

# ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ ГОСУДАРСТВ — ЧЛЕНОВ ЕВРАЗИЙСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОЮЗА

**Ю. В. Емельянова**

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь,  
ул. Московская, 17, 220007, г. Минск, Беларусь, julia\_v\_resh@mail.ru*

В статье рассматриваются вопросы предоставления жилого помещения временным жильцам для безвозмездного проживания по законодательству стран Евразийского экономического союза (ЕАЭС). Отмечается, что законодательство стран ЕАЭС сохранило институт временного безвозмездного пользования жилым помещением, вместе с тем в его правовом регулировании произошли значительные изменения. На основе сравнительно-правового анализа законодательства стран ЕАЭС выявлены особенности в правовом статусе временных жильцов.

**Ключевые слова:** безвозмездное пользование жилым помещением; временные жильцы; договор безвозмездного пользования жилым помещением; субъекты жилищных правоотношений.

## PROVISION OF RESIDENTIAL PREMISES FOR TEMPORARY RESIDENCE UNDER THE LEGISLATION OF THE MEMBER STATES OF THE EURASIAN ECONOMIC UNION

**Yu. V. Yemelyanova**

*Academy of Public Administration under the President of the Republic of Belarus,  
17 Moskovskaya Street, Minsk 220007, Belarus, julia\_v\_resh@mail.ru*

The article examines the issues of providing residential premises to temporary residents for free accommodation under the legislation of the countries of the Eurasian Economic Union. It is noted that the legislation of the Union countries has retained the institution of temporary free use of residential premises, however, significant changes have occurred in its legal regulation. Based on a comparative legal analysis of the legislation of the EAEU countries, features in the legal status of temporary residents are identified.

**Keywords:** free use of residential premises; temporary residents; agreement on the free use of residential premises; subjects of housing relations.

Жилье составляет ядро социальной инфраструктуры и является одним из важнейших благ, необходимых человеку для нормального существования. В целях удовлетворения потребности граждан в жилье государства — члены ЕАЭС постоянно совершенствуют свое законодательство и разрабатывают новые категории и институты жилищного права. Вместе с тем, сохраняют свою актуальность институты, которые возникли еще в советский период, одним из таких является институт временного безвозмездного пользования жилым помещением. Так уже в советский период допуска-

лась возможность предоставления нанимателем и проживающими с ним членами его семьи по взаимному согласию жилого помещения, находящегося в их пользовании, другим гражданам для временного безвозмездного проживания. Такие граждане признавались «временными жильцами».

Действующее законодательство стран ЕАЭС сохранило институт временного безвозмездного пользования жилым помещением. Как и в советский период законодательство стран ЕАЭС характеризуется поверхностным регулированием правового статуса временных жильцов, например, в Жилищном кодексе (далее — ЖК) Кыргызской Республики [1] и Гражданском кодексе (далее — ГК) Республики Армения [2] временным жильцам посвящена всего одна статья. Вместе с тем в порядке предоставления жилого помещения для временного безвозмездного пользования произошли значительные изменения.

Во-первых, только в законодательстве Кыргызской Республики и Республики Казахстан содержится легальное определение термина «временные жильцы». Например, в подпункте 45) статьи 2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. № 94-І «О жилищных отношениях» (далее — Закон РК о жилищных отношениях) временные жильцы определяются как граждане, которым нанимателем (собственником жилища, поднанимателем) предоставлено право временного проживания в жилище без взимания с них платы за пользование жилищем [3].

Помимо этого, белорусский законодатель вообще отказался от термина «временные жильцы», вместо него в статье 67 ЖК Республики Беларусь говорится о «гражданах, которым жилое помещение временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование» [4].

Во-вторых, имеются различия в участниках жилищных правоотношений, которые могут предоставить занимаемое ими жилое помещение во временное безвозмездное пользование.

По законодательству Республики Армения и Кыргызской Республики вселить временных жильцов вправе наниматель (арендатор) жилого помещения и проживающие с ним члены семьи (ст. 669 ГК Республики Армения, ст. 55 ЖК Кыргызской Республики). Белорусское, российское и казахское законодательство еще более расширило сферу применения категории «временные жильцы». Так согласно подпункту 45) статьи 2 Закона РК о жилищных отношениях вселить временных жильцов вправе не только наниматель, но и собственник жилища, поднаниматель [3].

В свою очередь в соответствии со статьями 80, 91.7 и 126 ЖК Российской Федерации, а также статьей 680 ГК Российской Федерации предоставить жилое помещение временным жильцам вправе наниматель жилого помещения по договорам социального найма, коммерческого найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, член жилищного кооператива и проживающие совместно с ними члены их семьи [5; 6]. В российском законодательстве прямо не предусмотрено право собственника вселить временных жильцов, но данное право вытекает из части 2 статьи 30 ЖК Российской Федерации.

Согласно ст. 67 ЖК Республики Беларусь предоставить занимаемое жилое помещение в безвозмездное пользование могут собственник, наниматель жилого помещения, а также гражданин, являющийся членом организации застройщиков [4]. Вместе с тем абзац 4 части 1 пункта 5 Положения о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 (далее — Положение о лизинге жилых помещений), предусмотрено, что предоставить жилое помещение в безвозмездное пользование может и лизингополучатель жилого помещения [7].

Вместе с тем белорусским законодательством установлены ограничения, согласно которым жилое помещение может быть предоставлено в безвозмездное пользование только родственникам или собственникам собственника, нанимателя, лизингополучателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, или членов их семьи (п. 2 ст. 67 ЖК Республики Беларусь). Такие ограничения в законодательстве иных стран ЕАЭС отсутствуют и жилое помещение как временному жильцу может быть предоставлено абсолютно любому гражданину, независимо от наличия или отсутствия родственных и иных отношений с лицом его вселившим.

В-третьих, имеются различия и в порядке предоставления жилого помещения, который зависит от того, кто предоставляет занимаемое жилое помещение во временное безвозмездное пользование.

В соответствии белорусским законодательством для того, чтобы предоставить занимаемое жилое помещение в безвозмездное пользование гражданам нанимателю необходимо получить письменное согласие всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также других нанимателей, если жилое помещение предоставлено по договору найма нескольким нанимателям. А если наймодателем жилого помещения является гражданин, то необходимо еще и его письменное согласие (п. 4 ст. 57 ЖК Республики Беларусь). Для предоставления другим гражданам права владения и пользования жилым помещением необходимо согласие совершеннолетних членов семьи и гражданину, являющемуся членом организации застройщиков, но не являющемуся собственником жилого помещения (п. 5 ст. 180 ЖК Республики Беларусь). В свою очередь, собственник вправе предоставить жилое помещение в безвозмездное пользование без чего-либо согласия (п. 4 ст. 136 ЖК Республики Беларусь). Что касается лизингополучателя, то он вправе предоставить жилое помещение, являющееся предметом лизинга, гражданину в безвозмездное владение и пользование только с согласия лизингодателя (абз. 4 ч. 1 п. 5 Положения о лизинге жилых помещений).

Следовательно, необходимость получения согласия членов семьи собственника или лизингополучателя, для предоставления занимаемого жилого помещения в безвозмездное пользование белорусским законодательством не предусмотрена. В отличие от требований законодательства иных стран ЕАЭС, предусматривающих возможность вселения времен-

ных жильцов только по согласованию между нанимателем (поднанимателем, собственником, членом жилищного кооператива) и проживающими совместно с ним членами его семьи.

Помимо этого, российским законодательством предусмотрено, что для вселения временных жильцов необходимо также предварительно уведомить наймодателя или правление жилищного кооператива (ст. 80, 126 ЖК Российской Федерации, ст. 680 ГК Российской Федерации). В то время как согласно п. 1 ст. 55 ЖК Кыргызской Республики необходимость уведомления наймодателя жилого помещения требуется только в случаях вселения временных жильцов на срок свыше трех месяцев. Что касается же законодательства Республики Армения и Республики Казахстан, то в нем необходимость предварительного уведомления или получения согласия наймодателя жилого помещения для вселения временных жильцов не предусмотрена.

Следует отметить, что в соответствии с требованиями белорусского законодательства при предоставлении жилого помещения в безвозмездное владение и пользование необходимо заключать договор безвозмездного пользования жилым помещением в простой письменной форме (п. 2 ст. 67 ЖК Республики Беларусь). Такое требование в законодательстве иных стран ЕАЭС отсутствует.

В-пятых, законодательством стран ЕАЭС по-разному регулируются вопросы срока, в течение которого временные жильцы могут проживать в предоставленном жилом помещении.

В советский период полагалось, что вследствие длительного проживания временных жильцов может возникнуть переуплотнение и законодательством были предусмотрены предельные сроки проживания временных жильцов. В действующем законодательстве большинства стран ЕАЭС не установлены предельные сроки проживания временных жильцов и стороны самостоятельно определяют срок такого проживания. В отличие от российского законодательства, согласно которому срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев (п. 2 ст. 80 ЖК Российской Федерации, ст. 680 ГК Российской Федерации).

Следует согласиться с О. В. Батовой, что «проживание в жилом помещении временных жильцов по своей правовой природе является договором безвозмездного пользования жилым помещением. Поэтому лишено всякого здравого смысла и не поддается разумному объяснению ограничение их проживания шестимесячным сроком» [8, л. 12—13].

В-шестых, законодательство всех стран ЕАЭС относит временных жильцов к такой категории участников жилищных правоотношений, которые независимо от срока проживания самостоятельного права на жилое помещение не приобретают и по требованию лиц, предоставивших жилое помещение и (или) проживающих совместно с ними членов их семей, обязаны освободить занимаемое жилое помещение.

Срок, в течение которого временные жильцы должны освободить жилое помещение прямо предусмотрен законодательством большинства



стран ЕАЭС, за исключением Кыргызской Республики. Так в соответствии с пунктом 3 статьи 67 ЖК Республики Беларусь граждане, которым жилое помещение временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование, обязаны в течение трех суток освободить занимаемое ими жилое помещение [4]. Согласно статье 80 ЖК Российской Федерации и статье 680 ГК Российской Федерации временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования [5; 6]. Семидневный срок для освобождения жилого помещения предусмотрено также статье 669 ГК Республики Армения и статье 26 Закона РК о жилищных отношениях.

В свою очередь согласно пункту 2 статьи 55 ЖК Кыргызской Республики временные жильцы обязаны освободить помещение по первому требованию нанимателя или членов его семьи, проживающих в данном помещении [1]. Следовательно, по законодательству Кыргызской Республики временные жильцы обязаны немедленно освободить жилое помещение после предъявления соответствующего требования.

В случае отказа временных жильцов освободить предоставленное жилое помещение, заинтересованные лица вправе в судебном порядке требовать выселения временных жильцов без предоставления другого жилого помещения. Данные положения закреплены в законодательстве всех стран ЕАЭС, например, в статье 67 ЖК Республики Беларусь, статье 80 ЖК Российской Федерации, статье 669 ГК Республики Армения, статье 55 ЖК Кыргызской Республики, статье 26 Закона РК о жилищных отношениях.

Таким образом, правовое регулирование предоставления жилого помещения для временного проживания в странах ЕАЭС различается в субъектах, которые вправе предоставить жилое помещение в безвозмездное пользование, порядке предоставления жилого помещения, сроках проживания и сроках освобождения временными жильцами жилого помещения. По результатам проведенного сравнительно-правового исследования законодательства стран ЕАЭС можно отметить, что наиболее значительные изменения в правовом регулировании предоставления жилого помещения во временное безвозмездное пользование произошли в белорусском законодательстве.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 г. № 117 // Централизованный банк данных правовой информации Кыргызской Республики. — URL: <https://cbd.minjust.gov.kg/203926/edition/15239/ru> (дата обращения: 30.09.2024).
2. Гражданский кодекс Республики Армения от 28 июля 1998 г. № ЗР-239: принят Нац. собранием 5 мая 1998 г. // Национальное Собрание Республики Армения. — URL: [http://www.parliament.am/law\\_docs/050598HO239rus.html?lang=rus](http://www.parliament.am/law_docs/050598HO239rus.html?lang=rus) (дата обращения: 30.09.2024).

3. О жилищных отношениях: Закон Респ. Казахстан от 16 апр. 1997 г. № 94-І// Информационно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Әділет». — URL: [https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094\\_](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094_) (дата обращения: 30.09.2024).

4. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 авг. 2012 г. № 428-З: принят Палатой представителей 31 мая 2012 г.: одобрен Советом Респ. 22 июня 2012 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь (дата обращения: 23.10.2024).

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. // КонсультантПлюс. Россия (дата обращения: 23.10.2024).

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г. // КонсультантПлюс. Россия (дата обращения: 23.10.2024).

7. Положения о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь: утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 25 фев. 2014 г. № 99: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 16.08.2024 г. // КонсультантПлюс. Беларусь (дата обращения: 23.10.2024).

8. Батова, О. В. Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Батова Ольга Владимировна; Рос. гос. социал. ун-т. — М., 2008. — 199 л.