

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**В. Н. Бураков**

(Учреждение образования «Могилевский государственный университет имени А. А. Кулешова»,  
кафедра юриспруденции)

*Доклад раскрывает правовое регулирование отношений в сфере жилых помещений государственного фонда, предоставляемых гражданам на условиях договора найма арендного жилья.*

Конституционный принцип права граждан на жилище закреплен статьей 48 основного закона Республики Беларусь. Он раскрывается развитием государственного и частного жилищного фонда, а также правом граждан свободно выбирать способ удовлетворения жилищных потребностей как за счет приобретения жилья в собственность, так и пользования им на условиях соответствующего договора найма. Государство уделяет большое внимание лицам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют возможности приобрести квартиру в собственность. Здесь наиболее значимым является институт найма жилого помещения государственного жилищного фонда. Это, прежде всего, жилые помещения коммерческого использования.

Институт арендного жилья был образован сравнительно недавно с вступлением в действие Жилищного кодекса Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. Данный фонд выполняет задачу обеспечения недорогим жильем граждан со средним доходом, у которых нет средств на приобретение квартиры или нет возможности получить государственную поддержку на ее строительство. Этим государство создало альтернативный вариант жилым помещениям частного фонда, которые сдаются в аренду, и обеспечило привлечение в бюджет дополнительных доходов.

Образование государственного фонда арендного жилья было своевременным и насущным решением, квартиры коммерческого использования постоянно востребованы и пользуются повышенным спросом среди населения. В частности, в Минске в среднем на одну квартиру приходится 150 и более желающих [1]. Это обусловлено многими факторами. Во-первых, предоставляемые жилые помещения соответствуют типовым потребительским качествам, санитарным и техническим требованиям (оборудованы газовой плитой, сантехникой, оклеены обоями и др.). Во-вторых, размер платы за пользование жилым помещением определяется нормативными актами и четко фиксирован (в отличие от частного фонда, где наймода- тель стремится извлечь максимальную выгоду). В-третьих, по истечении срока договора найма жилого помещения, наниматель имеет преимущественное право продления договора на новый срок.

Следует отметить, что Жилищный кодекс Республики Беларусь, который вступил в силу со 2 марта 2013 г. не содержал специальной главы об арендном жилье. В частности, в ст. 1 ЖК было закреплено определение термина «жилое помещение коммерческого использования», ст. 10 закрепляла данный вид квартир в структуру жилых помещений государственного фонда. Раздел II Жилищного кодекса «Государственный жилищный фонд» содержал отдельные главы о жилых помещениях социального пользования, в общежитиях, специальных жилых помещениях. Однако отдельной главы, регулирующей жилищные отношения в сфере арендного жилья, не было.

Поэтому основными источниками, регулирующими жилищные отношения в государственном фонде арендного жилья, стал Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений», который утвердил «Положение об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда» [2]. Данное положение содержит отдельную главу 4 «Предоставление жилых помещений коммерческого использования», она раскрывает правовой статус, порядок формирования и условия предоставления арендных квартир гражданам.

Нормативным правовым актом, раскрывающим правовые механизмы регулирования отношений в сфере арендного жилья, стало постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 г. № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования» [3]. Данное постановление утвердило Положение о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования; типовой договор найма жилого помещения, систему платы за пользование жилым помещением.

Интенсивное развитие арендного жилья обусловило необходимость совершенствования нормативно-правовой базы и внесения изменений в действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь. Эти изменения были внесены Законом Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-З, которые вступили в силу с 1 января 2020 г. Они обеспечили актуализацию Жилищного кодекса в соответствии с нарабатанной правоприменительной практикой в арендном фонде [4]. В частности, ст. 1 Жилищного кодекса Республики

Беларусь закрепила термин «арендное жилье». Раздел II «Государственный жилищный фонд» содержит главу 17 «Арендное жилье. Предоставление арендного жилья, владение и пользование им». Данная глава включает 5 статей о правовом статусе арендного жилья, о порядке предоставления, расторжении договора найма арендного жилья. Были внесены необходимые дополнения в другие статьи кодекса, которые затрагивали жилищные отношения государственного фонда арендного жилья.

В соответствии со ст. 110 ЖК арендное жилье формируется с учетом потребностей местных исполнительных и распорядительных органов и государственных организаций из числа свободных, построенных, приобретенных жилых помещений государственного жилищного фонда. Оно предоставляется во владение и пользование гражданам за плату на основании соответствующего договора найма жилого помещения. Статья 111 ЖК устанавливает категории граждан, которые имеют первоочередное право на предоставление арендного жилья. К ним относятся: судьи, прокурорские работники, государственные служащие; молодые рабочие, специалисты, прибывшие по распределению; работники при назначении на должность в случае их переезда из другого населенного пункта; военнослужащие и др.

Статьи 112-114 ЖК устанавливают порядок предоставления арендного жилья, заключения и расторжения (прекращения) договора найма жилого помещения. Существенные условия договора найма отражают информацию о предмете, сроке найма, размере и сроках внесения платы за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги. В частности, договор найма арендного жилья заключается на срок, не превышающий 5 лет, или на период трудовых (служебных) отношений.

Таким образом, Жилищный кодекс Республики Беларусь с изменениями, внесенными Законом Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-З, является основным источником, регулирующим жилищные отношения в сфере арендного жилья, и характеризуется актуальными на сегодняшний день правовыми нормами.

### Литература

1. Акцент в строительстве нужно сделать на арендное жилье – Лукашенко [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sputnik.by/society/20181123/1038819650/Aktsent-v-stroitelstve-nuzhno-sdelat-na-arendnoe-zhile--Lukashenko.html>. – Дата доступа : 3.01.2020.

2. 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, 2020.

3. 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, 2020.

4. Жилищный кодекс Республики Беларусь : вступает в силу с 1 янв. 2020 г. – Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2019. – 288 с.