ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЪЕКТЫ АРЕНДЫ

С. П. Юрашевич

Белорусский государственный экономический университет

Жилые помещения рассматриваются законодательством в качестве особого объекта недвижимости. Как отмечается в литературе, недостаток жилищ, доступных для населения с низкими доходами и даже со средним достатком, порождает социальную жилищную проблему в любом обществе. Поэтому правоотношения, связанные с передачей их в аренду, имеют свою специфику, отраженную в особенностях правового регулирования. Так, в главе 18 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) установлены определенные ограничения права собственности на жилые помещения. Устанавливая эти ограничения, государство исходит из общественных, а не частных интересов. Правила, содержащиеся в ст. 272–274 ГК, – это форма публично-правового вмешательства государства в частные дела собственника, что допустимо в соответствии с ч. 5 ст. 2 ГК в силу приоритета общественных интересов. Такой подход законодателя к регулированию этих отношений в период нехватки жилья следует признать оправданным.

Жилые помещения должны использоваться строго по целевому назначению, а именно – для проживания граждан. Использование не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь (ст. 8) (далее – ЖК). Жилые помещения могут сдаваться гражданам на основании договора найма (ст. 27 ЖК) или договора поднайма (ст. 85 ЖК).

В соответствии с ч. 3 ст. 272 ГК размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении организаций и их подразделений допускается только после перевода этих помещений в нежилые. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

В свете вышесказанного представляется, что сделки по аренде жилых домов и жилых помещений, не связанные с проживанием

граждан, являются ничтожными как не соответствующие законодательству. Подтверждение высказанного мнения можно найти, если обратиться к практике судов Российской Федерации (полагаем, что это допустимо, учитывая сходство правового регулирования указанных правоотношений по белорусскому и российскому законодательству, а именно: ст. 272 ГК и ст. 288 ГК РФ). Так, в совместном постановлении Пленума Верховного Суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 38), содержится разъяснение, согласно которому сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие части первой ГК (1 января 1995 г.), являются ничтожными.

Однако это не значит, что жилые помещения не могут быть объектом аренды. Например, представляется вполне правомерной ситуация, когда организация арендует жилое помещение для заселения своих работников. Более того, законодательству Республики Беларусь известны отношения, складывающиеся по поводу предоставления общежития по ходатайству сторонней организации. На наш взгляд, указанные отношения и, в частности, взаимоотношения между организацией, ходатайствующей о предоставлении общежития, и организацией, предоставляющей общежитие, по меньшей мере недостаточно урегулированы, а по сути здесь имеется правовой вакуум.

Наиболее приемлемым вариантом решения данной проблемы было бы применение в такой ситуации правил о договоре аренды с заключением соответственно договора аренды. В этом случае юридическое лицо – арендатор, сдавая жилые помещения своим работникам, в свою очередь будет выступать наймодателем по договору найма жилого помещения.

Вместе с тем заметим, что в приведенном примере отношения арендодателя и арендатора не будут существовать чисто в гражданско-правовой плоскости. Эти отношения будут обременены правами граждан, заселенных в арендуемые жилые помещения в

установленном порядке, поскольку, как подчеркивалось выше, государство, исходя из публичных интересов, защищает жилищные права граждан. Однако стороны могут избежать возможных негативных последствий, вызванных указанными «жилищными обременениями», если, руководствуясь принципом свободы договора, при его заключении в деталях определяют свои права и обязанности по поводу аренды жилья, в том числе учтут жилищные права граждан.

В целом, подводя итог сказанному, можно утверждать, что аренда жилых помещений действующим законодательством Республики Беларусь не запрещена, несмотря на ограничение частноправовых интересов сторон договора аренды публичными интересами, вытекающими из жилищных отношений. Для внесения большей ясности в правовое регулирование аренды жилых помещений можно было бы предложить следующие альтернативные варианты решения отмеченной проблемы: 1) сформировать специальные правила об аренде жилых помещений в виде отдельного параграфа в главе 34 ГК или 2) на уровне пленумов органов высшей судебной власти указать – какие же правила об аренде и какие ограничения, связанные с жилищными отношениями граждан, подлежат применению при аренде жилых помещений.