;

3. изучить предмет и другие условия договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;

4. охарактеризовать основания и порядок заключения договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, его форму;

5. проанализировать права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, исполнение договора, ответственность его сторон;

6. рассмотреть изменение, прекращение и расторжение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, признание его недействительным;

7. дать характеристику выселению из жилых социального пользования государственного жилищного фонда.

В процессе исследования широко использовался комплекс общенаучных (диалектический, исторический, анализа, синтеза, метод толкования, системно-структурный и другие) и специальных юридических методов познания (сравнительно-правовой, формально-юридический и другие).

Структурно работа состоит из введения, трех глав основной части, заключения и списка использованных источников.

Объём работы: 70 страниц, 63 использованных источников.

**ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

**1. 1. Общие положения о договоре найма жилого помещения**

Центральным институтом жилищного права является договор найма жилого помещения, который регулирует жилищные отношения – отношения пользования жилищем, а также выселения из него [4]. Эти отношения, являясь имущественными, регулируются гражданско-правовыми нормами.

В силу того, что в ныне действующем Гражданском кодексе Республики Беларусь [5] (далее – ГК) договор найма жилого помещения выделен в отдельную главу, а также исходя из общих положений Жилищного кодекса Республики Беларусь [6] (далее – ЖК), исследуемый договор можно считать самостоятельным типом гражданско-правового договора. При этом статья 642 ГК о договоре найма жилого помещения является отсылочной.

Договор найма жилого помещения оформился как самостоятельный договор из договора имущественного найма. Положение о наеме жилых помещений в рамках имущественного найма было закреплено в Гражданском кодексе БССР 1923 года [7]. В относительно полном объеме договор найма жилого помещения получил правовое регулирование в Гражданском кодексе БССР 1964 года [8], в котором наем жилого помещения был выделен в отдельную главу. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 года [9] и Жилищного кодекса РСФСР 1983 года [10] объединили договор найма жилого помещения с иными жилищными правоотношениями [11, c. 158].

В 1983 году был принят специальный нормативный правовой акт – Жилищный кодекс БССР 1983 года [12], а в Гражданском кодексе БССР 1964 года была сохранена единственная статья 286 «Договор найма жилого помещения», определяющая основания предоставления жилого помещения по этому договору [13]. Тогда впервые в едином документе на уровне законодательного акта были урегулированы отношения по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, распределению жилья, по охране и эксплуатации жилищного фонда, его использованию. Вместе с тем преимущественная часть норм была посвящена регулированию вопросов, связанных с обеспечением сохранности и развитием исключительно государственного жилищного фонда [14].

Поворот в законодательном регулировании жилищных правоотношений Республики Беларусь как унитарного государства начался с принятием Конституции, которая включила норму о праве граждан на жилище. Статья 48 Конституции предусматривает конституционное право граждан на жилище, которое обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья.

Стремительно развивающиеся общественные отношения требовали дальнейшего совершенствования жилищного законодательства [14]. Так, была осуществлена вторая кодификация жилищного законодательства: 22 марта 1999 года Президентом Республики Беларусь был подписан Жилищный кодекс Республики Беларусь [15] (далее - ЖК 1999 года), который вступил в силу с 1 июля 1999 года и действовал до 2013 года [16]. За этот период было издано несколько Указов Президента и несколько Законов, вносящих дополнения в регулирование жилищных вопросов, что обусловило принятие нового Жилищного кодекса в 2012 году. В настоящее время именно Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 года является доминирующим нормативным правовым актом, осуществляющим правовую регламентацию договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

По своей правовой природе договор найма жилого помещения относится к группе договоров по передаче имущества в пользование. Следовательно, целесообразно было бы соотнести данный договор со смежными с ним договорами этой же группы: договором аренды (имущественного найма) и договором безвозмездного пользования.

В литературе нет единого мнения по вопросу соотношения договора найма жилого помещения с договором имущественного найма. Многие считают договор найма жилого помещения особым видом договора имущественного найма. Другие же выделяют его в самостоятельный тип договора [2, с. 283].

Соотношение между договором найма жилого помещения и договором аренды можно установить путем сопоставления определений таких договоров.

Определение договора найма жилого помещения дано в статье 49 ЖК. В соответствии спунктом 1 данной статьидоговор найма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. Следует отметить, что приведенное определение договора найма жилого помещения является общим для всех видов данного договора.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 577 ГК).

Оба определения содержат ряд общих признаков. Это понятно, так как данные типы договоров включены в одну группу договоров - по передаче имущества в пользование. По тому и другому договору одна сторона обязуется предоставить другой за плату во временное владение и пользование (во временное пользование) имущество.

Особенно решительно выступает за признание договора найма жилого помещения самостоятельным типом договора Ю.С. Васильев. Он считает, что "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" [2, с. 280].

Естественно, будучи самостоятельными типами договора (в соответствии с ГК), договор аренды и договор найма жилого помещения имеют различия. Так, исходя из определения договора аренды, предметом договора аренды является имущество. Предметом же договора найма жилого помещения - конкретная разновидность имущества: жилое помещение. Следует отметить, что в определении договора найма жилого помещения отсутствует указание на временный его характер, но зато выделена обязанность нанимателя использовать полученный предмет договора только для проживания в нем. Также одной из сторон в договоре найма жилого помещения является наниматель, которым может быть только гражданин (ч. 2 п. 2 ст. 49 ЖК). Таким образом, юридическое лицо (организация) не может получить жилое помещение во временное владение и (или) пользование по договору найма жилого помещения. В таком случае должен заключаться договор аренды либо иной договор.

Временное пользование имуществом без вознаграждения (предполагающее владение им) по действующему законодательству наряду с арендой (имущественным наймом) и наймом жилого помещения входит в группу договоров, направленных на его эксплуатацию и на извлечение из такого действия полезных свойств [17, c. 179]. Так, по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 643 ГК). В качестве имущества, передаваемого в безвозмездное пользование, могут выступать: автотранспортные средства; электронно-вычислительная техника; недвижимое имущество; офисная мебель и прочие предметы интерьера; иное непотребляемое и индивидуально-определенное имущество (ст. 643).

Указание на предоставление жилого помещения "за плату" включено в общее определение договора найма жилого помещения в качестве одного из его существенных условий и является проявлением возмездности обязательств, опосредуемых договором найма жилого помещения [13]. Однако согласно статье 48 Конституции гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством. Также согласно статье 69 ЖК жилое помещение может быть временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование. В установленном ЖК порядке такое жилое помещение может предоставляться без заключения договора (ст. 69 ЖК). Таким образом, мы видим, что в предусмотренных законодательством случаях жилое помещение может предоставляться и на безвозмездной основе. Однако в таком случае безвозмездность договора найма жилого помещения является исключением, нежели правилом.

Положение о возможности безвозмездного владения и пользования жилым помещением заставляет задуматься о соотношении договора безвозмездного пользования и договора найма жилого помещения как общее и частное, соответственно.

Определенные соображения по поводу безвозмездного договора пользования жилым помещением высказал В. Н. Литовкин. Он полагает, что "безвозмездное" пользование жилым помещением выводит его из-под регулирования норм настоящей главы (гл. 35 ГК) и переводит в регулирование гл. 36 "Безвозмездное пользование" [18, с. 354]. Опираясь на данную позицию, гражданин в таком случае будет являться стороной в договоре безвозмездного пользования и будет выступать не в качестве нанимателя жилого помещения, а в качестве ссудополучателя. Однако в таком случае изменится положение гражданина, так как в отличие от договора найма жилого помещения при применении договора безвозмездного пользование такое лицо окажется в совершенно ином положении.

Так, существенным отличием является то, что по договору безвозмездного пользования, ссудополучатель обязан производить осуществление текущего и капитального ремонта (ст. 649 ГК), в то время как в договоре найма жилого помещения обязанность обеспечить проведение капитального ремонта лежит на наймодателе (абз. 2 ч. 3 ст. 96 ЖК). Будет расширен и круг обстоятельств, при которых наниматель будет нести риск случайной гибели или случайного повреждения переданного имущества, исходя из статьи 650 ГК, а смерть ссудополучателя (наймодателя) в виде общего правила должна будет влечь прекращение договора, что вытекает из cтатьи 655 ГК.

Таким образом, мы видим, что положение гражданина в случае "безвозмездного договора пользования жилым помещением" значительно отличается от его положения в договоре найма жилого помещения. Следовательно, представляется нецелесообразным выделение такого договора. Это нерационально и потому, что отличительной особенностью договора найма жилого помещения является удовлетворение постоянной потребности граждан в жилье.

Однако стоит отметить, что в статьях 23 и 67 проекта ЖК закрепляется такой вид договора, как договор безвозмездного пользования жилым помещением как одно из оснований для возникновения права владения и пользования жилым помещением, в соответствии с которым собственник, наниматель жилого помещения, гражданин, являющийся членом организации застройщиков, вправе в порядке, установленном ЖК, предоставить занимаемое ими жилое помещение временно в безвозмездное владение и пользование гражданам с заключением договора безвозмездного пользования жилым помещением в простой письменной форме.

По своей правовой природе договор найма жилого помещения является консенсуальным, возмездным, двусторонним. «Консенсуальность» договора проявляется в том, что он считается заключенным с момента достижения соглашения по всем существенным условиям. Согласно пункту 1 статьи 393 ГК договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным. Двусторонним считается договор, который предполагает наличие прав и обязанностей как у одной, так и у другой стороны договора.

Согласно абзацу 4 статьи 23 ЖК договор найма жилого помещения является одним из оснований для возникновения права владения и пользования жилым помещением.

В юридической литературе признано мнение о том, что наниматель по договору найма жилого помещения обладает триадой правомочий: владения, пользования и ограниченного распоряжения жилым помещением [13].

Владение подразумевает фактическую возможность иметь жилое помещение, пребывать в нем в угодное для себя время, заниматься в жилье бытовыми делами по своему усмотрению, определять доступ туда третьих лиц. Пользование жилым помещением означает эксплуатацию, извлечение полезных свойств жилья; это обеспеченная законом возможность проживать в жилом помещении.

Ограниченное распоряжение – это реальная возможность по согласованию с наймодателем определять судьбу жилого помещения путем совершения юридических актов [13].

Таким образом, договор найма жилого помещения имеет большое организующее и воспитательное значение в отношениях по поводу надлежащего владения и пользования жильем, обеспечения прав и законных интересов нанимателя и наймодателя.

Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип регулирует большой спектр общественных отношений. Исходя из этого, для более системного понимания природы такого договора возникает необходимость разделения его на виды. Вопрос о видах договора найма жилого помещения можно разрешить, тщательно проработав нормативные правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения [19].

Представляется, что наиболее целесообразно выделить виды договора найма жилого помещения, исходя из разновидностей жилищного фонда Республики Беларусь, который, в свою очередь, делится на государственный (республиканский и коммунальный) и частный жилищные фонды. Исходя из этого, можно выделить две группы договоров найма жилого помещения:

1. договоры, предметом которых служат жилые помещения государственного жилищного фонда;

2. договоры, предметом которых служат жилые помещения частного жилищного фонда.

Подпунктом 1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (далее – Указ № 563) (вместе с «Положением об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда» (далее – Положение)) [20] в государственный жилищный фонд включены жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях, специальные жилые помещения и жилые помещения коммерческого использования.

Так, по ныне действующему законодательству к группе договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда можно отнести следующие договоры:

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.

Cледует отметить, что ранее в государственном жилищном фонде выделялись служебные жилые помещения, а также жилые помещения специального служебного жилищного фонда. Однако в соответствии с подпунктом 2.1 Указа № 563 после 1 апреля 2014 года фонд жилых помещений коммерческого использования формируется в том числе и за счет включения в его состав жилых помещений специального служебного фонда и служебного жилищного фонда и некоторых видов специальных жилых помещений государственного жилищного фонда. Таким образом, служебные жилые помещения и специальные служебные жилые помещения после 1 апреля 2014 года включены в фонд жилых помещений коммерческого использования, а пользование жилыми помещениями в домах такого фонда осуществляется на основании договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Стоит упомянуть, что в проекте ЖК жилые помещения коммерческого использования понимаются и именуются как арендное жилье.

Особенностью договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда является то, что они заключаются на основе сложного юридического состава (совокупности юридических фактов, порождающих договорное отношение найма жилого помещения). Такой состав неодинаков и зависит от вида договора.

Как правило, юридический состав, порождающий договорные отношения найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда с гражданами, включают следующие юридические факты:

* состояние гражданина на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
* решение о предоставлении жилого помещения;
* договор найма жилого помещения [18, с. 40].

К договорам найма жилого помещения частного жилищного фонда относят:

* договор найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда юридических лиц негосударственной формы собственности;
* договор найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда граждан;
* договор найма жилого помещения в домах, принадлежащих организациям застройщиков, когда член организации застройщиков не является собственником помещения;

Для заключения договора найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда требуется лишь один юридический факт - заключение договора.

Таким образом, договор найма жилого помещения является одним из оснований возникновения права владения и пользования жилым помещением и одним из важнейших способов удовлетворения потребностей гражданина в жилье, когда эта потребность удовлетворяется за счет пользования жильем без права собственности на него. Будучи договорным типом, договор найма жилого помещения, в свою очередь, имеет по меньшей мере 7 видов.

**1.2. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда как вид договора найма жилого помещения**

Решение жилищного вопроса было и остается важнейшим направлением социальной политики государства. Основной принцип, в соответствии с которым в стране осуществляется государственная жилищная политика, — дифференцированный подход к обеспечению граждан жильем в зависимости от их социального статуса и уровня доходов. В настоящее время одним из способов обеспечения потребности граждан в улучшении жилищных условий является предоставление социального жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий малообеспеченным нетрудоспособным гражданам, а также иным категориям, пользующимся предусмотренными законодательством льготами. Так, особый правовой режим в государственном жилищном фонде имеют жилые помещения социального пользования государственного жилищного фонда (далее - жилые помещения социального пользования). Это обусловлено тем, что жилые помещения социального пользования предоставляются не всем гражданам, а только тем, кто нуждается в социальной защите.

Стоит отметить, что отношения о праве на получение социального жилья гражданами, имеющими право на получение такого жилья, были впервые регламентированы в ЖК 1999 года.

Под жилым помещением социального пользования понимают жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда. Жилые помещения как республиканского, так и коммунального государственного жилищного фонда включаются в состав жилых помещений социального пользования и исключаются из их состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа. В состав жилых помещений социального пользования включаются жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, построенные (реконструированные), приобретенные, освободившиеся жилые помещения (п. 53 Положения). Заселенные жилые помещения социального пользования государственного жилищного фонда не подлежат исключению из состава жилых помещений социального пользования, кроме случаев, установленных законодательными актами (п. 60 Положения).

Жилые помещения социального пользования предоставляются гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда (далее - договор найма жилого помещения социального пользования) без взимания платы за пользование жилым помещением (п. 52 Положения).

Договор найма жилого помещения социального пользования представляет собой новую правовую форму, отличную по ряду параметров от иных смежных договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда [21, c. 108]. Появление исследуемого договора обусловлено необходимостью удовлетворения жилищной потребности на более льготных и менее жестких как в экономическом, так и в правовом плане условиях, чем это имеет место по договору найма жилого помещения в целом [21, c. 109].

По своей юридической природе этот договор является консенсуальным, двусторонним и взаимным. Важную особенность договора найма жилого помещения социального пользования составляет его безвозмездный характер. Кроме того, такой договор, как правило, является бессрочным.

Стоить отметить, что ни в ЖК, ни в других законодательных актах не дано легального определения договора найма жилого помещения социального пользования. Исходя из общих положений о договоре найма жилого помещения, а также положений законодательства о жилых помещениях социального пользования, предлагаем следующие определение: договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить без взимания платы другой стороне (нанимателю) жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда типовых потребительских качеств во владение и пользование для проживания в нем.

Как вид договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда договор найма жилого помещения социального пользования имеет отличительные особенности. Таковыми являются:

* он может быть заключен только на жилое помещение социального пользования, относящееся к государственному жилищному фонду;
* такое жилое помещение социального пользования должно быть типовых потребительских качеств;
* его заключение возможно при наличии у гражданина определенных оснований (предпосылок):
* нуждаемость нанимателя в улучшении жилищных условий;
* нахождение его на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку;
* решение о предоставлении жилого помещения социального пользования данному гражданину и членам его семьи в соответствии с действующими нормами;
* заключение договора найма жилого помещения социального пользования;
* плата за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения социального пользования не взимается.

Таким образом, одним из видов договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда является договор найма жилого помещения социального пользования, отличительной особенностью которого является то, что жилые помещения социального пользования предоставляются не всем состоящим на учете гражданам, а только определенным гражданам - нуждающимся в социальной защите. В этой связи потенциальный наниматель такого жилья должен быть внесен в особый список при постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, установленным пунктом 63 Положения.

**1. 3 Предоставление жилых помещений социального пользования**

Как отмечалось ранее, жилищные правоотношения по своей правовой природе являются гражданско-правовыми. Однако они теснейшим образом связаны с административно-правовыми отношениями. В условиях недостатка жилищ возникновению гражданско-правовых отношений по использованию жилого помещения предшествует сложная плановая деятельность по распределению такого жилья [2, с. 243].

К предпосылкам (основаниям), при наличии которых гражданин может требовать бесплатное получение жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования, относятся, во-первых, признание нуждаемости нанимателя в улучшении жилищных условий, а, во-вторых, нахождение его на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку.

Под нуждаемостью в улучшении жилищных условий понимается острая потребность в улучшении жилищных условий данного гражданина и членов его семьи, которая определяется не субъективной оценкой гражданина своих жилищных условий, а объективными критериями, предусмотренными законодательством [22, с. 392]. Так, потенциальный наниматель социального жилья должен быть внесен в особый список при постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. С момента принятия на учет у гражданина возникает соответствующее право состоять на учете как элемент соответствующего жилищного правоотношения, субъектами которого являются гражданин и орган, осуществляющий принятие на учет. Учет заключается в том, что гражданин, подавший соответствующее заявление (с приложением необходимых документов), записывается в специальную книгу, содержащую список лиц, подавших аналогичные заявки [22, с. 392]. Перечень оснований признания граждан, которые имеют право на получение жилого помещения социального пользования, нуждающимися в улучшении жилищных условий содержится в пункте 63 Положения.

Таких граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, можно разделить на 2 категории. Основанием такого разделения является юридический состав, обеспечивающий возможность постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку.

К первой категории относятся граждане, для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий которых необходимо наличие только одного юридического факта. Такими лицами являются:

* граждане, жилые помещения которых (в том числе принадлежащие им на праве собственности) вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма стали непригодными для проживания;
* граждане, имеющие заболевания, и граждане, в составе семьи которых имеются дети, имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемым Минздравом, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире. Перечень таких заболеваний установлен Приложением 1 к постановлению Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22.12.2012 № 202 "Об установлении перечня заболеваний, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, и перечня заболеваний, дающих лицам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства здравоохранения Республики Беларусь и отдельного структурного элемента" [23] , и к ним будут относиться, например, шизофрения, тяжелая и глубокая умственная отсталость;
* дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак до достижения совершеннолетнего возраста, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
* Герои Беларуси, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы;
* ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды боевых действий на территории других государств из числа категорий граждан, установленных статьями 2 и 4 Закона Республики Беларусь от 17 апреля 1992 года "О ветеранах" [24];
* граждане, в том числе уволенные в запас (отставку), из числа военнослужащих, ставших инвалидами при исполнении служебных обязанностей. Исключение составляет наступление инвалидности в результате противоправных действий, по причине алкогольного, наркотического, токсического опьянения, членовредительства;
* инвалиды с детства в связи с боевыми действиями в период Великой Отечественной войны либо с последствиями военных действий;
* граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнью, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий; инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;
* неработающие одинокие инвалиды I и II группы;
* неработающие одинокие пенсионеры, лица, достигшие общеустановленного пенсионного возраста;
* граждане, в составе семей которых имеются дети-инвалиды (п. 63 Положения).

Ко второй категории относятся, граждане, для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий которых наличие только одного юридического факта недостаточно. В таком случае требуется наличие двух юридических фактов в совокупности.

Одним из таких юридических фактов является факт малообеспеченности. Малообеспеченными признаются граждане, у которых среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи не превышает утвержденного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за 12 месяцев, предшествующих месяцу постановки на учет нуждающихся (и на день предоставления жилого помещения социального пользования) и которые располагают заявленным имуществом, общая стоимость которого не превышает размера стоимости квартиры типовых потребительских качеств, исходя из максимальной норм предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда на одного члена семьи (норма 20 м2) (п. п. 63.12 Положения).

Согласно пункту 30 Положения такие граждане обязаны для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения их права состоять на таком учете, ежегодно представлять в местный исполнительный и распорядительный орган сведения о доходе и имуществе каждого члена семьи, а также документы, подтверждающие право на получение жилого помещения социального пользования.

Вторым юридическим фактом должен быть факт отнесения лица, к одной из следующих категорий:

* инвалиды I или II группы;
* граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности (инвалидность снята) или которые признаны в установленном порядке дееспособными;
* пенсионеры, лица, достигшие общеустановленного пенсионного возраста;
* многодетные семьи, а также матери, которым присвоено звание "Мать-героиня" или которые награждены орденом Матери, орденом "Материнская слава" либо медалью "Медаль материнства";
* граждане, взявшие на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей;
* ветераны боевых действий на территории других государств;
* члены семей погибших (умерших) граждан, указанных в статье 22 Закона Республики Беларусь "О ветеранах" (п. п. 63.12 Положения).

Важной особенностью вышеуказанного перечня оснований постановки на учет граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального пользования, в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, является его исчерпывающий характер.

При наличии перечисленных оснований и их документальном подтверждении у гражданина возникает право требовать принятия на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. Данное требование в виде письменного заявления с приложением необходимых документов адресуется органу местного самоуправления, осуществляющему принятие на учет, после чего последний по результатам рассмотрения заявления должен принять соответствующее решение: принять гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий или отказать в таком принятии [22, с. 393].

В случаях, определенных законодательством, граждане должны быть сняты с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий. Таковыми являются:

* отпадение оснований для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий;
* выезд на место жительства в иной населенный пункт;
* прекращение трудовых (служебных) отношений с государственным органом, другой организацией, в которых они состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 37 Положения;
* представление не соответствующих действительности сведений либо неправомерных действий (бездействия) должностных лиц, послуживших основаниями для принятия этих граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;
* подача гражданином заявления о снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, подписанного им и совершеннолетними членами его семьи, совместно состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
* непредставления малообеспеченными гражданами необходимых документов в местный исполнительный и распорядительный орган;
* добровольное волеизъявление граждан и членов их семей на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений общей площадью менее 15 кв. метров (в г. Минске - менее 10 кв. метров) на одного человека с использованием льготного кредита. При этом снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение;
* отказы (не менее трех в течение календарного года) от предлагаемого в установленном порядке предоставления жилых помещений социального пользования (в случае наличия у граждан права на предоставление таких помещений);
* выявление в ходе уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, фактов, подтверждающих непроживание граждан по месту их регистрации по месту жительства в общежитиях, в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору лизинга жилого помещения (за исключением случаев, когда у граждан имеются иные основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) (п. 32 Положения).

Согласно пункту 62 Положения жилое помещение социального пользования предоставляется состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданам, имеющим право на получение жилого помещения социального пользования, и членам их семей по решению местного исполнительного и распорядительного органа, принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам. Таким образом, на основании данного пункта можно сделать следующие выводы: такое жилое помещение предоставляется не только гражданам, имеющим право на получение данного жилого помещения, но и членам их семей; решение о предоставлении жилого помещения социального пользования принимается местным исполнительным и распорядительным органом совместно с общественной комиссией по жилищным вопросам. Следовательно, можно выделить еще одно основание, при наличии которого гражданин может требовать бесплатное получение жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования, - административно-правовое решение о предоставлении жилого помещения социального пользования данному гражданину и членам его семьи.

Вместе с тем следует признать, что правоотношения найма конкретного жилого помещения социального пользования и, соответственно, право пользования этим жилым помещением возникают только из договора найма жилого помещения социального пользования. Решение о предоставлении жилого помещения социального пользования влечет возникновение самостоятельного, комплексного жилищного правоотношения по заключению договора найма жилого помещения социального пользования (со своим субъектным составом, содержанием и всеми другими атрибутами). Ведь пока договор найма жилого помещения социального пользования не заключен, правоотношения найма жилого помещения не возникает; у гражданина, несмотря на решение о предоставлении жилого помещении, нет права пользования указанным в нем помещением, нет обязанности вносить плату за коммунальные услуги и т.д. Все эти права и обязанности могут приобретаться только с момента заключения договора [22, с. 398].

Жилое помещение социального пользования предоставляется во владение и пользование в пределах от 15 до 20 кв. метров общей площади жилого помещения на одного человека (ч. 1 п. 55 Положения).

Согласно части 1 пункта 1 статьи 51 ЖК инвалидам по их письменной просьбе жилые помещения должны предоставляться вблизи места их работы, места жительства их родственников, места нахождения организаций, занимающихся реабилитацией инвалидов. Без соблюдения вышеуказанных требований жилые помещения могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений инвалидам при условии их письменного согласия.

Гражданам, достигшим шестидесятилетнего возраста, инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды или граждане, достигшие шестидесятилетнего возраста, по их письменной просьбе жилые помещения должны предоставляться на нижних этажах (не выше третьего) или в домах, имеющих лифты (ч. 3 п. 1 ст. 51 ЖК).

Кроме того, такие жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды, должны быть приспособлены для доступа и использования инвалидами в соответствии с законодательством о социальной защите инвалидов .

Общий порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда определен в пункте 1 статьи 102 ЖК. Такие жилые помещения могут предоставляться на основании договора найма жилого помещения социального пользования.

Жилые помещения социального пользования предоставляются гражданам состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в порядке очередности исходя из времени принятия их на учет (ст. 104 ЖК).

Исходя из пункта 2 статьи 104 ЖК, жилые помещения государственного жилищного фонда в случаях, определенных законодательством, могут быть предоставлены гражданам вне очереди или в первоочередном порядке.

Пунктом 65 Положения определены категории граждан, которым жилые помещения социального пользования предоставляются вне очереди. К таким гражданам относятся:

* граждане, больные активной формой туберкулеза с бактериовыделением, что подтверждено в установленном законодательством порядке, если при соблюдении больными предписанного режима лечения и после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения сохраняется выделение микобактерий;
* граждане, указанные в подпунктах 63.1, 63.3 - 63.7, 63.8 (неработающие одинокие инвалиды I и II группы), 63.9, 63.12.1 и 63.12.7 пункта 63 Положения;
* дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Таким лицам жилые помещения социального пользования предоставляются в течение пяти лет с даты принятия решения об эмансипации или вступления в брак, после достижения ими совершеннолетия либо по их желанию в течение одного года после окончания учреждений высшего образования (п. 65 Положения).

Важной особенностью права на получение жилого помещения социального пользования является возможность реализации такого права только один раз. Исключением является предоставление жилого помещения социального пользования при выселении из другого жилого помещения социального пользования, а также при улучшении жилищных условий малообеспеченных граждан, при условии соблюдения норм, предусмотренных законодательством (п. 59 Положения).

Таким образом, договор найма жилого помещения является одним из оснований возникновения права владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда и тем самым одним из важнейших способов удовлетворения потребности гражданина в жилье, когда эта потребность удовлетворяется за счет пользования жильем без права собственности на него. Будучи договорным типом, договор найма жилого помещения, в свою очередь, имеет по меньшей мере 7 видов, одним из которых является договор найма жилого помещения социального пользования.

В силу отсутствия легального определения договора найма жилого помещения социального пользования предлагается в главе проекта ЖК, посвященной жилым помещениям социального пользования, закрепить норму, где будет дано следующее его определение: договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить без взимания платы другой стороне (нанимателю) жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда типовых потребительских качеств во владение и пользование для проживания в нем.

Как вид договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда договор найма жилого помещения социального пользования имеет отличительные особенности. Таковыми являются:

* он может быть заключен только на жилое помещение социального пользования, относящееся к государственному жилищному фонду;
* такое жилое помещение социального пользования должно быть типовых потребительских качеств;
* его заключение возможно при наличии у гражданина определенных оснований (предпосылок):
* нуждаемость нанимателя в улучшении жилищных условий;
* нахождение его на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку;
* решение о предоставлении жилого помещения социального пользования данному гражданину и членам его семьи в соответствии с действующими нормами;
* заключение договора найма жилого помещения социального пользования;
* плата за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения социального пользования не взимается.

Жилые помещения социального пользования предоставляются не всем состоящим на учете в улучшении жилищных условий гражданам. Так, на основании юридического состава, обеспечивающего возможность постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку, можно выделить 2 категории граждан. К первой категории относятся граждане, для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий которых необходимо наличие только одного юридического факта: отнесение лица к одной из категорий лиц, установленных законодательными актами. Ко второй категории относятся, граждане, для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий которых требуется наличие двух юридических фактов в совокупности: факт малообеспеченности и факт отнесения лиц к одной из категорий, установленных законодательными актами.

Как правило, право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано только один раз.

**ГЛАВА 2. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКТ**

**2.1. Стороны договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда**

Исходя из определения договора найма жилого помещения, данного в пункте 1 статьи 49 ЖК, такой договор является двусторонним. В качестве сторон договора найма жилого помещения выступают наймодатель и наниматель (п. 2 ст. 49 ЖК).

В соответствии с частью 1 пункта 2 статьи 49 ЖК наймодателем может быть только собственник жилого помещения или лицо им уполномоченное.

Так, наймодателями в договорах найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а соответственно и договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда являются:

* районные, городские, районные в городах, сельские (базовые) исполнительные и распорядительные органы;
* иные государственные органы и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения (п. п. 1.1 Указа № 563).

Однако для осуществления товарно-денежных имущественных отношений они, как правило, создают организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда, с правами юридического лица, которой предоставляется право заключать такие договоры [25, с. 500]. Такие юридические лица действуют как государственные унитарные предприятия и заключают договоры найма жилого помещения. Например, таковыми могут являться ГУП "Жилищно-эксплуатационная организация", "Жилищное ремонтно-эксплуатационное объединение". Только в случаях, когда местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилье, не создают таких организаций для эксплуатации жилищного фонда, поскольку в их ведении имеется небольшой жилищный фонд, они сами заключают договоры найма жилого помещения государственного жилищного фонда [25, с. 500].

Нанимателем может быть только физическое лицо:

* гражданин Республики Беларусь;
* иностранный гражданин;
* лицо без гражданства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 ЖК жилые помещения предназначаются для проживания граждан.

Отличительной особенностью договора найма жилого помещения является множественность лиц на стороне нанимателя.

Заключение договора найма жилого помещения одним из членов семьи означает, что и другие члены этой семьи имеют право проживать в этом жилом помещении. Причем они наравне с нанимателем пользуются правами и обязанностями, а совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. Иной порядок пользования жилым помещением может быть установлен письменным соглашением между ними. Бывшие члены семьи, продолжающие жить в этом жилом помещении, сохраняют права и обязанности, если иное не предусмотрено заключенным письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением (п. 4 ст. 57 ЖК).

Важно выяснить, кто относится к членам семьи нанимателя.

Жилищное законодательство не содержит определений понятий "семья" и "член семьи" нанимателя. ЖК лишь приводит перечень лиц, проживающих в одном жилом помещении с нанимателем, которые относятся или признаются членами семьи нанимателя [25, с. 501]. Такой перечень, как общее правило, закреплен в пункте 62 статьи 1 ЖК.

Так, действующим законодательством установлены четыре категории лиц, входящих в состав семьи нанимателя, каждая из которых имеет свой набор юридических фактов – юридический состав.

К первой категории относятся: супруг, супруга, их дети, в том числе усыновленные (удочеренные) и родители (усыновители). Для признания этих членами семьи нанимателя необходимо два юридических факта:

* + - * наличие супружеских, родственных или приравненных по законодательству отношений;
      * факт совместного проживания с нанимателем.

Вторую категорию составляют родные братья и сестры, дед, бабка, внуки нанимателя. Для признания данных субъектов членами семьи необходимо наличие трех юридических фактов:

* наличие соответствующих родственных отношений;
* факт совместного проживания с нанимателем;
* ведение с ним общего хозяйства.

Другие родственники, свойственники, а также нетрудоспособные иждивенцы нанимателя относятся к третьей категории лиц, входящих в состав семьи нанимателя, для которых необходимо наличие трех юридических фактов:

* + - * факт совместного проживания с нанимателем;
      * ведение с ним общего хозяйства;
      * заключение письменного соглашения о признании членом семьи.

Также иные граждане (4 категория) могут быть признаны членами семьи нанимателя при наличии следующих юридических фактов:

* + - * факт совместное проживания с нанимателем не менее 5 лет;
      * ведение с ним общего хозяйства;
      * признание их в судебном порядке членами семьи.

Как правило, такую категорию граждан составляют фактические супруги.

Таким образом, ныне действующий ЖК выделяет 4 категории членов семьи, в отличие от ЖК 1999 года, где таких категорий было всего 3. Такое правовое явление, как соглашение о признании членом семьи, урегулировано статьей 24 ЖК. В частности предусмотрено, что данное соглашение заключается в письменной форме, подлежит регистрации в исполнительном органе, считается заключенным с момента такой регистрации.

Следует отметить, что субъектный состав на стороне нанимателя жилого помещения зависит от вида договора найма жилого помещения. Так, согласно пункту 61 Положения жилое помещение социального пользования предназначается для проживания граждан, имеющих право на получение таких жилых помещений, а также членов их семей.

Жилые помещения социального пользования предоставляются имеющим право на получение таких жилых помещений гражданину и совместно состоящим с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий супруге (супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма (п. 68 Положения)

В соответствии со статьей 113 ЖК только этим категориям лиц наниматель жилого помещения социального пользования вправе предоставить право владения и пользования занимаемым жильем. В случаях выезда нанимателя жилого помещения социального пользования на другое место жительства или его смерти (объявления умершим) совершеннолетние члены его семьи, обеспеченные в данном населенном пункте другим жилым помещением, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, общей площадью не менее 15 квадратных метров (в городе Минске  – не менее 10 квадратных метров) на одного человека, подлежат выселению из жилого помещения социального пользования без предоставления другого жилого помещения (п. 1 ст. 91 ЖК).

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что круг членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования более узкий по сравнению с общим правилом, содержащимся в пункте 62 статьи 1 ЖК.

Таким образом, в качестве сторон договора найма жилого помещения выступают наймодатель и наниматель.

Отличительной особенностью договора найма жилого помещения является множественность лиц на стороне нанимателя, которая предполагает, что при заключении договора найма жилого помещения с одним из членов семьи и другие члены этой семьи имеют право проживать в этом жилом помещении. Однако круг членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования более узкий по сравнению с общим правилом, содержащимся в в пункте 62 статьи 1 ЖК. В него входят только супруг (супруга), их несовершеннолетние и совершеннолетние нетрудоспособные дети и нетрудоспособные родители.

**2. 2. Предмет и иные условия договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда**

Согласно части 1 пункта 1 статьи 402 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Ныне действующий ЖК закрепляет перечень существенных условий договора найма жилого помещения, чего не было в ЖК 1999 года. В соответствии с пунктом 1 статьи 50 ЖК существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

* предмет договора найма жилого помещения;
* срок действия договора найма жилого помещения - для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;
* размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
* срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В силу того, что ни ЖК, ни иные законодательные акты не закрепляют перечень существенных условий договора найма жилого помещения социального пользования, представляется целесообразным рассмотреть каждое из приведенных существенных условий применительно к исследуемому договору.

Исходя из смысла норм статьи 49 ЖК понятно, что договорные отношения между наймодателем и нанимателем складываются по поводу владения и пользования жилым помещением. Предметом договора найма жилого помещения могут быть жилой дом, квартира, жилая комната (п. 3 ст. 49 ЖК).

Пункт 52 Положения определяет жилое помещение социального пользования как жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда без взимания платы за пользование жилым помещением.

Можно выделить ряд признаков предмета договора найма жилого помещения социального пользования:

1. Предметом договора найма жилого помещения социального пользования является жилое помещение. Отсюда следует, что им не может быть нежилое помещение: подсобные помещения, полуподсобные помещения, помещения хозяйственного назначения, вагончики, дачи и т.д.; жилое помещение, расположенное в здании подлежащим сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале (ч. 3 п. 3 ст. 49 ЖК). Такое жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Помещения, предназначенные для проживания граждан, отапливаемые, имеющие естественное освещение и соответствующие санитарным нормам, правилам, и гигиеническим нормативам, и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещения (п. 14 ст. 1 ЖК);
2. Жилое помещение социального пользования должно быть типовых потребительских качеств. Так, это не только помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, но и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта (п. 20 ст. 1 ЖК). Под благоустройством следует понимать соответствие жилища среднему уровню жилых помещений одного жилищного фонда в данном населенном пункте по наличию коммунальных удобств.

Указанные нормы закрепляют не только частный интерес нанимателя, но и интерес публичный. По этой причине справедливо указывалось, что "жилое помещение, не пригодное для проживания, не может быть предоставлено нанимателю даже с его согласия, а следовательно, вообще не может быть предметом договора жилищного найма" [26, с. 705].

При определении соответствия жилого помещения санитарным и техническим требованиям, установленным для проживания, необходимо руководствоваться постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 20.08.2015 г. № 95 "Об утверждении Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов "Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов", признании утратившими силу постановлений Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 25.08.2009 г. № 95, от 13.11.2009 г. N 122, от 18.12.2010 г. № 169 и внесении изменения в постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 13 февраля 2009 г. № 17" [27]; строительными нормами Республики Беларусь "Жилые здания" (СНБ 3.02.04-03), утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.08.2003 г. № 165 "Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов в строительстве" [28]; постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 02.05.2000 г. №4 "Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания" [29]; приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 07.10.1999 г. № 303 "Об утверждении Указаний по определению типовых потребительских качеств жилых помещений" [30].

1. Предоставляемое жилое помещение должно быть установленных размеров. По общему правилу, оно предоставляется в пределах от 15 до 20 м2 общей площади жилого помещения на одного человека (п. 55 Положения; п.1 ст. 105 ЖК). Однако есть и исключения.

В соответствии с пунктом 56 Положения если такое жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру либо жилую комнату или предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов, оно может быть предоставлено во владение и с превышением максимальной нормы.

Сверх максимальной нормы может быть предоставлена дополнительная площадь Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Славы, Трудовой Славы, гражданам, страдающим заболеваниями, перечисленными в Приложение 2 к постановлению Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22.12.2012 г. № 202 [31], дающими им право на дополнительную площадь, другим гражданам в соответствии с законодательством (п. 57; п. 58 Положения). В такой ситуации дополнительная площадь жилого помещения предоставляется в виде комнаты или в размере 15 кв. метров общей площади.

Кроме того, право на получение дополнительной площади жилого помещения может быть реализовано только один раз (п. 59 Положения).

Следует отметить, что в части 5 пункта 2 статьи 106 проекта ЖК подчеркивается, что предоставляемое жилое помещение не может быть меньше однокомнатной квартиры.

Жилые помещения как республиканского, так и коммунального государственного жилищного фонда включаются в состав жилых помещений социального пользования и исключаются из их состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа (п. 53 Положения).

В состав жилых помещений социального пользования включаются жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, построенные (реконструированные), приобретенные, освободившиеся жилые помещения (п. 53 Положения).

Заселенные жилые помещения социального пользования не подлежат исключению из состава жилых помещений социального пользования, кроме случаев, установленных законодательными актами (п. 60 Положения). К примеру, такой случай определен в пункте 67-1 Положения, в соответствии с которым детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования предоставляются на срок 5 лет. По истечении данного срока жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав жилых помещений коммерческого использования по решению местного исполнительного и распорядительного органа, за исключением случаев, если наниматель имеет иные основания для предоставления жилого помещения социального пользования (например, является неработающим одиноким инвалидом).

Также в договоре найма жилого помещения социального пользования указывается, что предоставляемое жилое помещение является жилым помещением социального пользования и не подлежит приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договору поднайма (п.71 Положения).

ЖК, другие законодательные акты жилищного законодательства не содержат норм об общем сроке договора найма жилого помещения**.** Так, договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено ЖК (п. 4 ст. 49 ЖК).

Анализ действующего законодательства дает основание утверждать, что вопрос о сроке договора найма жилого помещениярешается неодинаково для разных видов данного договора.

Договор найма жилого помещения социального пользования заключается без установления срока его действия, что является еще одним отличием данной правовой формы от иных видов договора найма жилых помещений. Такой договор не содержит условия о сроке и поэтому по общему правилу является бессрочным. На первый взгляд, это правило является разумным, поскольку перезаключение договоров найма жилого помещения социального пользования было бы простой формальностью. Однако путем установления срока таких договоров и их перезаключения каждые пять лет можно было бы обеспечить проверку выполнения сторонами договорных обязательств, что содействовало бы выявлению случаев их нарушения (например, обязанностей жилищных организаций в отношении ремонта жилищного фонда, устранения неисправностей сантехнического и иного оборудования и т.д., а также обязанностей нанимателей по выполнению текущего ремонта, использованию жилых помещений по прямому назначению и т.д) и способствовало бы повышению авторитета данного вида договора найма жилого помещения и его роли в обеспечении жилищных прав граждан и сохранности жилищного фонда [35, с. 260].

Согласно части 1 пункта 69 Положения выезд нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования на место жительства в другое жилое помещение, а также его смерть влекут расторжение либо прекращение такого договора. Следовательно, такой договор по общему правилу заключается на срок, который определяется юридическим фактом (действием нанимателя - переездом) либо событием (смертью нанимателя) [32, c. 260].

Однако договор найма жилого помещения социального пользования может быть и срочным. Так, с детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договор найма жилого помещения социального пользования заключается сроком на пять лет (п. 67-1 Положения).

Еще одним случаем срочности договора найма жилого помещения социального пользования является норма, закрепленная в части 3 пункта 69 Положения. В соответствии с данной нормой предусмотрена возможность заключения договора найма жилого помещения социального пользования с трудоспособными совершеннолетними членами семьи выбывшего нанимателя. Таким образом, бессрочность договора найма жилого помещения социального пользования - общее правило, которое, в свою очередь, имеет исключения.

Исходя из вышеупомянутого определения жилого помещения социального пользования, плата за пользование таким жилым помещением по договору найма жилого помещения социального пользования фонда не взимается. Данное условие является особенностью договора найма жилого помещения социального пользования, которая отличает его от иных видов договора найма жилого помещения. Таким образом, такое условие, как плата за пользование жилым помещением не является существенным для исследуемого вида договора найма жилого помещения.

Однако исключение не составляет внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, так как наниматель жилого помещения социального пользования не освобождается от внесения такой платы. Следовательно, мы можем отнести данное условие к существенным применительно к исследуемому договору.

В качестве существенного условия договора найма жилого помещения социального пользования следует рассматривать и положение, закрепленное в пункте 2 статьи 50 ЖК, согласно которому в договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые постоянно проживают совместно с ним в жилом помещении.

Таким образом, перечень существенных условий договора найма жилого помещения социального пользования более узкий, нежели закрепленный в пункте 1 статьи 50 ЖК.

Исследуемый договор имеет свои отличительные особенности. Так, договор найма жилого помещения социального пользования по общему правилу является бессрочным. Кроме того, в исключение из общего правила, плата за пользование жилым помещением социального пользования по договору найма жилого помещения социального пользования фонда не взимается.

На основании вышеизложенного можно выделить следующие существенные условия договора найма жилого помещения социального пользования:

* предмет, которым может быть только жилое помещение типовых потребительских качеств, то есть отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
* срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
* перечень лиц (членов семьи), постоянно проживающих в жилом помещении с нанимателем жилого помещения, который является более узким;

Также существенными для исследуемого договора будут условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто согласие (ч. 2 п. 1 ст. 402 ГК). В договор найма жилого помещения могут быть включены и обычные и случайные условия.

Обычными являются условия договора, которые могут не отражаться в договорах, но содержаться в диспозитивных нормах законодательства о таких договорах и будут применяться договорами в силу отсутствия в них иных соглашений сторон [33, с. 455]. Так, при заключении договора найма жилого помещения наймодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного имущества (абз. 1 п. 3 ст. 96 ЖК). Однако, если стороны не желают заключать договор на обычных условиях, они могут предусмотреть иные пункты, отличные от обычных норм. В рассматриваемом случае обязанность осуществления капитального ремонта может быть возложена на нанимателя.

Случайными называются такие условия, которые изменяют либо дополняют обычные условия. Они включаются в текст договора по усмотрению сторон. Их отсутствие, так же как и отсутствие обычных условий, не влияет на действительность договора. Однако, в отличие от обычных, они приобретают юридическую силу лишь в случае включения их в текст договора. В отличие от существенных, отсутствие случайного условия лишь в том случае влечет за собой признание данного договора незаключенным, если заинтересованная сторона не докажет, что она требовала согласования данного условия. В противном случае договор считается заключенным и без случайного условия. [34, с. 492]. Таким образом, в договор найма жилого помещения социального пользования могут быть включены любые случайные условия.

**2.3. Основания и порядок заключения договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, его форма**

Вопрос о перечне оснований (юридических фактов), необходимых для заключения договора найма жилого помещения, является актуальным, поскольку только после возникновения жилищного правоотношения найма у сторон возникают взаимные права и обязанности по правомерному владению и пользованию жилым помещением, стороны могут требовать друг от друга выполнения условий обязательства. Основания заключения различных видов договора найма жилого помещения неодинаковы. Для большинства договоров найма жилого помещения требуется сложный юридический состав, в который входят как административно-правовые, так и гражданско-правовые факты [13].

Для одних договоров найма жилого помещения требуется накопление юридических фактов, предшествующих заключению договора, например, когда нанимателями могут быть лишь граждане определенных категорий, размер площади жилого помещения нормируется и т.д [13]. По другим договорам найма (например, в домах частного жилищного фонда граждан) сторонам предоставлена свобода действий в рамках законодательства, когда договор найма жилого помещения заключается по усмотрению сторон [13].

Так, заключение договора найма жилого помещения социального пользования возможно при наличии у гражданина следующих оснований (предпосылок):

* нуждаемость в улучшении жилищных условий;
* состояние гражданина на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку;
* решение о предоставлении жилого помещения социального пользования данному гражданину и членам его семьи в соответствии с действующими нормами.

Порядок заключения договор найма жилого помещения должен соответствовать требованиям, установленным в статье 52 ЖК.

Согласно части 1 пункта 1 статьи 52 ЖК договор найма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

В силу пункта 2 статьи 52 ЖК от имени несовершеннолетних граждан, а также граждан, признанных недееспособными или ограниченных в дееспособности судом, договор найма жилого помещения заключают их законные представители.

Общее правило о последствиях несоблюдения простой письменной формы сделки закреплено в пункте 1 статьи 163 ГК, согласно которому несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства, не являющиеся свидетельскими показаниями. Однако в пункте 2 статьи 163 ГК предусмотрены исключения из данного правила. Так, в случаях, прямо указанных законодательными актами или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность. Данные последствия как раз и наступают при несоблюдении пункта 1 статьи 52 ЖК. В этом случае договор найма жилого помещения является ничтожным (п. 6 ст. 52 ЖК).

Договор найма жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй - у нанимателя, третий - в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе, зарегистрировавших этот договор (ч. 1 п. 3 ст. 52 ЖК).

В силу того, что договор найма жилого помещения социального пользования заключается на основании административно-правового решения о предоставлении жилья из жилых помещений государственного жилищного фонда, обязательным условиям для формы договора найма жилого помещения является и условие о наличии административно-правовых актов для последующего заключения соответствующих договоров найма жилых помещений. Без них договор найма жилого помещения является ничтожным (п. 6 ст. 52 ЖК).

Кроме того, местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда обязаны вести учет договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 4 Инструкции о порядке ведения и хранения книги регистрации договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденной постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 14.03.2006 г. № 10 [35], обязанность по предоставлению договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда для осуществления процедуры их возложена на наймодателя.

Согласно пункту 4 статьи 396 ГК в случаях, предусмотренных законодательными актами, Правительство Республики Беларусь может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.п.), если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Так, для придания единообразия и соблюдения всех условий, предусмотренных законодательством, Совет Министров Республики Беларусь утверждает типовые договоры найма жилых помещений [36, c. 190]. При заключении договора найма жилого помещения социального пользования используется типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19.03.2013 г. № 193 "Об утверждении типовых договоров найма и поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда, внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 и признании утратившими силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 и отдельных структурных элементов постановлений Совета Министров Республики Беларусь" [37] (далее - типовая формой договора найма жилого помещения № 193).

Таким образом, на основании исследования, проведенного во второй главе работы, можно сделать следующие выводы.

В качестве сторон договора найма жилого помещения выступают наймодатель и наниматель. Отличительной особенностью договора найма жилого помещения является множественность лиц на стороне нанимателя, которая предполагает, что при заключении договора найма жилого помещения с одним из членов семьи и другие члены этой семьи имеют право проживать в этом жилом помещении. Однако круг членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования более узкий по сравнению с общим правилом, содержащимся в в пункте 62 статьи 1 ЖК. В него входят только супруг (супруга), их несовершеннолетние и совершеннолетние нетрудоспособные дети и нетрудоспособные родители.

В действующем законодательстве не закреплен перечень существенных условий применительно к договору найма жилого помещения социального пользования, хотя он значительно отличается от закрепленного в пункте 1 статьи 50 ЖК. В следствие чего предлагается выделить и закрепить в главе проекта ЖК, посвященной жилым помещениям социального пользования, следующие существенные условия договора найма жилого помещения социального пользования:

* предмет, которым может быть только жилое помещение типовых потребительских качеств, то есть отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
* срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
* перечень лиц (членов семьи), постоянно проживающих в жилом помещении с нанимателем.

Таким образом, исследуемый договор имеет свои отличительные особенности. Так, договор найма жилого помещения социального пользования, как правило, является бессрочным. Кроме того, в исключение из общего правила, плата за пользование жилым помещением социального пользования по договору найма жилого помещения социального пользования фонда не взимается.

Заключение договора найма жилого помещения социального пользования возможно при наличии у гражданина определенных оснований (предпосылок). Таковыми являются нуждаемость в улучшении жилищных условий; состояние гражданина на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку; решение о предоставлении жилого помещения социального пользования данному гражданину и членам его семьи в соответствии с действующими нормами.

**Глава 3. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ПРАВООТНОШЕНИЕ**

**3. 1. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, исполнение договора, ответственность его сторон**

Юридическое содержание правоотношения в процессе найма жилых помещений социального пользования образуют права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования.

Поскольку договор найма жилого помещения социального пользования – двусторонний, можно говорить о взаимном соотношении прав и обязанностей сторон: каждая из сторон – и наймодатель, и наниматель имеют как права, так и корреспондирующие им обязанности [32, с. 265].

Права и обязанности наймодателя и нанимателя предусмотрены в статьях 54, 55 ЖК, в Положении, Правилах пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 [38], типовой формой договора найма жилого помещения № 193, а также указываются в конкретном заключенном договоре найма жилого помещения социального пользования.

Стоит отметить, что в юридической литературе нет классификации прав и обязанностей договора найма жилого помещения социального пользования [39]. Представляется целесообразным систематизировать нормы действующего законодательства и разделить права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования на две группы: общие и специальные.

К первой группе следует отнести те права и обязанности, которые составляют содержание любого правоотношения найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда. Они являются общими для всех видов договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

К содержанию права владения и пользования жилым помещением следует отнести право нанимателя жилого помещения требовать предоставления ему жилого помещения социального пользования на основании договора найма жилого помещения социального пользования. Наймодатель, в свою очередь, обязан предоставить нанимателю это жилое помещение (п. 1 ст. 114 ЖК; абз. 2 п. 2 ст. 54 ЖК).

Основными правами нанимателя жилого помещения, ради приобретения которых и заключается договор найма жилого помещения, являются права владения и пользования жилым помещением. Содержание этих правомочий заключается в возможности проживания в жилом помещении самого нанимателя, а также лиц, которые относятся к членам его семьи. Однако в силу специфики жилого помещения социального пользования, круг членов семьи нанимателя такого жилого помещения более узкий. Так, наниматель жилого помещения социального пользования вправе предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением супругу (супруге), своим несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям (п. 68 Положения; ст. 113 ЖК).

Однако данное право имеет ограничения относительно исследуемого нами договора. Не приобретает права владения и пользования жилым помещением социального пользования супруг (супруга), несовершеннолетние и совершеннолетние нетрудоспособные дети и нетрудоспособные родители, имеющие в данном населенном пункте жилые помещения в собственности, жилое помещение государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма (п. 68 Положения).

Так, судом Фрунзенского района г. Минска отказано в иске П. о признании его членом семьи нанимателя жилого помещения социального пользования, признания за ним права владения и пользования этим жилым помещением, и о понуждении местного исполнительного и распорядительного органа к заключению с П. договора найма жилого помещения социального пользования.

В ходе судебного разбирательства П. пояснял, что проживал с отцом (нанимателем социального жилья) в качестве члена его семьи, вел с ним общее хозяйство. Вместе с тем судом установлено, что истец одновременно являлся нанимателем другой государственной квартиры в том же населенном пункте, где он зарегистрирован по месту жительства, сохранил право владения и пользования им.

Поскольку истец, будучи совершеннолетним и трудоспособным, обеспечен другим жилым помещенем, суд обоснованно пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворении иска [40, с. 28].

Вместе с тем, как сам наниматель, так и лица, которым наниматель в соответствии с законодательством предоставил право владения и пользования жилым помещением социального пользования, после вселения имеют право требовать предоставления права владения и пользования занимаемым ими жилым помещением без чьего–либо согласия своим несовершеннолетним детям (п. 2 ст. 57 ЖК).

Одним из признаков права на предоставление жилого помещения является его целевой характер. Жилое помещение предоставляется нанимателю для проживания в нем, т.е. для удовлетворения его жилищной потребности (п. 1 ст. 14 ЖК). Из этого положения вытекают право наймодателя требовать использования нанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением и соответствующая этому праву обязанность нанимателя использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением (абз. 3 п. 1 ст. 54 ЖК; абз. 2 п. 2 ст. 55 ЖК).

Кроме того, наниматель обязан соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и иные требования, установленные законодательством (абз. 5 п. 1 ст. 26 ЖК).

Абзац 4 пункта 2 статьи 55 ЖК закрепляет обязанность нанимателя обеспечивать подготовку занимаемого жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление окон и дверей).

Наймодатель же обязан обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования и устранять за свой счет повреждения в жилом помещении, являющемся предметом договора найма жилого помещения, возникшие вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине нанимателя жилого помещения (абз. 3 п. 2 ст. 54 ЖК; абз. 4 п. 2 ст. 54 ЖК). На наймодателе также лежит обязанность проведения текущего ремонта с учетом технического состояния жилых помещений, а равно и проведения капитального ремонта или реконструкции жилых домов и их технического обслуживания (абз. 3 п. 2 ст. 96 ЖК; п. 3 ст. 96 ЖК).

В соответствии с абзацем 4 пункта 1 статьи 54 ЖК наймодатель имеет право требовать доступа в жилое помещение, являющееся предметом договора найма жилого помещения (в согласованное с нанимателем жилого помещения время и в его присутствии), работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно–коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования и проведения ремонтных работ .

Абзацем 2 пункта 1 статьи 54 ЖК закрепляется право наймодателя требовать своевременного внесения нанимателем жилого помещения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с договором найма жилого помещения. Соответствующая обязанность нанимателя жилого помещения закреплена в абзаце 3 пункта 2 статьи 55 ЖК. В исключение из общего правила, оплата за пользование жилым помещением социального пользования не производится (п. 52 Положения).

В соответствии со статьей 58 ЖК наниматель жилого помещения имеет право временно отсутствовать в жилом помещении, в том числе будучи выбывшим по месту пребывания в другое жилое помещение. Данная формулировка раскрывает собой правомочие нанимателя и членов его семьи на сохранение в течение определенных законом сроков жилого помещения в случае временного их непроживания в нем.

В период временного отсутствия (в том числе в связи с выбытием по месту пребывания в другое жилое помещение) у нанимателя, членов, бывших членов его семьи сохраняются все права на жилое помещение в соответствии с договором найма жилого помещения социального пользования (ст. 58 ЖК).

Статьей 107 ЖК и пунктом 47 Положения предусмотрено, что наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, требовать у наймодателя предоставления ему жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого. В этом случае наймодатель обязан предоставить по заявлению нанимателя жилое помещение меньшего размера взамен занимаемого при наличии возможности.

Абзацем 3 пункта 1 статьи 55 ЖК закрепляется право нанимателя расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время после исполнения своих обязанностей по этому договору. Однако при этом необходимо согласие проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи.

Вторую группу составляют специальные права и обязанностями - такие права и обязанности, которые могут быть реализованы только нанимателями, заключившими договор найма жилого помещения социального пользования, и регулируются специальными нормами, содержащимися в законодательных актах.

Специальным правом нанимателя жилого помещения социального пользования является право на получение дополнительной площади жилого помещения на основании пунктов 56 – 59 Положения.

Особо следует подчеркнуть, что в соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа № 563 жилые помещения социального пользования не подлежат приватизации, обмену, разделу, продаже, предоставлению по договору поднайма, если иное не определено Президентом Республики Беларусь. Следовательно, у нанимателя жилого помещения социального пользования отсутствует право приватизировать, обменять, разделить, продать и предоставить по договору поднайма занимаемое им жилое помещение социального пользования.

К специальным правам следует отнести и право нанимателя инициировать переустройство и (или) перепланировку занимаемого жилого помещения после получения согласования (разрешения) районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в порядке, установленном статьей 17 ЖК.

Следует отметить, что, как правило, в отношении членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования нельзя говорить о равенстве их прав и обязанностей. Например, совершеннолетнего члена семьи могут выселить после смерти нанимателя, если он имеет во владении и пользовании жилое помещение государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другое жилое помещение общей площадью 15 кв. метров и более (в г. Минске - 10 кв. метров и более) на одного человека, соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (п. 69 Положения).

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения социального пользования, предусмотрена ответственность.

В первую очередь, это гражданско-правовая ответственность.

Говоря о гражданско-правовой ответственности, мы имеем в виду три ее составляющие: условия, основания и объем. Так, исходя из общего правила, закрепленного в статье 372 ГК, наниматель и наймодатель жилого помещения социального пользования будут нести гражданско-правовую ответственность при наличии вины. Основанием такой ответственности является неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения социального пользования. В соответствии с пунктом 1 статьи 364 ГК при неисполнении или ненадлежащем исполнении соответствующих обязательств виновная сторона возмещает другой стороне понесенные убытки. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (п. 2 ст. 14 ГК).

Так, например, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения наймодателем жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования обязанности по проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения социального пользования, наниматель такого жилого помещения вправе требовать возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением наймодателем своих обязанностей.

В состав конституционного права на жилище входит и особая гарантия неприкосновенности жилища, закрепленная в статье 29 Конституции. Эта гарантия обеспечивает абсолютное личное право граждан, проживающих в жилом помещении, которое связано с их имущественным правом, и означает, что никто не имеет права без законного основания войти в жилище и иное законное владение гражданина против его воли [41].

Применительно к вопросу об ответственности по договору найма жилого помещения социального пользования данная гарантия реализуется нормами гражданского законодательства, которые закреплены в статьях 14 и 933 ГК. Так, в случае если противоправное вторжение наймодателя жилого помещения социального пользования в такое жилище причинило материальный ущерб, наниматель жилого помещения социального пользования вправе требовать возмещения вреда. Кроме того, ответственность за противоправное, прямое или косвенное, посягательство на неприкосновенность жилища установлена соответствующими нормами уголовного, административного и процессуального законодательства. В частности, статьей 202 Уголовного кодекса Республики Беларусь [42] определено, что незаконное вторжение в жилище вопреки воле проживающих в нем лиц либо иное нарушение неприкосновенности законных владений граждан наказываются общественными работами, или штрафом, или арестом на срок до трех месяцев. Те же деяния, совершенные должностным лицом с использованием своих служебных полномочий, наказываются штрафом, или лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью, или арестом на срок до шести месяцев. Таким образом, в случае нарушения неприкосновенности жилища, наймодатель может нести как гражданско-правовую, так и уголовную ответственность.

Иной вид ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения социального пользования, – административная ответственность.

В соответствии со статьей 21. 16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях [43] (далее – КоАП) административная ответственность наступает в случае нарушения Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, самовольного переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, а также использования не по назначению жилых помещений, пригодных для проживания.

В силу положений абзаца 2 пункта 2 статьи 26 ЖК гражданам в области жилищных отношений запрещаются действия, приводящие к нарушению условий проживания граждан в жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан. В части 2 пункта 17 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11 "О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда" [44] (далее – Постановление Пленума № 11) говорится о том, что к нарушениям ЖК, делающим невозможным проживание с нарушителем в одной квартире или в одном жилом доме, могут быть отнесены не только правонарушения, предусмотренные статьей 21.16 КоАП, но и иные противоправные действия (например, предусмотренные статьей 9.1 КоАП – умышленное причинение телесного повреждения и иные насильственные действия)**.**

Итак, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения социального пользования, предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность.

Таким образом, договор найма жилого помещения социального пользования служит для надлежащего владения и пользования жильем, обеспечения прав и законных интересов нанимателя и наймодателя. Очевидно, что общих положений статей 54 и 55 ЖК недостаточно для урегулирования прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения социального пользования. Поэтому предлагаемсистематизировать нормы действующего законодательства и разделить права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования на общие и специальные и тем самым обеспечить совершенствование правового регулирования содержания правоотношения найма жилого помещения социального пользования. В связи с этим, представляется целесообразным отразить нормы о правах и обязанностях сторон договора найма жилого помещения социального пользования в проекте ЖК в самостоятельной главе, посвященной социальному жилью.

Подробно права и обязанности сторон могут быть изложены в типовой форме договора найма жилого помещения. В силу того, что типовой формой для договора найма жилого помещения социального пользования на практике является типовая форма договора найма жилого помещения № 193, предлагается утвердить самостоятельную типовую форму договора найма жилого помещения социального пользования, в которой и найдут отражение как общие, так и специальные права и обязанности сторон рассматриваемого договора.

Поскольку нормы об ответственность по договору найма жилого помещения социального пользования не нашли отражения в ныне действующем ЖК, было бы уместно включить статью, посвященную ответственности по договору найма жилого помещения социального пользования, в проект ЖК.

**3. 2. Изменение, расторжение и прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, признание его недействительным**

Основания и порядок изменения, прекращения и расторжения договора найма жилого помещения определены в статьях 59 – 61 ЖК.

Под изменением договора найма жилого помещения социального пользования следует понимать изменение отдельных элементов такого договора при сохранении самого правоотношения. Изменение жилищного правоотношения найма может касаться таких его элементов, как предмет, субъекты, права и обязанности сторон, и происходить по разным юридическим основаниям: соглашению сторон, одностороннему волеизъявлению одной из них и др. [32, с. 274].

Жилищные правоотношения найма жилых помещений нередко изменяются вследствие событий, не зависящих от воли людей. Например, в связи со смертью самого нанимателя, а также в случае рождения детей, вступления в брак. Эти факты в той или иной мере изменяют содержание договора [25, с. 528–529].

Изменение договора найма жилого помещения, по общему правилу, возможно по соглашению сторон. Отказ наймодателя, нанимателя жилого помещения и (или) проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи от изменения договора найма жилого помещения может быть обжалован в суде.

Можно выделить следующие основания изменения договора найма жилого помещения социального пользования:

* увеличение состава семьи;
* выбытие кого–либо из членов семьи;
* переустройство и перепланировка жилого помещения;
* предоставление дополнительной площади жилого помещения.

В первых двух случаях имеет место изменение субъектного состава правоотношения, в остальных – происходит изменение предмета данного правоотношения.

В соответствии с подпунктом 1.2 пункта 1 Указа и части 2 пункта 71 Положения жилые помещения социального пользования не подлежат разделу. Следовательно, раздел как основание изменения договора найма жилого помещения социального пользования по пункту 6 статьи 60 ЖК невозможен.

Однако, исходя из пункта 4 статьи 60 ЖК, возможно объединение граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма жилых помещений, в одну семью. В таком случае с одним из них заключается договора найма жилого помещения на все занимаемое жилое помещение с согласия совершеннолетних членов семей нанимателей жилого помещения, проживающих совместно с ними.

Также допускается изменение договора найма жилого помещения путем замены нанимателя в ранее заключенном договоре дееспособным членом его семьи (п. 5 ст. 60 ЖК). Например, если наниматель жилого помещения социального пользования злоупотребляет спиртными напитками и ведет разгульный образ жизни, один из членовего семьи, не имеющий в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма, но имеющий право на предоставление жилого помещения социального пользования, может требовать замены такого нанимателя с письменного согласия самого нанимателя и совершеннолетних членов его семьи.

Одной из особенностей отношений пользования жилищем по договору найма жилого помещения является то, что они носят, по общему правилу, длящийся, стабильный характер. Но, несмотря на это, рано или поздно наступают обстоятельства, с которыми закон связывает их прекращение [45, с. 41].

Под прекращением договора найма жилого помещения социального пользования следует понимать окончание правоотношения найма жилого помещения, то есть правовой связи, которая существовала между его участниками, либо вследствие ее принудительного разрыва, либо в результате события, не зависящего от воли участников, либо по соглашению между ними или по воле одного из них [32, с. 276].

Часть 1 пункта 69 Положения и пункт 1 статьи 115 ЖК закрепляет возможность прекращения договора найма жилого помещения социального пользования в случае выезда нанимателя на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти.

В случае прекращения договора найма в связи со смертью нанимателя члены его семьи, в том числе бывшие, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц ( абз. 6 п. 1 ст. 85 ЖК).

При выезде нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня их выезда (ч. 1 п. 2 ст. 61 ЖК). Доказательствами выезда на место жительства в другое жилое помещение могут быть:

- сведения о приобретении им права владения и пользования другим жилым помещением и проживании в нем;

- сведения об уклонении от выполнения обязанностей по договору найма жилого помещения, в том числе от внесения платы за пользование жилым помещением и (или) жилищно-коммунальные услуги;

- сведения о снятии с регистрационного учета по месту жительства в жилом помещении, о котором возник спор;

- сведения о регистрации брака и проживании с семьей в другом жилом помещении [46].

Вместе с тем, временное выбытие гражданина, в том числе с его регистрацией по месту пребывания, для учебы, работы, лечения, отдыха, туризма либо по иным подобным основаниям не влечет утрату права владения и пользования жилым помещением, как и выбытие в помещения, не входящие в состав жилищного фонда (дачные дома, санатории, дома отдыха, помещения исправительных учреждений и т.д.) [40].

Исходя из положений статьи 60 ЖК, можно выделить иные основания прекращения права владения и пользования жилым помещением социального пользования. Таковыми будут являться признание нанимателя безвестно отсутствующим, объявление его умершим. Однако важным для прекращения договора найма жилого помещения будет являться факт отсутствия в данном жилом помещении совершеннолетних членов его семьи, имеющих право требовать заключения договора найма жилого помещения и признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения (п. 2 ст. 60 ЖК).

Перечень оснований прекращения договора найма жилого помещения в статье 60 ЖК не является закрытым. Прекращение договора найма жилого помещения социального пользования может наступить и по основаниям, не связанным с волеизъявлением его сторон. Так, утрата (разрушение) жилого помещения - предмета найма может наступить вследствие события (пожар, наводнение и т.п.), вследствие противоправных действий посторонних лиц или по другим причинам, например, при необходимости сноса ветхого жилого дома [45, с. 48]. В данном случае происходит прекращение обязательства в силу невозможности исполнения (ст. 386 ГК).

Прекращение договора найма жилого помещения связано с понятием "расторжение договора найма жилого помещения", которое рассматривается в юридической литературе как разновидность прекращения жилищного обязательства [13].

Под расторжением договора найма жилого помещения социального пользования следует понимать досрочное и полное прекращение прав и обязанностей по договору найма жилого помещения социального пользования, влекущее предусмотренные законодательными актами юридические последствия [46].

Важным является то, что в процессе расторжения договора найма жилого помещения должны участвовать наниматель и наймодатель, поскольку договор заключается между ними и, следовательно, при расторжении их права и обязанности прекращаются. Поэтому если по какой–либо причине выселяется один из членов (бывших членов) семьи нанимателя, то расторжения договора найма не происходит [46].

Законодательными актами предусмотрено два варианта расторжения договора найма жилого помещения социального пользования: по соглашению сторон либо по инициативе одной стороны.

Возможность расторжения договора по требованию любой из сторон связана с наличием таких обстоятельств, которые в равной мере могут оказаться следствием противоправных действий, допущенных как нанимателем, так и наймодателем. Один из таких случаев – когда жилое помещение перестало быть пригодным для постоянного в нем проживания (например, оказалось в аварийном состоянии) [25, с 742].

Одностороннее расторжение договора нанимателем предполагает добровольное освобождение им жилого помещения, а также полное исполнение договорных обязательств [32, с. 277].

Особенностью одностороннего расторжения договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя жилого помещения является право нанимателя расторгнуть такой договор в любое время после исполнения своих обязательств перед наймодателем (п. 2 ст. 61 ЖК).

Договор найма жилого помещения социального пользования может быть расторгнут по требованию наймодателя, предъявленного в соответствии с законодательными актами. Особенностью такого расторжения договора найма жилого помещения социального пользования является обязательное направление нанимателю предварительно, за один месяц, письменного предупреждения с указанием мотивов расторжения договора найма (п. 5 ст. 61 ЖК). Согласно пункту 6 Постановления Пленума № 11 исключением является предъявление иска о расторжении договора найма жилого помещения социального пользования в связи с выездом нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение. В таком случае предварительное предупреждение не требуется.

Расторжение может происходить путем добровольного выполнения нанимателем требования наймодателя расторгнуть договор найма жилого помещения социального пользования. Например, в случае сноса дома многие наниматели соглашаются расторгнуть договор и переехать в предоставляемое благоустроенное жилое помещение, поскольку оно их полностью устраивает [35, с. 278].

В случае же, если наниматель отказывается от выполнения предъявленного в соответствии с законодательными актами требования наймодателя о расторжении договора найма жилого помещения социального пользования и освобождении занимаемого жилого помещения, договор найма жилого помещения социального пользования может быть расторгнут только судом. Данное положение служит гарантией конституционного права нанимателя и членов его семьи на жилище, в соответствием с которым никто не может быть произвольно лишен жилья (ч. 3 ст. 48 Конституции). Это означает, что наймодатель даже в самых, казалось бы, бесспорных случаях не вправе своим решением расторгнуть договор найма жилого помещения социального пользования с нанимателем и выселить его вместе с членами семьи из жилого помещения. Он должен обратиться с иском в суд, который при рассмотрении дела выясняет, предусмотрено ли законодательными актами выселение по основанию, указанному истцом, и имеются ли предусмотренные в законодательных актах условия расторжения договора по данному основанию [35, с. 278]. Таким образом, расторжение договора найма жилого помещения в судебном порядке допускается только при наличии установленных законодательными актами оснований.

В соответствии с частью 1 пункта 3 статьи 61 ЖК одним из оснований расторжения договора найма жилого является нарушение существенных условий договора нанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи. К одним из таких условий применительно к договору найма жилого помещения социального пользования можно отнести срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги. В силу пункта 1 статьи 86 ЖК в случае если наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и проживающие совместно с ним члены его семьи имеют без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги, они подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им другого жилого помещения менее занимаемого, которое уступает ему по своим потребительским качествам, в том числе за пределами данного населенного пункта. При этом уточняется, что данная задолженность должна быть не погашена в полном объеме [38].

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 [38].

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут и в случае, если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи 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, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме (ч. 1 п. 3 ст. 61 ЖК). Однако в таком случае соблюдение установленного предварительного порядка расторжения договора найма жилого помещения (письменного предупреждения за один месяц) не требуется, так как законом предусмотрено обязательное предупреждение виновного лица (после его привлечения три и более раз в течение года к административной ответственности) о выселении без предоставления другого жилого помещения [38].

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи расторжения договора найма жилого помещения социального пользования.

В случае расторжения договора найма жилого помещения социального пользования в судебном порядке обязательства сторон прекращаются с момента вступления в силу решения суда о расторжении договора найма.

Таким образом, расторжение договора найма жилого помещения социального пользования может осуществляться как в судебном, так и во внесудебном порядке.

Последствием расторжения договора найма жилого помещения социального пользования является обязанность нанимателя и членов его семьи освободить жилое помещение социального пользования. Оно может происходить как в добровольном порядке, т.е. без применения мер принуждения, так и в принудительном порядке, в случае отказа освободить занимаемое жилое помещение. В последнем случае имеет место выселение [35, с. 277].

Однако законодательными актами могут быть установлены иные последствия расторжения договора найма жилого помещения социального пользования. Так, при расторжении или прекращении договора найма жилого помещения социального пользования с одним из членов семьи, проживавших совместно с нанимателем, с которым был заключен такой договор, может быть заключен договор найма жилого помещения социального пользования при наличии условий, предусмотренных пунктом 69 Положения (п. 10 постановления Пленума). Таким условием является отсутствие у члена семьи нанимателя жилого помещения во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью 15 кв. метров и более (в г. Минске – 10 кв. метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (п. 69 Положения).

Расторжение договора найма жилого помещения следует отличать от признания этого договора недействительным. Если при расторжении договора найма проживание в жилом помещении до момента такого расторжения являлось вполне правомерным, то при признании договора найма жилого помещения недействительным неправомерным является само вселение [13].

Нарушение установленных ЖК и иными законодательными актами условий и порядка предоставления жилых помещений социального пользования влечет недействительность договора найма жилого помещения социального пользования. Исходя из положений ЖК, основаниями признания недействительным договора найма жилого помещения социального пользования являются:

* представление гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, на основании которых им было предоставлено жилое помещение (абз. 1 ст. 64 ЖК);
* нарушение прав других граждан на жилое помещение, являющееся предметом договора найма жилого помещения социального пользования (абз. 2 ст. 64 ЖК);
* нарушение условий и порядка предоставления жилого помещения, установленных законодательными актами (абз. 3 ст. 64 ЖК);
* несоблюдение положений о порядке заключения и форме договора найма жилого помещения социального пользования (п. 6 ст. 52 ЖК);
* иные случаи, предусмотренные законодательными актами.

Законодательными актами предусмотрен судебный порядок признания договора найма жилого помещения социального пользования недействительным. В соответствии с частью 1 пункта 2 статьи 64 ЖК требование о признании недействительным договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда может быть предъявлено заинтересованным лицом в течение трех лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания такого договора недействительным.

Последствия признания такого договора недействительным определены в статье 65 ЖК и предусматривают выселение нанимателя и проживающих с ним граждан с предоставлением или без предоставления другого жилого помещения. Так, выселению без предоставления другого жилого помещения подлежат граждане, указанные в признанном недействительным договоре найма жилого помещения социального пользования, если они ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда (ч. 2 п. 73 Положения). Если же они ранее имели во владении и пользовании жилые помещения государственного жилищного фонда, то им при выселении предоставляются эти жилые помещения или равноценные им другие жилые помещения на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, заключаемого в соответствии с законодательством (ч. 3 п. 73 Положения).

Таким образом, изменение договора найма жилого помещения по общему правилу возможно по соглашению сторон. Однако в ныне действующем ЖК не содержится перечня оснований изменений договора найма жилого помещения социального пользования. Следовательно, для устранения противоречий в правоприменительной практике возникает необходимость урегулировать вопросы изменения договора найма жилого помещения социального пользования в специальной статье проекта ЖК, в том числе и в типовой форме договора найма жилого помещения социального пользования.

Прекращение правоотношения найма жилого помещения социального пользования подразумевает окончание правовой связи, которая существовала между его участниками, его разновидностью является расторжение договора найма жилого помещения социального пользования. По общему правилу данный договор прекращается в случае выезда нанимателя на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти.

Расторжение договора найма жилого помещения социального пользования возможно как по соглашению сторон, так и по инициативе одной стороны; как в судебном, так и во внесудебном порядке. В свою очередь, расторжение договора найма жилого помещения в судебном порядке допускается только при наличии установленных законодательными актами оснований, что служит гарантией конституционного права нанимателя и членов его семьи на жилище.

Между тем, очевидно, что статьи 115 ЖК как специальной нормы недостаточно для регулирования правоотношений прекращения и расторжения договора найма жилого помещения социального пользования, поскольку в ней не содержится перечня оснований как прекращения договора найма жилого помещения социального пользования, так и его расторжения. В связи с этим, представляется целесообразным, дополнить данную норму в проекте ЖК в самостоятельной главе соответствующими основаниями с отсылками к иным статьям ЖК.

**3.3. Выселение граждан из жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда**

Право на жилище - одно из базовых конституционных прав гражданина. В связи с этим одна из главных задач государства заключается в создании действенных гарантий соблюдения данного права, в том числе посредством установления перечня оснований выселения из жилых помещений и регламентирования процедуры выселения [47, с. 73].

Под выселением понимают принудительное освобождение жилого помещения от занимающих его лиц и от их имущества [32, c. 277].

Будучи принудительной мерой государственно–правового воздействия, в практике в большинстве случаев выселение применяется в отношении лиц, которые отказались освободить жилое помещение после вступления в законную силу решения суда по иску наймодателя о расторжении договора найма. В то же время выселение как способ защиты жилищных прав или добровольное освобождение жилого помещения не тождественно расторжению договора найма жилого помещения. Граждане могут быть выселены и без расторжения договора найма (например, выселение на время капитального ремонта, выселение временных жильцов, самоуправно занявших жилое помещение).

Например, в случае выселения лица, самоуправно занявшего жилое помещение социального пользования, расторжения договора не происходит, поскольку здесь правоотношение найма жилого помещения не возникало [32, c. 277].

По общему правилу выселение допускается только по решению суда. Однако в соответствии с пунктом 1 статьи 89 ЖК выселение из жилых помещений, нахо­дящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, может производиться и в администра­тивном порядке по постановлению прокурора. Граждане, выселяемые в административ­ном порядке, вправе обжаловать дей­ствия прокурора в судебном порядке.

Еще одной гарантией конституционного права нанимателя и членов его семьи на жилище является закрепление исчерпывающего перечня оснований выселения в судебном порядке (п. 1 ст. 84 ЖК).

Так, Ш. просил выселить из квартиры свою дочь К., которая ведет антиобщественный образ жизни, не оплачивает коммунальные платежи, а регистрация ответчицы в квартире не позволяет истцу оформить опеку над внуком. Ответчица иск признала.

Решением суда Железнодорожного района г. Витебска в иске обоснованно отказано, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 84 ЖК выселение граждан из жилых помещений в судебном порядке допускается только по предусмотренным законодательными актами основаниям. Такие правовые основания судом при разбирательстве дела установлены не были. Признание же ответчицей иска о выселении само по себе не влечет его удовлетворения [40, с. 26].

В зависимости от правовых последствий для лица, подлежащего выселению, в правоотношении выселения выделяют две группы [2, с. 122–124; 41]:

К первой группе относится выселение без предоставления другого жилого помещения.

Можно выделить следующие юридические факты, которые в законодательных актах определены как основания выселения из жилого помещения социального пользования без предоставления другого жилого помещения.

В силу того, что жилые помещения социального пользования предоставляются в наем только гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и требующим социальной защиты, перечень которых предусмотрен законодательными актами (п. 63 Положения; ст. 111 ЖК), прежде всего, необходимо обратиться к специальным нормам, регулирующим выселение из такого жилого помещения. Так, в соответствии с частью 6 пункта 69 Положения основанием выселения из жилого помещения социального пользования без предоставления другого жилого помещения является обеспеченность членов семьи нанимателя жилым помещением общей площадью 15 кв. метров и более (в г. Минске – 10 кв. метров и более) на одного человека, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, в случае выезда нанимателя на другое место жительства либо его смерти.

В то же время многие положения главы 13 ЖК "Выселение граждан из жилых помещения" применяются к жилым помещения социального пользования. В частности, к основаниям выселения без предоставления жилого помещения следует отнести:

* самоуправное занятие жилого помещения (абз. 2 п. 1 ст. 85 ЖК);
* прекращение опеки (попечительства) и отказ опекуна (попечителя) освободить это жилое помещения (ч. 1 п. 70 Положения; п. 2 ст. 91 ЖК);

Частью 2 пункта 70 Положения установлено, что если такие граждане ранее пользовались жилым помещением государственного жилищного фонда, то при выселении им предоставляется это жилое помещение или равноценное ему другое жилое помещение государственного жилищного фонда с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок).

* привлечение нанимателя жилого помещения, совершеннолетних членов, бывших членов его семьи в течение года три и более раза к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению, или за иные нарушения, предусмотренные ЖК, делающие невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, если они предупреждались собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения, но были привлечены к административной ответственности за аналогичные правонарушения в течение года после такого предупреждения (абз. 3 п. 1 ст. 85 ЖК);

Так, в силу положений абзаца 2 пункта 2 статьи 26 ЖК гражданам в области жилищных отношений запрещаются действия, приводящие к нарушению условий проживания граждан в жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан.

* признание договора найма жилого помещения недействительным;

Важно обратить внимание на тот факт, что не всегда наниматель жилого помещения по этому основанию будет безусловно выселен без предоставления жилого помещения. Если он до заключения договора, признанного недействительным, являлся нанимателем иного жилого помещения, то такой наниматель сможет снова в него вернуться [48].

* наличие специального письменного соглашения о порядке пользования жилым помещением, заключаемого при вселении или во время проживания, в соответствии с условиями которого члены, бывшие члены семьи нанимателя подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения (абз. 5 п. 1 ст. 85 ЖК).

Приведенный перечень не является исчерпывающим.

Вторую группу правоотношений выселения составляет выселение с предоставлением жилого помещения. Как правило, выселение происходит в жилое помещение типовых потребительских качеств, под которым понимают жилое помещение не только отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, но и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта (п. 14 ст. 1 ЖК; п. 20 ст. 1 ЖК). Важным является и то, что такое жилое помещение, по общему правилу, должно по общей площади быть не менее ранее занимаемого (п. 1 ст. 88 ЖК).

Основанием такого выселения является снос жилого дома либо перевод жилого помещения в нежилое (ст. 88 ЖК). Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 88 ЖК выселение с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств имеет место в случае, если занимаемое жилое помещение социального пользования находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, подлежит сносу, а также если вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма перестало соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и признано непригодным для проживания. Выселение с предоставление жилого помещения типовых потребительских качеств происходит и в случае, если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд и этот участок предоставляется организации негосударственной формы собственности, а также если жилое помещение социального пользования признано в установленном законодательством порядке не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и подлежит переводу в нежилое (п. 2 ст. 88 ЖК).

Однако возможно выселение из жилого помещения социального пользования и в другое жилое помещение.

Так, в случае выселения в административном порядке по постановлению прокурора из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, предоставляются другие жилые помещения (п. 1 ст. 89 ЖК). Еще одним основанием предоставления другого жилого помещения при выселении являетсявведение чрезвычайного положения,в случае которого может быть предусмотрено временное выселение граждан в безопасные районы с предоставлением им специальных жилых помещений (п. 2 ст. 89 ЖК).

В соответствии с пунктом 1 статьи 90 ЖК нанимателю жилого помещения социального пользования и членам его семьи на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома, при невозможности проведения капитального ремонта или реконструкции без выселения, предоставляется жилое помещение маневренного фонда. Однако такое предоставляемое жилое помещение маневренного фонда должно соответствовать типовым потребительским качествам, установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и находиться в пределах соответствующего населенного пункта. Причем, жилое помещение маневренного фонда может быть меньше площади ранее занимаемого жилого помещения (п. 25 Положения о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24.09.2008 г. № 1408). Отказ от выселения в данное жилое помещение может послужить основанием для выселения в судебном порядке (ч. 2 п. 1 ст. 90 ЖК).

По общему правилу предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности – в пределах территории сельсовета, за исключением случаев, закрепленных в п. 3 ст. 84 ЖК в виде исчерпывающего перечня [49]. В остальных случаях жилое помещение, находящееся за пределами данно­го населенного пункта, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета, при вы­селении может быть предоставлено гражданину только с его согласия (ч. 2 п. 3 ст. 84 ЖК).

Таким образом, на основании исследования, проведенного в третьей главе, можно сделать следующие выводы.

Очевидно, что положений статей 54 и 55 ЖК недостаточно для урегулирования прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения социального пользования. Поэтому предлагаемсистематизировать нормы действующего законодательства и разделить права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования на общие и специальные и тем самым обеспечить совершенствование правового регулирования содержания правоотношения найма жилого помещения социального пользования. В связи с этим, представляется целесообразным отразить нормы о правах и обязанностях сторон договора найма жилого помещения социального пользования в проекте ЖК в самостоятельной главе, посвященной социальному жилью.

Подробно права и обязанности сторон исследуемого договора могут быть изложены в типовой форме договора найма жилого помещения. В силу того, что типовой формой для договора найма жилого помещения социального пользования на практике является типовая форма договора найма жилого помещения № 193, предлагается утвердить самостоятельную типовую форму договора найма жилого помещения социального пользования, в которой и найдут отражение как общие, так и специальные права и обязанности сторон рассматриваемого договора.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения социального пользования, предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность. Поскольку нормы об ответственность по договору найма жилого помещения социального пользования не нашли отражения в ныне действующем ЖК, было бы уместно включить статью, посвященную ответственности по договору найма жилого помещения социального пользования, в главу, посвященную жилым помещениям социального пользования, проекта ЖК.

Изменение договора найма жилого помещения, по общему правилу, возможно по соглашению сторон. Однако в ныне действующем ЖК не содержится перечня оснований изменений договора найма жилого помещения социального пользования. Следовательно, для устранения противоречий в правоприменительной практике возникает необходимость урегулировать вопросы изменения договора найма жилого помещения социального пользования в специальной статье проекта ЖК, в том числе и в типовой форме договора найма жилого помещения социального пользования.

Прекращение правоотношения найма жилого помещения социального пользования подразумевает окончание правовой связи, которая существовала между его участниками, его разновидностью является расторжение договора найма жилого помещения социального пользования. По общему правилу данный договор прекращается в случае выезда нанимателя на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти.

Расторжение договора найма жилого помещения социального пользования возможно как по соглашению сторон, так и по инициативе одной стороны; как в судебном, так и во внесудебном порядке. В свою очередь, расторжение договора найма жилого помещения в судебном порядке допускается только при наличии установленных законодательными актами оснований, что служит гарантией конституционного права нанимателя и членов его семьи на жилище.

Очевидно, что статьи 115 ЖК как специальной нормы недостаточно для регулирования правоотношений прекращения и расторжения договора найма жилого помещения социального пользования, поскольку в ней не содержится перечня оснований как прекращения договора найма жилого помещения социального пользования, так и его расторжения. В связи с этим, представляется целесообразным, дополнить данную норму в проекте ЖК в самостоятельной главе соответствующими основаниями с отсылкой к иным статьям ЖК.

В зависимости от правовых последствий для лица, подлежащего выселению, выделяют выселение с предоставлением жилого помещения и выселение без предоставления жилого помещения. Выселение с предоставлением жилого помещения, в свою очередь, может происходить как в жилое помещение типовых потребительских качеств, так и в другое жилое помещение.

В законодательных актах содержится исчерпывающий перечень оснований, по которым допускается выселение, что является гарантией конституционного права нанимателя и членов его семьи на жилище.

Вместе с тем, положения главы 13 ЖК "Выселение граждан из жилых помещения" недостаточно систематизированы, что обуславливает необходимость дальнейшего совершенствования жилищного законодательства, регулирующего институт выселения. В связи с этим, представляется целесообразным в главу, посвященную жилым помещениям социального пользования, проекта ЖК включить специальную статью о выселении из жилого помещения социального пользования, где будут четко отражены основания такого выселения и правовые последствия для лиц, подлежащих выселению.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

На основании проведенного исследования представляется возможным сделать следующие выводы.

1. Договор найма жилого помещения является одним из оснований возникновения права владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда и тем самым одним из важнейших способов удовлетворения потребности гражданина в жилье, когда эта потребность удовлетворяется за счет пользования жильем без права собственности на него. Будучи договорным типом, договор найма жилого помещения, в свою очередь, имеет по меньшей мере 7 видов, одним из которых является договор найма жилого помещения социального пользования.

2. В силу отсутствия легального определения договора найма жилого помещения социального пользования предлагается в главе проекта ЖК, посвященной жилым помещениям социального пользования, закрепить норму, где будет дано следующее его определение: договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить без взимания платы другой стороне (нанимателю) жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда типовых потребительских качеств во владение и пользование для проживания в нем.

3. Как вид договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда договор найма жилого помещения социального пользования имеет отличительные особенности. Таковыми являются:

* он может быть заключен только на жилое помещение социального пользования, относящееся к государственному жилищному фонду;
* такое жилое помещение социального пользования должно быть типовых потребительских качеств;
* его заключение возможно при наличии у гражданина определенных оснований (предпосылок):
* нуждаемость нанимателя в улучшении жилищных условий;
* нахождение его на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку;
* решение о предоставлении жилого помещения социального пользования данному гражданину и членам его семьи в соответствии с действующими нормами;
* заключение договора найма жилого помещения социального пользования;
* плата за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения социального пользования не взимается.

4. Жилые помещения социального пользования предоставляются не всем состоящим на учете в улучшении жилищных условий гражданам. Так, на основании юридического состава, обеспечивающего возможность постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку, можно выделить 2 категории граждан. К первой категории относятся граждане, для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий которых необходимо наличие только одного юридического факта: отнесение лица к одной из категорий лиц, установленных законодательными актами. Ко второй категории относятся, граждане, для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий которых требуется наличие двух юридических фактов в совокупности: факт малообеспеченности и факт отнесения лиц к одной из категорий, установленных законодательными актами.

5. Как правило, право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано только один раз.

6. В качестве сторон договора найма жилого помещения выступают наймодатель и наниматель. Отличительной особенностью договора найма жилого помещения является множественность лиц на стороне нанимателя, которая предполагает, что при заключении договора найма жилого помещения с одним из членов семьи и другие члены этой семьи имеют право проживать в этом жилом помещении. Однако круг членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования более узкий по сравнению с общим правилом, содержащимся в в пункте 62 статьи 1 ЖК. В него входят только супруг (супруга), их несовершеннолетние и совершеннолетние нетрудоспособные дети и нетрудоспособные родители.

7. В действующем законодательстве не закреплен перечень существенных условий применительно к договору найма жилого помещения социального пользования, хотя он значительно отличается от закрепленного в пункте 1 статьи 50 ЖК. В следствие чего предлагается выделить и закрепить в главе проекта ЖК, посвященной жилым помещениям социального пользования, следующие существенные условия договора найма жилого помещения социального пользования:

* предмет, которым может быть только жилое помещение типовых потребительских качеств, то есть отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
* срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;
* перечень лиц (членов семьи), постоянно проживающих в жилом помещении с нанимателем.

Таким образом, исследуемый договор имеет свои отличительные особенности. Так, договор найма жилого помещения социального пользования, как правило, является бессрочным. Кроме того, в исключение из общего правила, плата за пользование жилым помещением социального пользования по договору найма жилого помещения социального пользования фонда не взимается.

8. Заключение договора найма жилого помещения социального пользования возможно при наличии у гражданина определенных оснований (предпосылок). Таковыми являются нуждаемость в улучшении жилищных условий; состояние гражданина на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по особому списку; решение о предоставлении жилого помещения социального пользования данному гражданину и членам его семьи в соответствии с действующими нормами.

9. Очевидно, что положений статей 54 и 55 ЖК недостаточно для урегулирования прав и обязанностей сторон по договору найма жилого помещения социального пользования. Поэтому предлагаемсистематизировать нормы действующего законодательства и разделить права и обязанности сторон договора найма жилого помещения социального пользования на общие и специальные и тем самым обеспечить совершенствование правового регулирования содержания правоотношения найма жилого помещения социального пользования. В связи с этим, представляется целесообразным отразить нормы о правах и обязанностях сторон договора найма жилого помещения социального пользования в проекте ЖК в самостоятельной главе, посвященной социальному жилью.

10. Подробно права и обязанности сторон исследуемого договора могут быть изложены в типовой форме договора найма жилого помещения. В силу того, что типовой формой для договора найма жилого помещения социального пользования на практике является типовая форма договора найма жилого помещения № 193, предлагается утвердить самостоятельную типовую форму договора найма жилого помещения социального пользования, в которой и найдут отражение как общие, так и специальные права и обязанности сторон рассматриваемого договора.

11. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных договором найма жилого помещения социального пользования, предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность. Поскольку нормы об ответственность по договору найма жилого помещения социального пользования не нашли отражения в ныне действующем ЖК, было бы уместно включить статью, посвященную ответственности по договору найма жилого помещения социального пользования, в главу, посвященную жилым помещениям социального пользования, проекта ЖК.

12. Изменение договора найма жилого помещения по общему правилу возможно по соглашению сторон. Однако в ныне действующем ЖК не содержится перечня оснований изменений договора найма жилого помещения социального пользования. Следовательно, для устранения противоречий в правоприменительной практике возникает необходимость урегулировать вопросы изменения договора найма жилого помещения социального пользования в специальной статье проекта ЖК, в том числе и в типовой форме договора найма жилого помещения социального пользования.

13. Прекращение правоотношения найма жилого помещения социального пользования подразумевает окончание правовой связи, которая существовала между его участниками, его разновидностью является расторжение договора найма жилого помещения социального пользования. По общему правилу данный договор прекращается в случае выезда нанимателя на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти.

14. Расторжение договора найма жилого помещения социального пользования возможно как по соглашению сторон, так и по инициативе одной стороны; как в судебном, так и во внесудебном порядке. В свою очередь, расторжение договора найма жилого помещения в судебном порядке допускается только при наличии установленных законодательными актами оснований, что служит гарантией конституционного права нанимателя и членов его семьи на жилище.

15. Очевидно, что статьи 115 ЖК как специальной нормы недостаточно для регулирования правоотношений прекращения и расторжения договора найма жилого помещения социального пользования, поскольку в ней не содержится перечня оснований как прекращения договора найма жилого помещения социального пользования, так и его расторжения. В связи с этим, представляется целесообразным, дополнить данную норму в проекте ЖК в самостоятельной главе соответствующими основаниями с отсылкой к иным статьям ЖК.

16. В зависимости от правовых последствий для лица, подлежащего выселению, выделяют выселение с предоставлением жилого помещения и выселение без предоставления жилого помещения. Выселение с предоставлением жилого помещения, в свою очередь, может происходить как в жилое помещение типовых потребительских качеств, так и в другое жилое помещение.

В законодательных актах содержится исчерпывающий перечень оснований, по которым допускается выселение, что является гарантией конституционного права нанимателя и членов его семьи на жилище.

17. Вместе с тем, положения главы 13 ЖК "Выселение граждан из жилых помещения" недостаточно систематизированы, что обуславливает необходимость дальнейшего совершенствования жилищного законодательства, регулирующего институт выселения. В связи с этим, представляется целесообразным в главу, посвященную жилым помещениям социального пользования, проекта ЖК включить специальную статью о выселении из жилого помещения социального пользования, где будут четко отражены основания такого выселения и правовые последствия для лица, подлежащего выселению.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. – Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2019. – 62 с.
2. Чигир, В. Ф. Избранные труды / В. Ф. Чигир. – Минск : Редакция журнала "Промышленно–торгового права", 2014. – 560 с. – (Наследие права).
3. О проекте Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам правового регулирования жилищных отношений» [Электронный ресурс] : постановление Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь, 17 мая 2018 г., № 243–П6/IV // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 12.01.2019.
4. Опарина, Л. О. Жилищное право : учебное пособие / Л. О. Опарина. – Сыкт. : КРАГСиУ, 2003. – 39 с.
5. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. :  
   одобр. Советом Республики 19 ноябр. 1998 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
6. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-3 : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобрен Советом Республики 22 июн. 2012 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
7. Гражданский кодекс БССР [Электронный ресурс] : 2 февр.1923 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 12.10.2018.
8. Гражданский кодекс БССР [Электронный ресурс] : 11 июн. 1964 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 12.10.2018.
9. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик [Электронный ресурс] : 24 июн. 1981 г., № 5150-Х // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 12.10.2018.
10. Жилищный кодекс РСФСР [Электронный ресурс] : 24 июн. 1983 г. : утв. ВС РСФСР // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 12.10.2018.
11. Богданов, Е. В. Право на жилище / Е. В. Богданов. – Минск : Университетское, 1990. – 160 с.
12. Жилищный кодекс БССР [Электронный ресурс] : 22 дек. 1983 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 12.10.2018.
13. Горбачева, С. В. Договор найма жилого помещения как основание возникновения права на жилое помещение и пользования им [Электронный ресурс] : [по состоянию на 10 сент. 2014 г. ] / С. В. Горбачева // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
14. Подрезенок, Г. П. Правовые меры, принятые в Республике Беларусь за последние годы для обеспечения прав граждан в социальной сфере [Электронный ресурс] / Г. П. Подрезенок // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 24.03.2019.
15. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 22 март. 1999 г., № 248-З : принят Палатой представителей 18 дек. 1998 г. : одобрен Советом Республики 8 февр. 1999 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 12.10.2018.
16. Щемелева, И. Н. Проблемы правовой регламентации жилищных отношений / И. Н. Щемелева // Право Беларуси. – 2006. – № 9. – С. 40-44.
17. Калпин, А. Г. Гражданское право. Часть 2 : учебник / Под общей ред. А. Г. Калпина. – М.: Юристь, 2000. – 542 с.
18. Чигир, В. Ф. Договор найма жилого помещения : По новому жилищному законодательству / В. Ф. Чигир. – Минск : Амалфея, 2001. – 368 с.
19. Пофа, М. В. Виды договора найма жилого помещения в Республике Беларусь / М. В. Пофа // Промышленно-торговое право. – 2014. – № 5. – С. 7–16.
20. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 16 дек. 2013 г., № 563 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
21. Жилищное право : учебник / под общ. ред. Р. А. Курбанова, Е.В. Богданова. - Москва : Проспект, 2016. - 176 с.
22. Российское гражданское право : Учебник: В 2 т. Т 2 : Обязательственное право / Е. А. Суханов [и др.] ; отв. ред. Е.А. Суханов. – М. : Статут, 2010. – 1208 с.
23. Об установлении перечня заболеваний, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, и перечня заболеваний, дающих лицам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства здравоохранения Республики Беларусь и отдельного структурного элемента [Электронный ресурс] : постановление Министерства здравоохранения Респ. Бел., 22 дек. 2012 г., № 202 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
24. О ветеранах [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 17 апр. 1992 г., № 1594-XII // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
25. Гражданское право : учебник в 3 томах / В. Ф. Чигир [и др.] ; под ред. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2010. – Том 2. – 960 с.
26. Брагинский, М. И. Договорноеправо. Книга вторая : Договоры о передачеимущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 2-е изд., стер. – М. : Статут, 2011. – 780 с.
27. Об утверждении Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов "Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов", признании утратившими силу постановлений Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 25.08.2009 № 95, от 13.11.2009 № 122, от 18.12.2010 № 169 и внесении изменения в постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 13 февраля 2009 г. № 17 [Электронный ресурс] : постановление Министерства здравоохранения Респ. Беларусь, 20 авг. 2015 г., № 95 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
28. Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов в строительстве [Электронный ресурс] : приказ Министерства архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 26 авг. 2003 № 165 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
29. Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания [Электронный ресурс] : постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Респ. Беларусь 02 мая 2000 г., № 4 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
30. Об утверждении Указаний по определению типовых потребительских качеств жилых помещений [Электронный ресурс] : приказ Министерства архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 07 окт. 1999 г., № 303 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
31. Об установлении перечня заболеваний, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, и перечня заболеваний, дающих лицам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства здравоохранения Республики Беларусь и отдельного структурного элемента [Электронный ресурс] : постановление Министерства здравоохранения Респ. Беларусь, 22 декабр. 2012 г., № 202 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by. – Дата доступа: 10.01.2019.
32. Гражданское право : учебник : в 2 т. / Е. А. Суханов [и др.] ; ответ. ред. Е. А. Суханов. – 2–е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство БЕК, 2000. – Том II. – 704 с.
33. Витушко, В.А. Гражданское право : учеб. пособие : в 2 ч. / В. А. Витушко. – Минск : Белорус. наука, 2007. – Ч. 1. – 566 с.
34. Гражданское право : учебник: в 2 т. / А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой [и др.]; под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 5-е изд. – М. : "ПБОЮЛ Л.В.Рожников", 2001. – Т. 1. – 632 с.
35. Об утверждении Инструкции о порядке ведения и хранения книги регистрации договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Респ. Беларусь, 14.марта 2006 г., № 10 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
36. Гавриленко, В. Г. Договорное право Беларуси / В. Г. Гавриленко. – 4-е изд. – Минск: Право и экономика, 2007. – 377 с.
37. Об утверждении типовых договоров найма и поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда, внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 и признании утратившими силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 и отдельных структурных элементов постановлений Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 19 март. 2013 г., № 193 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
38. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г., № 399 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
39. Щемелева, И. Н. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / И.Н. Щемелева // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
40. Практика применения судами жилищного законодательства при разрешении споров, связанных с договорами найма жилых помещений государственного жилищного фонда (по материалам обзора) // Судовы веснік. – 2014. – № 3. – С. 23.
41. Зинькевич, О. Мой дом – моя крепость (О неприкосновенности жилища) [Электронный ресурс] / О. Зинькевич // Газета "Недвижимость Белоруссии". – Режим доступа: www.nb.by: – Дата доступа: 24.03.2019.
42. Уголовный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 9 июл. 1999 г., № 275-З: принят Палатой представителей 2 июн. 1999 г. : одобрен Советом Республики 24 июн. 1999 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
43. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : 21 апр. 2001 г., № 194-3 : принят Палатой представителей 17 дек. 2002 г. : одобрен Советом Республики 2 апр. 2003 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
44. О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верховного Суда Респ. Беларусь, 26 июня 2014 г., № 11 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
45. Сорокина Ю. Расторжение договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги / Ю. Сорокина // Жилищное право. – 2013. – № 9. – с. 67.
46. Бандык, О. И. Признание утратившим право пользования жилым помещением [Электронный ресурс] / О. И. Бандык // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
47. Кондрашев К. О. Выселение из жилого помещения : порядок и особенности реализации / К. О. Кондрашев // Жилищное право. – 2015. – № 8. – С. 73-93.
48. Мелехина, Е. В. Выселение граждан из жилых помещений без предоставления им иного жилого помещения [Электронный ресурс] : [по состоянию на 16 авг. 2016 г.] / Е. В. Мелехина // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «Юрспектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
49. Щемелева, И. Н. Выселение из жилых помещений: теория вопроса / И. Н. Щемелева // Судовы веснік. – 2017. – № 2. – С. 73–75.
50. Гражданское право : в 2 т. Том 2. Полутом 1: Учебник / Е. А. Суханов [и др.] ; отв. ред. проф. Е. А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство БЕК, 2003. – 704 с.
51. Гражданское право. Особенная часть : учеб. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск : Амалфея, 2011. – 832 с.
52. Ермолкевич, Н. Н. Договор найма жилого помещения социального пользования: условия заключения / Н. Н. Ермолкевич // Правовая культура как условие формирования правового государства : материалы международной науч.-практ. конференции, 10-11 дек. 2010 г. – Витебск: ВГУ имени П. М. Машерова, 2010. – С. 326-327.
53. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – 6–е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2008. – 379 с.
54. Новикова, О.Б. Предмет договора найма жилого помещения: проблемы теории и судебной практики / О.Б. Новикова // Российская судья. – 2013. – № 2. – С. 22–25.
55. Носачева, В. Выселение без предоставления другого жилья / В. Носачева // Жилищное право. – 2015. – № 1. – С. 89-98.
56. Потяркин, Д. Е. Договор найма жилого помещения / Д. Е. Потяркин // Российская юстиция. – 1998. – № 2. – 35 с.
57. Пофа, М. В. Договор найма жилого помещения в системе обязательственного права Республики Беларусь / М. В. Пофа // Право.by. – 2013. – №5. – С. 55–60.
58. Сорокина, Ю. О некоторых вопросах предоставления жилья по договору социального найма / Ю. Сорокина // Жилищное право. – 2014. – № 7. – С. 19-29.
59. Тихомиров, М. Ю. Социальное жилье для нуждающихся в жилых помещениях граждан : предоставление и использование / М. Ю. Тихомиров // Жилищное право России. – Москва : 2016. – № 2. – 110 с.
60. Толстой, Ю. К. Жилищное право / Ю. К. Толстой. – М. : Проспект, 1996. – 128 с.
61. Трушин, Е. В. Регулирование договоров социального найма жилого помещения и найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского законодательства / Е.В. Трушин // Жилищное право. – 2012. – № 3. – С. 112.
62. Федорова, С. Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя с последующим выселением в судебном порядке в случае неуплаты ЖКУ / С. Федорова // Жилищное право. – 2015. – № 2. – С. 1-7.
63. Чигир, В. Ф. Советское жилищное право / В. Ф. Чигир. – Минск : Выш. шк., 1986. – 205 с.