

НАЁМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫЙ, опосредуется договором найма жилого помещения социального пользования, в соответствии с которым наймодатель (местный исполнительный и распорядительный орган или иная организация государственной формы собственности) обязуется предоставить нанимателю во владение и пользование жилое помещение социального пользования за плату. Договорные отношения возникают на основе юридических фактов: состояние гражданина на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий; принадлежность к гражданам, имеющим право на получение жилого помещения социального пользования (п. 62 Положения о порядке учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утверждённого Указом Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005, в ред. Указа от 19 марта 2007 № 128, ст. 84 ЖК); решение соответствующего исполнительного и распорядительного органа, предприятия, организации, учреждения государственной формы собственности о предоставлении жилого помещения социального пользования. Наймодателем выступает местный исполнительный и распорядительный орган в лице жилищно-эксплуатационной организации, являющейся юридическим лицом, либо предприятие, организация государственной формы собственности (юридическое лицо), если у него отсутствует жилищно-эксплуатационная организация.

Предмет договора – жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, включённое в состав жилых помещений социального пользования по решению местного исполнительного и распорядительного органа на основании представления иного государственного органа или другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения (п. 56, 57 Положения о порядке учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда). Предоставляется в пределах от 15 до 20 кв. м общей площади жилого помещения на каждого члена семьи в виде отдельной квартиры; свыше 20 кв. м – если оно составляет однокомнатную квартиру либо предназначено для проживания граждан разного пола, кроме супругов, а также в случае предоставления дополнительной площади. Предоставляется в бессрочное пользование в порядке очередности с соблюдением принципа одноразовости использования права на предоставление, за исключением случая предоставления жилого помещения социального пользования при выселении из другого жилого помещения социального пользования. Предоставляется нанимателю и совместно проживающим с ним супруге (супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в собственности жилых помещений в данном населённом пункте.

Условием предоставления является отчуждение местному Совету депутатов, организации, предоставившей жилое помещение социального пользования, жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности на момент принятия решения о предоставлении жилого помещения социального пользования, в котором не остаются проживать члены семьи. Граждане, занимающие жилое помещение в домах государственного жилищного фонда или в домах жилищных, жилищно-строительных кооперативов (возвращаются паевые взносы), коллективах индивидуальных застройщиков, молодёжных жилых комплексах и других юридических лиц, основанных на правах кооперации, их объединений, профсоюзов и иных общественных организаций, обязаны сдать это жилое помещение местному исполнительному и распорядительному органу, организации, предоставляющим жилое помещение социального пользования.

Права и обязанности сторон вытекают из норм ЖК, Положения о порядке учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утверждённого Указом Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005, в ред. Указа от 19 марта 2007 № 128, Типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного

жилищного фонда, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 № 371 «Об утверждении типовых договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда», Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь, утверждённых приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства 7 декабря 1999 № 177.

Жилые помещения социального пользования не подлежат приватизации, обмену, разделу и сдаче по договору поднайма. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги взимаются в соответствии со ст. 65 ЖК и постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 августа 1999 № 1332 «Об упорядочении расчётов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами».

Договор расторгается (прекращается) в случае выезда нанимателя на постоянное проживание в другое жилое помещение либо его смерти. При расторжении договора члены семьи нанимателя обладают правами и несут обязанности в соответствии с п. 67 Положения о порядке учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утверждённого Указом Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005.

И.П. Третьякова