

Библиографический список

1. Райхер, В.К. Общественно-исторические типы страхования. – М., Л. : Изд-во АН СССР, 1947.
2. Жилищное право как частно-публичная отрасль права // Жилищное право. – 2011. – № 3. – С. 5-30.
3. Чигир, В.Ф. Договор найма жилого помещения: по новому жилищному законодательству. – Минск : Амалфея, 2001.
4. Егоров, А.В. Сравнительное правоведение, сравнительное право и международное частное право // Правовое обеспечение экономических реформ в славянских государствах. – Минск : БГЭУ, 2000. – С. 168 – 177.

ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ПО ТРЕБОВАНИЮ ЧЛЕНА СЕМЬИ НАНИМАТЕЛЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Ю.В. Емельянова

*преподаватель кафедры правового обеспечения
экономической деятельности*

Академии управления при Президенте Республики Беларусь

Жилищные правоотношения, хоть и характеризуются относительной стабильностью, являются развивающимся явлением, что не исключает возможности их изменения.

По общему правилу, предусмотренному п. 1 ст. 60 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) договор найма арендного жилья может быть изменен по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Одним из таких частных случаев является изменение договора найма арендного жилья по требованию члена семьи нанимателя арендного жилья о заключении с ним отдельного договора найма (ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК). В литературе данный случай изменения договора найма еще называют «разделом жилого помещения» или «разделом лицевого счета».

Чаще всего раздел жилого помещения используется для урегулирования споров по вопросам пользования и содержания жилого помещения, которые возникают между бывшими супругами, между родителями и взрослыми детьми, а также другими гражданами, которые хоть и проживают в одном жилом помещении, но не ведут общего хозяйства, и часто имеют неприязненные отношения. Как справедливо отмечает Е.В. Попова, после раздела жилое помещение превращается в коммунальное уже не только фактически, но и юридически, а члены или бывшие члены семьи становятся соседями [1, с. 95].

Раздел арендного жилья может осуществляться как в судебном, так и во внесудебном порядке. Во внесудебном порядке изменение договора найма арендного жилья происходит в порядке осуществления административной процедуры в соответствии с пп. 1.1.13 Перечня административных процедур,

осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 года № 200 (далее – Перечень административных процедур).

Для изменения договора найма арендного жилья по требованию члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма, должны быть соблюдены определенные условия.

Во-первых, право требовать раздела арендного жилья, согласно ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК и абз. 10 графы 3 пп. 1.1.13 Перечня административных процедур, может только совершеннолетний член семьи нанимателя арендного жилья.

Представляется, что правом требовать изменения договора найма арендного жилья с заключением отдельного договора найма обладают не только совершеннолетние члены семьи нанимателя, но и дееспособные несовершеннолетние, поскольку они вправе самостоятельно заключать договора. Что касается, несовершеннолетних (за исключением эмансипированных или вступивших в брак), а также граждан, признанных недееспособными или ограниченных в дееспособности судом, то, исходя из положений п. 2 ст. 53 ЖК, право требовать заключения отдельного договора найма арендного жилья в их интересах может их законный представитель.

Такой позиции придерживается и Верховный Суд Республики Беларусь, отмечая в Обзоре судебной практики, что «не является препятствием для изменения договора найма жилого помещения с заключением отдельных договоров несовершеннолетний возраст лиц, которым изолированное жилое помещение выделялось в пользование судом.

Решением суда Борисовского района постановлено изменить договор найма, выделив двум несовершеннолетним детям Х. во владение и пользование две жилые комнаты, их отцу – одну изолированную комнату. Судебная коллегия по гражданским делам Минского областного суда, оставляя решение без изменения, правильно указала, что изменение договора найма с заключением отдельного договора найма в интересах несовершеннолетних детей по требованию их законного представителя (матери Х.) согласуется с положениями ЖК, и связано с реализацией гарантированных жилищным законодательством прав несовершеннолетних детей» [2, с. 28].

Требовать раздела жилого помещения может и сам наниматель арендного жилья, хоть это прямо и не предусмотрено жилищным законодательством, поскольку наниматель обладает теми же правами, что и члены его семьи.

Также, прямо не предусмотрена в ЖК возможность требования бывшим членом семьи нанимателя изменения договора найма арендного жилья и заключения с ним отдельного договора. Такое право вытекает из положений п. 4 ст. 58 ЖК, согласно которым бывшие члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, сохраняют все свои права и несут обязанности в соответствии с договором найма, если иной порядок не установлен письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Следовательно, требовать раздела арендного жилья могут не только члены семьи нанимателя арендного жилья, но и сам наниматель, а также бывшие члены его семьи, которые проживают совместно с ним.

Во-вторых, для раздела арендного жилья необходимо письменное согласие остальных совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с членом семьи нанимателя арендного жилья, в том числе и письменное согласие самого нанимателя. Отказ, как нанимателя, так и остальных совершеннолетних членов семьи от изменения договора в добровольном порядке может быть обжалован в судебном порядке (п. 2 ст. 60 ЖК).

В-третьих, возможность изменения договора найма арендного жилья по данному основанию зависит от наличия изолированной комнаты (комнат), которая может быть выделена члену семьи нанимателя арендного жилья. Следует согласиться с мнением Ю.Г. Басина, что наличие отдельной комнаты, отвечающей по размерам доле выделяющегося, является единственным реально необходимым условием для раздела жилого помещения [3, с. 24].

Согласно п. 20 ст. 1 ЖК изолированной жилой комнатой признается жилая комната, не связанная с другой жилой комнатой общим входом. Следует отметить, что раздел жилого помещения возможен только в том случае, если к моменту изменения договора найма арендного жилья члену семьи нанимателя изолированная комната может быть выделена фактически, а не технически.

Однако, одной только возможности выделения изолированной комнаты недостаточно. Согласно ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК необходимо, чтобы ее размер соответствовал приходящейся на члена семьи нанимателя доле общей площади жилого помещения. При этом, наниматель и члены, бывшие члены его семьи, имеют право на равную долю общей площади занимаемого жилого помещения, независимо от возраста и продолжительности проживания. Иной порядок определения приходящейся на члена семьи нанимателя доли общей площади жилого помещения, может быть установлен в письменном соглашении о порядке пользования жилым помещением, которое должно быть заключено и зарегистрировано в установленном законодательством порядке.

В-четвертых, для изменения договора найма арендного жилья по требованию члена семьи нанимателя, необходимо, чтобы арендное жилье было предоставлено во владение и пользование не на период трудовых (служебных) отношений.

С момента создания фонда жилых помещений коммерческого использования (арендного жилья) подп. 2.3 Указа Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 года № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда» был установлен запрет на раздел арендного жилья. Данный запрет был закреплен и в подп. 1.2 Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 года № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений». Вследствие чего, вплоть до момента вступления в силу новой редакции ЖК от 15 мая 2019 года, члены семьи нанимателя арендного жилья, независимо от условий, на которых

предоставлялось арендное жилье, не вправе были требовать заключения с ним отдельного договора найма.

В Российской Федерации от института раздела жилых помещений отказались еще при принятии в 2004 года нового Жилищного кодекса Российской Федерации. Достаточно емко по этому поводу высказался Ю.К. Толстой, отмечая, что аргументы, приводимые в обоснование позиции об упразднении раздела жилья, заслуживают внимания, но «они все же менее весомы, чем аргументы тех, кто считает, что за гражданами, получившими жилое помещение в наем, право на его раздел следует сохранить» [3, с. 126].

Несмотря на то, что наниматель и члены его семьи, как собственно и бывшие члены его семьи, в случае имеющих разногласий в любой момент могут заключить соглашение о порядке пользования жилым помещением, в отдельных случаях единственным способом минимизации конфликтов может быть только раздел жилого помещения. Возможно, поэтому новая редакция ЖК вернула возможность раздела арендного жилья по требованию члена семьи нанимателя, но оставила ограничение для договоров найма арендного жилья, заключенное на срок трудовых (служебных) отношений.

Таким образом, для изменения договора найма арендного жилья по требованию члена семьи нанимателя арендного жилья о заключении с ним отдельного договора найма необходимо наличие следующего юридического состава:

1) заявление нанимателя, члена, бывшего члена семьи нанимателя арендного жилья с требованием заключения с ним отдельного договора найма;

2) письменное согласие нанимателя арендного жилья и проживающих совместно с ним других совершеннолетних членов семьи нанимателя. В случае раздела арендного жилья в судебном порядке, наличие письменного согласия не является обязательным;

3) наличие изолированной жилой комнаты (комнат), которая может быть выделена в пользование члену семьи нанимателя, либо исходя из приходящейся на его долю общей площади жилого помещения, либо в соответствии с соглашением о порядке пользования жилым помещением;

4) решение об изменении договора найма арендного жилья по требованию члена семьи нанимателя, если изменение договора происходит в порядке осуществления административной процедуры; либо соответствующее решение суда, если изменение договора происходит в судебном порядке.

Раздел жилого помещения влечет за собой не только изменение предмета договора, поскольку жилое помещение по договору условно делится на части и закрепляется за двумя и более нанимателями. Меняется и субъектный состав, на стороне нанимателя за счет заключения с членом его семьи отдельного договора. А также происходят изменения в содержании договора, например: уменьшается размер платы за арендное жилье, так как он зависит от площади занимаемого жилого помещения.

Библиографический список

1. Попова, Е.В. Договор найма жилого помещения :дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. В. Попова. – Волгоград, 2004. – 193 с.
2. 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. 23–34.
3. Басин, Ю.Г. Вопросы советского жилищного права / Ю. Г. Басин. – Алма-Ата : Изд-во Казах.ун-та, 1963. – 244 с.
4. Толстой, Ю.К. Жилищное право : учебник / Ю. К. Толстой. – М. : ТК Велби : Проспект, 2007. – 176 с.

АНТИМОНОПОЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРЕФЕРЕНЦИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СУБЪЕКТАМ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

С.Л. Ермакович

*доцент кафедры гражданского права юридического факультета
Белорусского государственного университета,
кандидат юридических наук, доцент*

Эффективное функционирование рыночной экономики предполагает неукоснительное соблюдение всеми участниками гражданско-правовых отношений правил конкуренции. К их числу, помимо субъектов хозяйствования, относится государство, которое устанавливает правила конкурентного поведения и взаимодействия субъектов на товарных рынках и, при необходимости, осуществляет защиту нарушенных прав и законных интересов участников хозяйственной деятельности.

Важным рычагом государственного воздействия на товарные рынки является предоставление государственных преференций отдельным субъектам предпринимательской деятельности. Согласно Закону Республики Беларусь «О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции» [1] под государственной преференцией понимается «предоставление государством отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, обеспечивающего им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного имущества, иных объектов гражданских прав, предоставления государственной финансовой поддержки» (п. 2.7. ст. 23).

Конкретные формы государственных преференций могут быть самыми разнообразными: предоставление отдельным хозяйствующим субъектам налоговых льгот, специального правового режима функционирования, предоставление льготных кредитов, гарантированный сбыт произведенной продукции, льготный допуск к государственным закупкам, страхование рисков предпринимательской деятельности и т.п.