

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

Д. А. Халимончик

Белорусский государственный университет

В соответствии со ст. 27 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) договор найма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату. Статья 1 ЖК определяет жилое помещение как помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан. Таким образом, договор найма заключается в отношении объекта, для которого предусмотрено целевое использование, т. е. использование помещения не для проживания граждан возможно только после его перевода в категорию нежилых, либо в иных случаях, предусмотренных законодательством.

На практике часто возникают ситуации, когда юридическому лицу необходимо получить в пользование жилое помещение, например для проживания работников. Статья 45 ограничивает правоспособность юридического лица целями деятельности, предусмотренными в его учредительных документах, а также предметом деятельности, если он указан в учредительных документах. Согласно п. 2 ст. 45 юридическое лицо может быть ограничено в правах лишь в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

В законодательстве отсутствует четкий правовой механизм регулирования отношений по пользованию жилым помещением юридическим лицом. Несмотря на то, что прямого запрета на заключение договора найма жилого помещения с юридическим лицом нет, исходя из норм, опосредующих отношения найма жилого помещения, можно сделать вывод о невозможности заключения юридическим лицом такого договора.

Анализ нормативных правовых актов, содержащих нормы, касающиеся заключения договора найма жилого помещения, позволяет сделать вывод о том, что законодатель в качестве нанимателя рассматривает только физическое лицо. В частности, форма типового договора найма жилого помещения, утвержденная постановлением Совета Министров № 1191 от 12 сентября 2006 г., в графе для нанимателя содержит слово «гражданин».

Для заключенных договоров найма жилого помещения предусмотрена их регистрация в местных исполнительных и распорядительных органах. Обеспечение процесса регистрации возложено на сельские, поселковые, районные в городах, городские, районные исполнительные и распорядительные органы, во-первых, ст. 21 ЖК, во-вторых, пунктом 4 Указа Президента Республики Беларусь № 565

от 29 ноября 2005 г. «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений».

В соответствии с пп. 1.6 Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497 «Об уплате подоходного налога в фиксированных суммах» обязанность по регистрации договора предусмотрена для физических лиц, сдающих в наем другим физическим лицам жилое или нежилое помещение (что не является предпринимательской деятельностью) еще до момента предоставления помещения в пользование. В развитие этого Указа было принято решение Мингорисполкома № 1519 от 11 июля 2008 г., которым определено, что регистрация договоров найма жилого помещения и аренды нежилого администрациями районов г. Минска производится при предоставлении договора найма, соответствующего типовому, а также предъявлении паспорта или иного документа, удостоверяющего личность. Из анализа решения можно сделать вывод, что регистрация договоров, заключенных юридическими лицами, не предусмотрена.

Таким образом, исходя из норм действующего законодательства, нельзя определить, может ли юридическое лицо получить жилое помещение в пользование и какой договор должен заключаться в этом случае. Кроме того, нет четкого правового регулирования совершаемых при заключении договора действий, в том числе регистрации.

В данной связи интересно отметить, что Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает возможность заключения договора аренды жилого помещения в том случае, если арендатором является юридическое лицо; помещение может быть использовано им в этом случае для проживания работников.