

ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Попучеева Ж. В.

*аспирант, юридический факультет,
Белорусский государственный экономический университет,
пр. Партизанский, 26, 220070 Минск, Беларусь,
zha982@yandex.ru*

Аннотация. В статье изучается правовая природа договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, сущность, виды, особенности указанного договора. Актуальность исследования обусловлена той значительной ролью, которую договор найма жилого помещения продолжает играть в настоящее время. Предметом исследования является анализ нормативных правовых актов, регулирующих договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда. По результатам проведенного исследования предлагается внести дополнения в действующее законодательство.

Ключевые слова: договор найма жилого помещения; наймодатель; наниматель; жилое помещение; регистрация договора, срок действия договора.

THE CONCEPT OF A LEASE AGREEMENT OF RESIDENTIAL PREMISES IN THE STATE HOUSING FUND

Popucheyeva Zh.

*postgraduate student, Faculty of Law,
Belarusian State Economic University,
Partizansky Ave., 26, 220070 Minsk, Belarus,
zha982@yandex.ru*

Abstract. The article studies the legal nature of the contract for the rental of residential premises of the state housing stock, the essence, types, and features of this contract. The relevance of the study is due to the significant role that the residential lease agreement continues to play at the present time. The subject of the study is the analysis of legislation and regulations governing the lease of residential premises of the state housing stock. Based on the results of the study, it is proposed to make amendments to the current legislation.

Keywords: residential lease agreement; landlord; employer; living space; registration of the contract, duration of the contract.

Конституция Республики Беларусь гарантирует гражданам страны право на жилище, которое обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья.

Законом предусматривается разнообразие правовых форм удовлетворения гражданами своих жилищных потребностей и их свобода в выборе. Одной из важнейших правовых форм удовлетворения жилищной потребности и права граждан на жилье остается договор найма жилых помещений, оформляющий их передачу в пользование граждан.

Этот договор и его виды – договоры найма жилого помещения социального пользования и арендного жилья, договор найма жилого помещения в общежитии, а также договор найма специального жилого помещения, – являются основаниями возникновения обязательств жилищного найма, которые представляют собой разновидность гражданско-правовых обязательств по передаче имущества в пользование.

Действующие договоры найма отличаются друг от друга по предмету договора, по сроку, в течение которого наниматель может пользоваться жилым помещением, по размеру и составу платы, по ряду иных прав и обязанностей. Особенности и отличия указанных договоров имеют важное теоретическое и практическое значение.

Актуальность исследования обусловлена той значительной ролью, которую договор найма жилого помещения продолжает играть в настоящее время. Как известно, жилье является одним из главнейших материальных условий жизни человека наряду с пищей, одеждой, водой, воздухом и т. п. Наличие надлежащего жилья входит составной частью в понятие достойного жизненного уровня человека. Право на жилье – это одно из основных законодательно установленных прав человека. Нормы гражданских правоотношений, связанных с наймом жилого помещения, широко применяются в практической юридической деятельности.

Объектом исследования являются правовые отношения, возникающие в процессе заключения договора найма жилого помещения, предоставления жилых помещений во владение и пользование нанимателю, изменения, расторжения договора найма жилого помещения.

Предметом исследования является анализ литературных источников, законодательства, регулирующего договорные отношения в сфере найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

Как отмечает П. В. Крашенинников, договор найма жилого помещения можно назвать основным институтом жилищного законодательства, с помощью которого жилые помещения передаются во временное владение и пользование, т. е. достигается реализация основного предназначения такого объекта гражданского оборота, как жилое помещение [1, с. 99–100].

Наем жилых помещений – один из институтов гражданского права. Учитывая, что в ст. 642 Гражданского кодекса Республики Беларусь указано, что отношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, регулируются Жилищным кодексом Республики Беларусь, договор найма жилого помещения является самостоятельным типом договора, относится к числу договоров имущественного найма и имеет специфику, определяемую жилищным законодательством.

Согласно ст. 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь по договору найма жилого помещения одна сторона обязуется предоставить за плату другой стороне во владение и пользование жилое помещение. Данные правовые основы договора найма жилого помещения являются общими для всех видов найма независимо от принадлежности жилых помещений, являющихся объектом этого договора.

Поскольку исторически наем жилого помещения рассматривался как разновидность аренды, договор найма жилого помещения по своим характеристикам схож с договором аренды (имущественного найма). Как и при аренде, сдача жилого помещения внаем – реализация собственником помещения его права распоряжения своим имуществом, а права нанимателя являются обременением жилого помещения при смене собственника [2, с. 29].

Как отмечает О. А. Чаусская, квалифицирующими признаками данного договора являются его предмет и субъектный состав [3, с. 249].

По мнению С. Коребо, договор найма жилого помещения не ограничивается лишь передачей жилого помещения в пользование.

«Жилое помещение как таковое (вещь) не может служить удовлетворению потребности человека в жилье. Поэтому предмет договора найма жилого помещения носит сложный характер и включает в себя не только вещь (жилое помещение), но и работы (ремонт, реконструкция, восстановление и т. п.), услуги (обслуживание технических устройств, содержание придомовой территории и т. п.). Жилое помещение – одна из составляющих предмета договора найма жилого помещения. Пользование жилым помещением неразрывно связано с потреблением проживающими в нем лицами коммунальных услуг» [4, с. 59].

Предметом договора найма выступает, как правило, квартира либо изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат, жилой дом. Часть жилой комнаты (койко-место в общежитии) также может быть предметом договора найма.

Сторонами в договорах найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. В роли наймодателя выступает местный исполнительный и распорядительный орган (по доверенности – жилищно-эксплуатационная организация), государственный орган, государственная организация, гражданин-собственник. Наниматель – только гражданин, которому представлено жилое помещение. Юридические лица не могут быть нанимателями по договору найма жилого помещения – им жилые помещения предоставляются по другим договорам (аренды), а использовать помещение юридическое лицо должно только для проживания граждан.

Важной отличительной чертой договора найма является принадлежность к жилищным правоотношениям, для которых в свою очередь характерны особенности наличия жилого помещения как специфического объекта регулирования; особого субъектного состава, заключающегося в непременном наличии физического лица в качестве стороны договора; сложности структуры и содержания, а также четкой целенаправленности на юридическое обеспечение удовлетворения материальной потребности граждан в жилье. В отношениях, регулируемых данным договором, главенствующим является принцип приоритета общественных интересов и преобладает административный метод. Особенностью договора найма жилого помещения является и то, что вытекающие

из него права (а по договору социального найма жилого помещения и обязанности) несут граждане, не принимавшие участия в заключении договора, но проживающие совместно с нанимателем.

Договоры найма жилого помещения двусторонние, срочные, но в отдельных случаях договор может быть заключен без указания конкретного срока. Например, договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда может быть срочным и бессрочным. Жилое помещение в общежитии предоставляется на период работы (службы). Договор найма арендного жилья заключается на время трудовых отношений. Данный договор является срочным и подлежит прекращению (расторжению) в связи с утратой оснований для проживания в данном жилом помещении. В то же время в договоре найма арендного жилья, предоставленного гражданину, состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условия, указывается срок – 5 лет.

Договоры найма жилого помещения – возмездные. При заключении договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда всегда указывается сумма платы за предоставленное жилое помещение, за исключением социального жилья, которое предоставляется определенным категориям граждан бесплатно. Если это арендное жилье, то плата за пользование жилым помещением регулируется законодательством.

Форма договора найма жилого помещения – письменная. Обязательность письменной формы заключается в подготовке и подписании договора найма жилого помещения. Существенные условия определены в законодательстве и конкретизируются сторонами применительно к заключаемому договору. При этом надо помнить, что для договоров найма жилых помещений в домах государственного жилищного фонда установлены типовые формы договоров, которыми наймодатель и наниматель должны руководствоваться. Типовые договоры найма жилого помещения утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Особая социальная значимость объекта жилищного правоотношения состоит в том, что жилое помещение предназначается

исключительно для проживания в нем граждан. Именно этим объясняется установление жестких критериев, которым должно отвечать предоставляемое в пользование нанимателю жилое помещение.

Договор найма жилого помещения является двусторонним, поэтому права и обязанности одной стороны корреспондируют обязанностям и правам другой стороны.

Цели, преследуемые сторонами при заключении договора найма жилого помещения, также существенно разнятся. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда ставит себе цель приобретения права пользования жилым помещением. В то же время наймодатель не всегда возмещает полное возмещение затрат, получаемых в процессе надлежащего содержания жилищного фонда. По мнению А. В. Афониной, «целью договора найма жилого помещения (независимо от его разновидности) всегда является удовлетворение потребности нанимателя (физического лица) в жилье» [5, с. 78]. В указанном случае необходимо также отметить, что использование жилого помещения для других целей, а не для проживания, невозможно реализовать в связи с законодательно установленным запретом, что также указывает на специфику такого объекта правоотношений, как жилое помещение.

Расторжение договора найма жилого помещения возможно как по соглашению сторон, так и по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора найма и по другим основаниям, предусмотренным законодательством. Никто самовольно и без оснований не может быть выселен из жилого помещения.

Порядок одностороннего расторжения договора найма нанимателем предусмотрен в п. 2 ст. 62 Жилищного кодекса Республики Беларусь: наниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время после исполнения своих обязательств перед наймодателем. Таким образом, исходя из норм Жилищного кодекса, под исполнением нанимателем обязательств перед наймодателем можно рассмотреть:

- сдачу жилого помещения наймодателю по акту о приеме-передаче;

- погашение обязательств по договору (оплата жилищно-коммунальных услуг, плата за пользование жилым помещением);
- снятие с регистрационного учета по месту жительства.

При выезде нанимателя из 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. Вместе с тем, даже в случае, когда наниматель добровольно выполнил обязательства по надлежащей сдаче жилого помещения, погашению задолженности и т. п., у него не всегда есть основания для снятия с регистрационного учета по месту жительства.

В связи с этим наймодатель часто вынужден обращаться в суд с требованиями о признании нанимателя утратившим право владения и пользования жилым помещением. Особенности рассмотрения таких споров определены в постановлении Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11 «О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда».

Анализ действующего жилищного законодательства Республики Беларусь показывает, что договор найма жилого помещения включает в себя такие виды договоров, как:

- 1) договор найма арендного жилья;
- 2) договор найма жилого помещения в общежитиях;
- 3) договор найма жилого помещения социального пользования;
- 4) договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда.

Принадлежность помещения к тому или иному виду жилых помещений влияет на состав юридических фактов, являющихся основанием заключения определенных подвидов договора найма жилого помещения, на условия договора, объем прав и обязанностей нанимателя и наймодателя.

Для заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда наймодателю в обязательном порядке необходимо убедиться в наличии решения о предоставлении жилого помещения, выданного уполномоченным государственным органом или уполномоченной государственной организацией, и указать такое решение в преамбуле договора найма жилого помещения

государственного жилищного фонда. Без наличия данного правоустанавливающего документа договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда не может быть заключен, а его регистрация будет являться незаконной. Регистрация осуществляется районными, городскими, поселковыми, сельскими исполнительными комитетами, местными администрациями района в городе. При этом договор найма жилого помещения будет считаться заключенным с даты его регистрации. Причем он может быть заключен только на свободное жилое помещение.

В заключении следует указать, что в соответствии с подписанием Указа Президентом Республики Беларусь от 29 ноября 2023 г. № 381 «О цифровом развитии», в целях совершенствования работы с административными процедурами и дальнейшего цифрового развития полагаем возможным подать заявления о регистрации договора найма государственного жилищного фонда осуществлять в электронной форме посредством единого портала электронных услуг. Получение административного решения (дата и номер регистрации договора найма) осуществлять также через личный кабинет на едином портале электронных услуг.

Для успешной реализации указанного предложения полагаем целесообразным внести следующие изменения: после абзаца пятого графы «Форма и порядок предоставления документа и (или) сведений» подп. 2.1 п. 2 Регламента административной процедуры, осуществляемой в отношении субъектов хозяйствования, по подп. 16.4.1 «Регистрация договора найма жилого помещения частного или государственного жилищного фонда или дополнительного соглашения к такому договору», утвержденного постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 23 марта 2022 г. № 5, дополнить графу словами «в электронной форме – через единый портал электронных услуг».

В целом правовое регулирование отношений, связанных с договором найма жилого помещения, широко отражено в действующем законодательстве.

Список использованных источников

1. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – 7-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2010. – 413 с.
2. Бондаренко, Н. Л. Гражданское право. Особенная часть: ответы на экзаменационные вопросы / Н. Л. Бондаренко. – 2-е изд. – Минск : Тетралит, 2015. – 159 с.
3. Чаусская, О. А. Гражданское право : курс лекций / О. А. Чаусская. – М. : Эксмо, 2009. – 432 с.
4. Коребо, С. К вопросу о жилом помещении в науке жилищного права / С. Коребо // Судовы весн. – 2001. – № 2. – С. 57–60.
5. Афонина, А. В. Жилищное право : курс лекций / А. В. Афонина. – М. : Эксмо, 2009. – 240 с.