
Ж. В. ПОПУЧЕЕВА

ОСОБЕННОСТИ И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Проблемы гражданских правоотношений, связанных с наймом жилого помещения, недостаточно изучены в юридической литературе, что обуславливает важность и актуальность исследования в данной сфере. В статье анализируются основные нормативные правовые акты, регулирующие отношения, связанные с наймом жилых помещений государственного жилищного фонда. Исследованы отличительные особенности указанных договоров, проанализированы существенные условия договоров найма.

Теоретическое и практическое значения исследования заключаются в том, что обобщенные в статье рекомендации и предложения могут быть использованы при совершенствовании законодательства в данной сфере и правоприменительной практике.

Ключевые слова: договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда; наниматель; наймодатель; срок; предмет договора; плата за наем.

УДК 347.453.01

Введение. Наём жилого помещения является одним из способов осуществления предусмотренного Конституцией Республики Беларусь права граждан на жилище. Одним из способов удовлетворения жилищных потребностей и реализации права на жилье является получение жилого помещения государственного жилищного фонда на условиях договора найма. Согласно данному договору жилое помещение передается гражданину и членам его семьи в пользование. Востребованность данного способа удовлетворения жилищных потребностей актуализирует вопросы договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Основная часть. Главным способом удовлетворения жилищных потребностей населения является приобретение жилья в собственность, однако это доступно не всем гражданам. В современных условиях наиболее приемлемым способом удовлетворения жилищных потребностей многих граждан является проживание в съемном жилье.

Одной из важнейших правовых форм реализации права граждан на жилище является договор найма жилого помещения. Этот договор является основой для возникновения обязательства по найму жилого помещения, которое представляет собой разновидность гражданско-правового обязательства по передаче права собственности в пользование. На взгляд автора данной статьи, договор найма жилого помещения имеет особую значимость в силу его большой востребованности и высокого социального значения.

Договору найма жилого помещения в гражданском законодательстве уделяется слишком мало внимания. Глава 35 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) формально выделяет договор найма жилого помещения в отдельный тип гражданско-правового договора, однако единственная ст. 642 ГК в гл. 35 ГК содержит лишь положение о том, что отношения, вытекающие

Жанна Валерьевна ПОПУЧЕЕВА (zha982@yandex.ru), аспирантка кафедры гражданско-правовых дисциплин Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).

из договора найма жилого помещения, регулируются Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее — ЖК).

Взглянув на данный вопрос с точки зрения правового конструирования, можно обратить внимание на законодательное определение договора строительного подряда (параграф 3 гл. 37 ГК), в котором достаточно подробно регулируются правоотношения, возникающие при выполнении строительных работ. Хотя по сути строительная деятельность регулируется в разделе 8 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Для сравнения укажем, что гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации посвящена также найму жилого помещения, но она включает в себя нормы (ст. 671 — 688 ГК), в которых дается определение договора найма жилого помещения, указываются объект договора найма жилого помещения (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), основные права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения, срок, на который заключается договор найма, порядок расторжения договора найма жилого помещения.

Кроме того, обратившись к истории развития законодательства, регулирующего наём жилья, необходимо отметить, что ГК БССР 1923 г. содержал нормы о найме жилых помещений в рамках имущественного найма, а в ГК БССР 1964 г. наём жилого помещения выделен в отдельную главу — 28, содержащую порядка 50 статей, которые не только определяли существенные условия договора найма жилого помещения, но и регламентировали условия предоставления жилого помещения, права и обязанности членов семьи, устанавливали норму жилой площади, порядок внесения квартирной платы, условия бронирования жилого помещения и др.

По мнению автора, в целях обеспечения системности и комплексности правового регулирования общественных отношений, вытекающих из договорных обязательств, необходимо ГК как системообразующий нормативный правовой акт дополнить основополагающими статьями, регулирующими договорные отношения, вытекающие из правоотношений найма жилых помещений, исключив данные отношения из ЖК: определяющими предмет договора найма; регулирующими договорные отношения сторон; закрепляющими существенные условия договора найма жилого помещения. Необходимо отметить, что ГК содержит нормы, отражающие существенные условия основных договорных отношений. Для полноты правового регулирования ГК целесообразно дополнить нормами по найму жилого помещения, сохранив в ЖК детальное регулирование договорных отношений с учетом вида жилого помещения и заключаемого договора найма, в том числе конкретизировав последствия, наступающие при переходе права собственности в государственном и частном жилищном фондах (ст. 63 ЖК).

В Жилищном кодексе нормы о договоре найма жилого помещения в основном сгруппированы в гл. 8, но присутствуют и в других главах. Например, в гл. 16 и 17, регулирующих порядок предоставления, владения и пользования жилыми помещениями социального пользования и арендным жильем.

Необходимо указать, что договорные отношения найма жилого помещения регулируются также и следующими нормативными правовыми актами:

Указом Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 «О жилищных отношениях»;

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2008 г. № 1408 «О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда»;

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 269 «Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии

и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь»;

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья»;

постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193 «Об утверждении типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда» и др.

Указанные выше нормативные правовые акты, а также отдельные нормы законодательства посвящены вопросам, касающимся договора найма жилого помещения (в большей или меньшей степени), включены как в ГК, так и в ЖК. В связи с этим возникает вопрос об отраслевой принадлежности данного договора. По этому вопросу в юридической литературе высказывается мнение, что данный договор относится к обеим отраслям права. В частности, П. В. Крашенинников считает, что «без преувеличения договор найма жилого помещения можно назвать центральным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров» [1]. П. И. Седугин отмечает, что договор найма жилого помещения — один из видов гражданско-правовых договоров. Одновременно договор найма жилого помещения является основным договором жилищного права. Он выступает в качестве одного из оснований предоставления жилого помещения и пользования этим помещением [2, с. 109].

В настоящее время определение договора найма жилого помещения приведено в ст. 50 ЖК, согласно которому договор найма жилого помещения — это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель — собственник жилого помещения (уполномоченная организация или уполномоченное им лицо)) обязуется за определенную плату предоставить во владение и пользование другой стороне (нанимателю жилого помещения) жилое помещение для проживания в нем.

Это определение договора найма жилого помещения является общим для всех видов найма, независимо от принадлежности жилых помещений, являющихся объектом данного договора.

В договоре найма жилого помещения сторонами являются лицо, которое предоставляет жилое помещение во владение и пользование (наймодатель), и лицо, которому жилое помещение передается во владение и пользование для проживания в нем (наниматель) [3, с. 121]. В соответствии с п. 2 ст. 50 ЖК наймодателем может быть только собственник жилого помещения (юридическое либо физическое лицо или их представители), т. е. в качестве наймодателя может выступать как физическое, так и юридическое лицо. Что же касается договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, то наймодателем может быть только юридическое лицо, а нанимателем — всегда физическое лицо.

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что до 1 июля 2016 г. в законодательстве существовал институт поднайма, когда наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда вправе был сдать занимаемое им по договору найма жилое помещение другому физическому лицу по договору поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда. Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» с 1 июля 2016 г. прекращены обязательства по договорам поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда в связи с тем, что жилые помещения государственного жилищного фонда с 1 июля 2016 г. подлежали переводу в состав коммерческого жилья. Граждане, не являющиеся собственниками жилого помещения, не могут сдать данное жилье по договору поднайма. В то

же время в случае передачи государственного жилья в хозяйственное ведение или оперативное управление государственной организации (учреждению), последнее, не являясь собственником жилого помещения, может предоставить его физическому лицу по договору найма в соответствии со ст. 95 ЖК. Кроме того, указ устанавливает запрет на приватизацию, обмен, раздел, продажу, предоставление по договору поднайма арендного жилья, жилых помещений социального пользования.

Следующей особенностью договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда является то, что для одной из сторон рассматриваемого договора (нанимателя) заключение договора является обязанностью, так как договор найма вступает в силу с даты регистрации договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в местном исполнительном и распорядительном органе.

Особенность рассматриваемого договора состоит в том, что для него не применим принцип равенства участников гражданских отношений, так как одна сторона (наниматель) юридически сильнее. Например, при возникновении судебных споров по расторжению договора найма жилого помещения, в котором проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, выселение без согласия органа опеки и попечительства не допускается (ч. 2 ст. 80 ЖК). Другими словами, в договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда превалирует принцип приоритета общественных интересов.

Еще одной особенностью данного договора является то, что на законодательном уровне (п. 2 Положения о порядке предоставления арендного жилья, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297; п. 20 Положения об общежитиях, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2016 г. № 269) необходимо наличие определенных оснований для заключения договора, т. е. юридических фактов (решения местного исполнительного и распорядительного органа, приказа организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится жилое помещение государственного жилищного фонда).

Договор найма жилого помещения — это всегда двусторонний договор, заключенный в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения и считается заключенным с даты регистрации его в книге регистрации договоров местным исполнительным и распорядительным органом.

В двусторонних договорах права и обязанности принадлежат всем сторонам, т. е. каждая из сторон является и должником, и кредитором [4, с. 51]. М. Ф. Пофа отмечает, что в договорах найма жилого помещения преобладают административные методы регулирования, что является следующей особенностью этого вида договоров. Данный автор указывает, что «наличие административного метода характерно как на стадии, предшествующей заключению договора найма жилого помещения (принятия решения о предоставлении жилого помещения), так и при исполнении обязательств, принятых сторонами при заключении рассматриваемого договора. В частности, срок передачи жилого помещения зачастую предусматривается в решении о выделении жилого помещения, а размер, сроки и порядок оплаты за пользование жилым помещением — действующим законодательством. Наличие административного метода выдает также факт, что правила пользования жилым помещением урегулированы действующим законодательством; несоблюдение этих правил влечет за собой административную ответственность. Утвержденные постановлениями

Правительства типовые формы договора также указывают на административный метод регулирования рассматриваемого договора» [5, с. 59].

Договор найма жилого помещения является возмездным, т. е. за предоставленную в пользование площадь необходимо производить оплату организации (учреждению), на балансе которой находится жилое помещение государственного жилищного фонда. Плата за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда устанавливается нормативными правовыми актами и зависит от места нахождения жилого помещения и благоустроенности. Кроме того, действующим законодательством (ЖК, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571) предусмотрено и внесение платы за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

Важной особенностью договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда является также то, что члены семьи нанимателя жилого помещения, указанные в договоре найма жилого помещения, имеют право пользования жилым помещением наравне с самим нанимателем, а в отдельных случаях (например, смерти нанимателя) имеют право заключения договора найма на одного из членов семьи.

Если анализировать содержание договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, то нужно указать, что его существенные условия определяются ст. 51 ЖК. Договор будет считаться незаключенным, если между его сторонами не достигнуто соглашение по существенным условиям.

В Жилищном кодексе в зависимости от целевого назначения поименованы следующие виды жилых помещений, которые могут быть предметом договора найма жилого помещения:

- жилое помещение в общежитии (в данном случае предметом может быть и часть жилого помещения — койко-место);
- жилое помещение социального пользования;
- специальное жилое помещение;
- арендное жилье.

Как отмечает В. Ф. Чигир, первоначально предметом договора найма государственного жилого помещения является отдельная квартира или жилой дом. Впоследствии это может быть отдельное жилое помещение или несколько жилых комнат, изолированных от других жилых помещений. Не может быть самостоятельным предметом договора найма жилого помещения часть комнаты или неизолированная (смежная) комната, а также подсобные помещения. В то же время предметом договора найма жилого помещения в доме (квартире), находящемся в собственности гражданина, может быть жилая комната и даже часть комнаты [6].

Следует отметить, что предметом договора найма государственного жилого помещения в рамках действующего законодательства может являться жилая комната, квартира, жилой дом, а также часть жилой комнаты (если речь идет о жилом помещении в общежитии). Так, предметом договора найма социального жилья всегда будет квартира или жилой дом, площадь которых будет зависеть от количественного состава семьи. В то же время если речь идет об арендном жилье, то может быть предоставлена и комната в квартире или жилом доме (молодым специалистам), квартира и жилой дом. Учитывая нормы предоставления жилой площади в общежитии и специфики данного вида жилья (на время трудовых отношений), в одной комнате в общежитии, как правило, проживает несколько человек, не связанных между собой родственными связями. Что же касается специальных жилых помещений, то тут предметом может быть как часть жилой комнаты (дома-интернаты, детские

дома), так и отдельные квартиры и жилые дома (маневренный фонд, жилье для отселения).

Также необходимо остановиться на сроке договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, который является также существенным условием для договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда. Под сроком в договоре найма жилого помещения понимается время, на которое предоставляется жилое помещение нанимателю. Так, договор найма жилого помещения в общежитии в соответствии с нормами постановления Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 269 «Об утверждении положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь» всегда заключается на определенный срок — на время трудовых отношений в организации, предоставившей жилое помещение или ходатайствовавшей о предоставлении жилого помещения.

Жилое помещение социального пользования в основном предоставляется без указания срока. В то же время для отдельных категорий граждан указывается срок, на который предоставляется жилое помещение (5 лет для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, или на 10 лет в случае смерти или выезда в другое жилое помещение нанимателя социального жилья с трудоспособными совершеннолетними лицами, не имеющими в пользовании или во владении жилого помещения, которые остались проживать в данном жилом помещении). По истечении указанного срока социальное жилье переводится в арендное решением местного исполнительного и распорядительного органа в соответствии с ч. 2 п. 7 ст. 106 ЖК.

В соответствии со ст. 113 ЖК арендное жилье всегда предоставляется на определенный срок: на время трудовых отношений или на срок до пяти лет гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. При соблюдении правил пользования жилым помещением, своевременного внесения платы за пользование жилым помещением и платы за жилищно-коммунальные услуги договор найма арендного жилья заключается снова на срок до пяти лет.

С учетом того что договор найма практически всегда продлевается на новый срок (в случае нарушения правил пользования жилым помещением и (или) невнесения платы за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальные услуги выселение осуществляется по решению суда), предлагается внести изменения в нормативные правовые акты (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья» и ст. 113 ЖК) в части заключения договора найма арендного жилья, предоставленного гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на срок «бессрочно». Данная норма позволит нанимателям жилых помещений не беспокоиться о дальнейшем своем проживании в арендуемом жилом помещении, и учитывать тот факт, что при предоставлении арендного жилья указанные граждане снимаются с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Для сравнения: законодательство прошлых лет, ст. 10 Жилищного кодекса Белорусской ССР содержала нормы о предоставлении жилых помещений гражданам в домах государственного и общественного жилищного фонда в бессрочное пользование.

Согласно действующему законодательству плата за пользование жилым помещением вносится в отношении арендного жилья. При этом плата зависит от площади жилого помещения, размера базовой ставки, места расположения

и благоустройства жилого помещения. Кроме того, в соответствии с п. 55 Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571, предусматривается внесение платы за пользование жилым помещением в отношении жилых помещений, расположенных в общежитиях. Размер платы за пользование жилым помещением в общежитии зависит от размера базовой ставки, местонахождения жилого помещения, категории общежития, степени благоустройства жилого помещения, площади.

Порядок внесения платы за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги определен Положением о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571, и распространяет свое действие абсолютно на все жилые помещения вне зависимости от того находится жилое помещение в собственности или пользовании. Данное условие определено в договорах найма жилого помещения государственного жилищного фонда путем указания, что плата за жилищно-коммунальные услуги вносится в срок до 25 числа в соответствии с действующим законодательством.

Закключение. Важной отличительной чертой договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда является принадлежность к жилищным правоотношениям, для которых характерны следующие особенности: наличие жилого помещения как специфического объекта регулирования; особый субъектный состав, заключающийся в обязательном наличии физического лица в качестве стороны договора (нанимателя жилого помещения); договор считается заключенным только после регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе. В отношениях, регулируемых данным договором, главенствующим является принцип приоритета общественных интересов и преобладает административный метод.

Существенными условиями договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда являются предмет договора, срок действия договора, размер платы за пользование жилым помещением и срок внесения платы за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги. При этом важной особенностью договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда является предоставление права владения и пользования жилым помещением близким членам семьи наравне с нанимателем жилого помещения.

Проведенный анализ теоретических положений свидетельствует о необходимости совершенствования правового регулирования в отношении найма жилых помещений государственного жилищного фонда. В частности, в целях сохранения единого подхода регулирования отношений, вытекающих из договорных обязательств, необходимо дополнить ГК общими нормами, регулирующими договорные отношения в жилищной сфере, предусмотрев особенности заключения, изменения и прекращения договорных отношений в ГК. При этом предлагается внести изменения в ЖК и постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья» в части указания срока, на который заключается договор найма арендного жилья. Данная норма предоставит дополнительные гарантии гражданам, получившим жилые помещения государственного жилищного фонда как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. — URL: <https://be5.biz/pravo/z013/5.html> (дата обращения: 04.10.2024).
Krashennnikov, P. V. Zhilishhnoe pravo [Housing law] / P. V. Krashennnikov. — URL: <https://be5.biz/pravo/z013/5.html> (data obrashhenija: 04.10.2024).
2. Седугин, П. И. Жилищное право : учеб. для вузов / П. И. Седугин. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : НОРМА, 2000. — 384 с.
Sedugin, P. I. Zhilishhnoe pravo [Housing law]: ucheb. dlja vuzov / P. I. Sedugin. — 2-e izd., pererab. i dop. — M. : NORMA, 2000. — 384 p.
3. Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / А. С. Авраменко [и др.] ; под общ. ред. В. В. Савицкого. — Минск : Дикта, 2010. — 800 с.
4. Пофа, М. В. Договор найма жилого помещения в системе обязательственного права Республики Беларусь / М. В. Пофа // Право.by. — 2013. — № 5. — С. 55–60.
Pofa, M. V. Dogovor najma zhilogo pomeshhenija v sisteme objazatel'stvennogo prava Respubliki Belarus' [The lease agreement for residential premises in the system of the law of obligations of the Republic of Belarus] / M. V. Pofa // Pravo.by. — 2013. — N 5. — P. 55–60.
5. Колбасин, Д. А. Гражданское право. Особенная часть : учеб. пособие / Д. А. Колбасин. — Минск : Амалфея, 2011. — 832 с.
Kolbasin, D. A. Grazhdanskoe pravo. Osobennaja chast' [Civil law. Special part: studies. stipend] : ucheb. posobie / D. A. Kolbasin. — Minsk : Amalfeja, 2011. — 832 p.
6. Чигир, В. Ф. Жилищные правоотношения : пособие / В. Ф. Чигир // КонсультантПлюс. Беларусь : справ. правовая система (дата обращения: 01.11.2024).
Chigir, V. F. Zhilishhnye pravootnoshenija [Housing legal relations] : posobie / V. F. Chigir // Konsul'tantPljus. Belarus' : sprav. pravovaja sistema (data obrashhenija: 01.11.2024).

ZANNA PAPUCHEYEVA

PECULIARITIES AND ESSENTIAL TERMS OF THE CONTRACT FOR RENTING RESIDENTIAL PREMISES IN THE STATE HOUSING FUND

Author affiliation. Zanna PAPUCHEYEVA (zha982@yandex.ru), Belarus State Economic University (Minsk, Belarus).

Abstract. The problems of civil legal relations related to the rent of residential premises are not sufficiently studied in the legal literature, which determines the importance and relevance of research in this area. The article analyzes the main normative legal acts regulating the relations related to the rental of residential premises of the state housing fund. The distinctive features of these contracts are studied, the essential terms of the rental contracts are analyzed. The theoretical and practical significance of the research lies in the fact that the recommendations and proposals substantiated in the article can be used in improving the legislation in this area and law enforcement practice.

Keywords: contract of rent of residential premises in the state housing fund; tenant; landlord; term; subject of the contract; rent payment.

UDC 347.453.01

Статья поступила
в редакцию 05. 11. 2024 г.

Веснік Беларускага дзяржаўнага эканамічнага ўніверсітэта