

УДК 347.254(476)

## ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОММУНАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

**В. Н. Бураков**

кандидат исторических наук, доцент

Могилевский государственный университет имени А.А. Кулешова

*Статья содержит анализ нормативных правовых актов, регулирующих общественные отношения в сфере государственного фонда жилых помещений коммерческого использования. Определен правовой статус арендного жилья и порядок его предоставления гражданам по договору найма жилого помещения, условия прекращения и расторжения соглашения об аренде жилого помещения.*

**Ключевые слова:** жилищный кодекс, жилое помещение коммерческого использования государственного жилищного фонда, коммунальный жилищный фонд, договор найма жилого помещения.

### Введение

Государственный жилищный фонд коммерческого использования был образован сравнительно недавно – с начала 2012 г. и предназначен для предоставления в аренду жилых помещений за плату. Он создан как конкурентная альтернатива сдаваемым в наем квартирам частного сектора и рассчитан на граждан, которые не имеют средств для приобретения жилья или возможности получить государственную поддержку на его строительство в виде долгосрочных льготных кредитов [1, с. 30]. В настоящее время арендные государственные квартиры пользуются опережающим спросом граждан, что объясняется рядом преимуществ. Это предоставление жилых помещений типовых потребительских качеств, отвечающих санитарно-гигиеническим и техническим требованиям; фиксированный размер платы в зависимости от базовой величины; меньшая стоимость в сравнении с рыночными ценами; гарантия продления срока договора найма, при условии надлежащего исполнения обязательств.

Фонд государственного арендного жилья сформирован за счет включения в его состав служебных жилых помещений, части специальных жилых помещений, а также квартир, занимаемых гражданами на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, которые не были приватизированы до 1 июля 2016 г. Значительная часть коммерческого жилья сформирована за счет государственного строительства домов. Только в 2017 г. планировалось возведение 115 тыс. кв.м арендного жилья [2].

### Основная часть

Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее – ЖК) устанавливает принципиальные положения в отношении жилого помещения коммерческого использования, которые определяют его правовой статус. Понятие данного вида жилого помещения раскрыто в п. 16 ст. 1 – жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Оно относится к государственному жилищному фонду и находится в республиканской или коммунальной собственности (ст. 10 ЖК). Жилые помещения коммерческого использования не подлежат отчуждению, приватизации, обмену, разделу, продаже, ипотеке, предоставлению по договору поднайма (ст.ст. 72, 79, 135 ЖК). Далее ЖК определяет статус жилого помещения коммерческого использования в главах, посвященных учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; и при предоставлении жилых помещений государственного жилищного

© Бураков В. Н., 2018

фонда. В частности, на них не распространяется ст. 105 ЖК о норме предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда.

Вместе с тем, в отличие от других видов жилых помещений государственного фонда, кодекс не содержит специальных статей по регулированию отношений в сфере арендного жилья, которым посвящены отдельные главы (гл. 17 – 20). Также гл. 13 ЖК “Выселение граждан из жилых помещений” отдельными статьями регулирует выселение из жилых помещений в общежитии, социального пользования, специальных жилых помещений (ст. 91, 93, 94) [3]. При этом порядок выселения из арендного жилья регулируется положениями общих статей о выселении.

Более того, Жилищный кодекс определяет, что порядок предоставления гражданам жилых помещений коммерческого использования устанавливается решениями областных, Минского городского исполнительных комитетов, локальными нормативными правовыми актами организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, на условиях, определяемых Президентом Республики Беларусь (п. 3 ст. 102). Таким образом, ЖК закрепляет принцип регулирования жилищных отношений в сфере государственного арендного жилья посредством подзаконных нормативных правовых актов.

Основной нормативной правовой базой института жилых помещений коммерческого использования является Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 г. № 563 “О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений” [4] и постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.12.2014 г. № 1297 “О некоторых вопросах предоставления жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда” [5], которые определяют порядок формирования фонда, предоставления и условия использования данного вида жилья.

Фонд жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда формируется местными исполнительными и распорядительными органами либо организациями, в ведении которых находятся жилые помещения, в соответствии с решением о включении (исключении) в состав жилых помещений коммерческого использования. Арендные квартиры предоставляются гражданам за плату во временное владение и пользование. При этом оно может быть предоставлено любому лицу – как нуждающемуся, так и не нуждающемуся в улучшении жилищных условий [6, с. 283]. Одновременно законодательством предусмотрены категории граждан, в зависимости от которых определена очередность предоставления жилого помещения – это граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; лица, обладающие первоочередным правом на предоставление арендного жилья из числа нуждающихся; и другие граждане, то есть которые не нуждаются в улучшении жилищных условий.

Информация о наличии свободных жилых помещений коммерческого использования размещается в общедоступных местах, а также на официальных сайтах исполнительных и распорядительных органов. Она отражает сведения о месте расположения квартиры, степени ее благоустройства и качественных характеристиках, размере платы и о сроке обращения с заявлениями, который устанавливается не менее чем 15 календарных дней со дня размещения информации. Объявление также отражает сведения о квартирах, предназначенных для граждан, имеющих первоочередное право на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций.

По истечении срока, местный исполнительный и распорядительный орган, организация, в ведении которой находится жилое помещение, рассматривают поступившие заявления и принимают решения о предоставлении квартир гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, исходя из даты постановки на учет. Предоставление арендного жилья влечет снятие гражданина с учета нуждающихся, как лицо, улучшившее свои жилищные условия (за исключением предоставления жилого помещения на период трудовых отношений).

В соответствии с п. 77–78 Указа Президента Республики Беларусь № 563 “О некоторых вопросах регулирования жилищных отношений” определены категории граждан, обладающих первоочередным правом на предоставление арендного жилья. Этим правом обладают граждане в связи с характером трудовых (служебных) отношений, не имеющие в населенном пункте по месту работы (службы) жилых помещений в собственности или во владении и пользовании, за исключением жилых помещений, занимаемых ими по договорам найма жилого помещения в общежитии, из числа:

- судей, прокурорских работников, а также государственных служащих согласно перечню должностей, определяемому Президентом Республики Беларусь;
- молодых специалистов, прибывших по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста;
- военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба;
- работников при назначении на должность в случае их переезда из другого населенного пункта при условии, что для занятия вакансии нет равноценной замены;
- ученых, а также профессорско-преподавательского состава учреждений высшего образования и работников организаций культуры;
- категорий граждан, определяемых Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь [4].

Для данных категорий граждан жилые помещения коммерческого использования предоставляются на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций. Доля арендных квартир ежегодно определяется местными и распорядительными органами и не должна превышать 30% от общего числа свободных жилых помещений коммерческого использования коммунального фонда.

В случае отсутствия заявлений граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилые помещения предоставляются гражданам, не состоящим на таком учете. Если заявлений от граждан не поступило, информация о свободных квартирах размещается повторно.

Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа, государственной организации в соответствии с договором найма жилого помещения. Типовой договор найма данного вида жилого помещения утвержден постановлением Совета Министров от 31.12.2014 г. № 1297 “О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования” [5]. Договор заключается в письменной форме в трех экземплярах, один из которых храниться у наймодателя жилого помещения, другой – у нанимателя, а третий – сдается в местный исполнительный и распорядительный орган, зарегистрировавший договор (п. 3 ст. 52 ЖК).

Договор найма жилого помещения коммерческого использования коммунального фонда, как и любой гражданско-правовой договор, имеет существенные и иные условия, которые отражают сведения о сторонах, предмете, размере платы за пользование, срок действия и другие условия.

В качестве субъекта договора найма жилого помещения выступают наймодатель и наниматель. Наймодателем может быть только собственник, то есть по договору найма жилого помещения коммерческого использования коммунального фонда может выступать местный исполнительный и распорядительный орган, другой государственный орган или государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение. Нанимателем может быть только гражданин, то есть физическое лицо.

Одним из существенных условий является предмет договора найма жилого помещения – это жилой дом, квартира, жилая комната. Другим существенным условием выступает срок его действия. Он может быть заключен на период до 5 лет или на период трудовых (служебных) отношений, если предоставлен по индивидуальным ходатайствам государственного органа либо государственной организации для своих работников. Следует отметить гарантии государства в продлении срока договора найма. В частности, с нанимателем жилого помещения, который надлежащим образом исполнил свои обязанности, по истечении срока действия договора, он заключается на новый срок.

Следующим существенным условием является размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения. Фиксированный размер стоимости за пользование арендным жильем является еще одной гарантией государства, которая позволяет нанимателям, в отличие от нанимателей частного фонда, быть уверенным в завтрашнем дне. Размер платы утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1297 [5]. В соответствии с ним, установлена базовая ставка платы за пользование жилым помещением коммерческого использования в размере 0,2 базовой величины за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц. Далее базовая ставка умножается на коэффициент в зависимости от степени благоустройства, который

устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом. Например, решением Могилевского областного исполнительного комитета от 27.03.2014 г. № 9-29 установлен коэффициент для города Могилева – 0,8 [6]. Размер указанных коэффициентов для жилых помещений, в которых отсутствуют горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, центральное отопление, уменьшается на 10 процентов за каждый отсутствующий вид инженерной системы.

Для лиц, имеющих первоочередное право предоставления квартир коммерческого использования, предусмотрен понижающий коэффициент платы за пользование жилым помещением, который также устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом. В частности, решением Могилевского областного исполнительного комитета от 27.03.2014 г. № 9-30 установлен понижающий коэффициент в размере 0,1 [7]. Он применяется в пределах 20 кв. м общей площади жилого помещения на одного человека, а свыше указанного предела – с оплатой без применения понижающего коэффициента за исключением предоставления однокомнатной квартиры.

К существенным условиям договора найма жилого помещения коммерческого использования относится срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги. Наниматель обязан вносить плату за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальные услуги за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца (ст. 31 ЖК).

Передача жилого помещения нанимателю осуществляется по акту о приеме-передаче, который составляется сторонами в произвольной письменной форме в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя. Пункт 3 ст. 53 ЖК устанавливает обязательное отражение в акте о приеме-передаче информации: сведения о сторонах договора найма, адрес жилого помещения, количество жилых комнат, площадь и иные характеристики по усмотрению сторон.

Таким образом, договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда выступает основанием возникновения права владения и пользования жилым помещением. Важной составляющей правоотношений наймодателя и нанимателя выступают права и обязанности сторон, которые закреплены в соответствующем договоре и регламентированы ст. 54, 55 ЖК, как характерные для всех договоров найма жилого помещения. Их основное содержание можно определить как требование об использовании жилого помещения по назначению, то есть для проживания граждан, и обеспечение сохранности жилищного фонда.

По истечении срока действия договора найма жилого помещения или прекращения нанимателем трудовых отношений с организацией, ходатайствующей о предоставлении жилого помещения, – договор найма прекращается. Также он может быть расторгнут как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке. При этом наниматель может расторгнуть договор в любое время после исполнения перед наймодателем своих обязательств. Наймодатель обладает правом расторжения договора найма при нарушении условий данного соглашения, также в случае, если наниматель жилого помещения на период трудовых отношений получил в пользование или собственность другое жилое помещение в данном населенном пункте общей площадью 15 кв. м и более (для г. Минска – 10 кв.м и более) на него самого и членов его семьи.

В случае расторжения или прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования, выселение нанимателя осуществляется в течение трех суток без предоставления другого жилого помещения. Сдача жилого помещения осуществляется наймодателю по акту о сдаче жилого помещения, который составляется в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений о состоянии жилого помещения на момент передачи его наймодателю, а также иных сведений, предусмотренных законодательством, и подписывается сторонами договора.

### Заключение

Подводя итог вышесказанному, жилые помещения коммерческого использования коммунального фонда представляют собой альтернативу в выборе способа улучшения гражданами своих жилищных условий; создают здоровую конкуренцию фонду частных квартир, сдаваемых в наем; позволяют государству получать доход от предоставления жилого помещения в пользование. Размер платы за пользование арендной квартирой государственного фонда значительно ниже, чем в частном секторе жилья. При этом возможность заключения срока договора найма до 5 лет и гарантированная возможность продления срока договора делает фонд арендного государ-

ственного жилья еще более привлекательным для граждан. Поэтому жилые помещения коммерческого использования пользуются огромным спросом среди граждан. Например, в г. Минске на одну арендную квартиру приходится до 300 заявлений граждан [8]. Правительство Республики Беларусь, со своей стороны, рассматривает институт арендного жилья как перспективное и необходимое направление.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. *Трамбачева, Т. Д.* Жилищное право : курс лекций : в 2 ч. / Т. Д. Трамбачева, В. Н. Бураков. – Могилев : МГУ имени А.А. Кулешова, 2016. – Ч. 2. – 252 с.
2. Арендное жилье [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myfin.by/wiki/term/arendnoe-zhile>. – Дата доступа: 02.03.2018.
3. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-3 : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 13.11.2017 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
4. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 16 дек. 2013 г., № 563 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
5. О некоторых вопросах предоставления жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 1297 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
6. Об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование жилыми помещениями, включенными в фонд жилых помещений коммерческого использования, и признании утратившими силу решений Могилевского областного исполнительного комитета от 27.03.2012 г. № 5-26 и от 29.03.2013 г. № 10-8 : решение Могилевского облисполкома, 27.03.2014 г., № 9-29 // ИБ КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс]. – Минск, 2018.
7. Об установлении понижающего коэффициента, применяемого при определении размера платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования : решение Могилевского облисполкома, 27.03.2014 г., № 9-30 // ИБ КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс]. – Минск, 2018.
8. Аренда госжилья: люди жаждутся, что дорого, но от желающих отбоя нет [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.tut.by/news/rent/541310.html>. – Дата доступа: 1.03.2018.

Поступила в редакцию 13.03.2018 г.

Контакты: burvik05@yandex.by (Бураков Виктор Николаевич)

#### **Burakou V. PROVISION OF RESIDENTIAL PREMISES OF MUNICIPAL HOUSING FUND FOR COMMERCIAL USAGE**

*The article discloses the content of normative legal acts regulating public relations in the sphere of residential premises of the state housing fund for commercial usage. The legal status of rental housing and the procedure for its granting to citizens under the contract for house rental, the conditions for cancellation and termination of the rental agreement are determined.*

**Keywords:** Housing Code, residential premises of the state housing fund for commercial usage, community housing fund, rental agreement.