

НАЁМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, пользование жилым помещением в доме государственного жилищного фонда, во многих случаях в квартирах, домах частного жилищного фонда в соответствии с договором Н. ж. п., заключённым нанимателем с юридическим лицом, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится жилое помещение государственного жилищного фонда, либо с собственником жилого помещения, находящегося в частном жилищном фонде. Для заключения договора Н. ж. п. в доме государственного жилищного фонда необходимо наличие соответствующих оснований (юридических фактов). Их состав зависит от того, к какой категории (группе) граждан относится гражданин, которому жилое помещение предоставлено в порядке, установленном законодательством. При отсутствии предшествующих заключению договора юридических фактов или некоторых из них заключённый договор Н. ж. п. ничтожен. Договор Н. ж. п., находящегося в частном жилищном фонде, заключается с гражданином – собственником жилого помещения, с юридическим лицом, в собственности которого находится жилое помещение, в порядке установленном данным юридическим лицом. Этим объясняется наличие нескольких определений договора Н. ж. п.

Общее определение договора Н. ж. п. содержится в ст. 27 ЖК: договор Н. ж. п. – соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование. Понятие договора Н. ж. п., находящегося в государственном жилищном фонде, содержится в ст. 56 ЖК: по договору Н. ж. п. государственного жилищного фонда наймодатель (местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности) обязуется предоставить за плату нанимателю во владение и пользование жилое помещение.

Договоры Н. ж. п. заключаются с соблюдением правил соответствующего типового договора. Действуют: Типовой договор Н. ж. п. в домах государственного жилищного фонда; Типовой договор Н. ж. п. в общежитии; Типовой договор Н. ж. п. и пользования имуществом в специальном служебном жилищном фонде; Типовой договор Н. ж. п. в специальном доме; Типовой договор Н. ж. п. в домах частного жилищного фонда Республики Беларусь. Понятие договора Н. ж. п. государственного жилищного фонда уточняется в каждом из указанных типовых договоров с учётом особенностей правового режима жилого помещения, договор найма которого заключается в соответствии с одним из названных типовых договоров. Сторонами договора Н. ж. п. являются наймодатель и наниматель. Наймодателем жилого помещения государственного жилого фонда выступает юридическое лицо, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится сдаваемое в Н. ж. п., а в домах частного жилищного фонда – собственник жилого помещения. Нанимателем жилого помещения в домах государственного жилищного фонда выступает гражданин, которому в установленном законодательством порядке предоставлено во владение и пользование жилое помещение, а в домах частного жилищного фонда – с согласия собственника жилого помещения. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и вселённые в установленном жилищным законодательством порядке, пользуются наравне с нанимателем правами и исполняют обязанности, вытекающие из договора Н. ж. п. Совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, если иное не предусмотрено письменным договором между ними. Права и обязанности сторон по договору Н. ж. п., изменение договора Н. ж. п., основания его расторжения и выселение нанимателя, членов его семьи установлены ЖК Республики Беларусь и другими актами законодательства. По инициативе нанимателя с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи договор Н. ж. п. может быть расторгнут в любое время с соблюдением правил, установленных ЖК. При выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение договор Н. ж. п. считается расторгнутым со дня выезда. **В.Ф. Чигир**