

Жилые помещения коммерческого использования в Республике Беларусь

Е.М. КАРАВАЕВА

Статья посвящена исследованию жилых помещений коммерческого использования в Республике Беларусь. Предоставление жилых помещений коммерческого использования на условиях договора найма является одним из способов реализации права на жилище. Правовое регулирование данного вопроса рассматривается путем характеристики порядка предоставления жилых помещений коммерческого использования, пользования ими и прекращения правоотношений найма указанных жилых помещений. Обозначаются вопросы, требующие дополнительного правового регулирования в сфере обеспечения возможности реализовать право на жилище путем вступления в правоотношения найма жилых помещений коммерческого использования.

Ключевые слова: жилье, право на жилище, жилые помещения коммерческого использования, жилые помещения государственного жилищного фонда, договор найма жилого помещения.

The article presents the investigation of living accommodation of commercial use in Belarus. Allocation of living accommodation of commercial use under a lease is one of the ways of realization of the right to housing. The legal regulation of this question is considered by means of characterization of the following schemes: allocation of living accommodation of commercial use; their use; termination of tenancy. The article indicates the questions which require additional legal regulation in the sphere of implementation of rights to housing by means of entry into employment legal relations of living accommodation of commercial use.

Keywords: accommodation, right to housing, living accommodation of commercial use, living accommodation of the state housing fund, an employment contract of living accommodation

Введение. Жилье является одним из важнейших условий жизни человека, его труда и социального благополучия. В силу этого проблема обеспеченности жильем является наиболее актуальной для любого государства. Решение этой проблемы во многом зависит от грамотного правового регулирования в жилищной сфере.

Конституцией Республики Беларусь закреплено право на жилище, которое обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья [1, ст. 48].

Одним из направлений государственной жилищной политики Республики Беларусь является создание благоприятных условий для строительства жилья на коммерческой основе, увеличение фонда наемного жилья. Таким образом, в настоящее время наиболее распространенным способом обеспечения права на жилище является использование жилого помещения на основании договора найма. Одним из видов договоров найма является договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

В 2017 г. в Республике Беларусь введено более 454,7 тыс. м² жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда, в г. Минске более 130,7 тыс. м² арендного жилья (29 % от общего объема по республике) [2].

Основная часть. Для белорусского жилищного законодательства правоотношения найма жилого помещения коммерческого использования являются новыми. Фонд жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда был создан в 2012 г. в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда» [3].

Несмотря на нормативное закрепление нового вида жилых помещений государственного жилищного фонда Указом Президента Республики Беларусь № 512 Жилищный кодекс Республики Беларусь (далее – ЖК) не содержит норм, регулирующих правоотношения найма жилых помещений коммерческого использования. В п. 16 ст. 1 ЖК дано лишь терминологическое определение: жилое помещение коммерческого использования – то жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда [4].

По сути, жилое помещение коммерческого использования только упоминается в ЖК, но порядок предоставления и пользования им детально не регламентируется в отличие от иных видов жилых помещений, что, на наш взгляд, затрудняет развитие вышеуказанных правоотношений. Представляется необходимым законодательно установить требования к предмету договора коммерческого найма – жилому помещению, предоставляемому на возмездной основе, условиям, форме договора, порядку формирования, предоставления и использования жилых помещений коммерческого использования и т. д.

Правовые аспекты данных отношений определены такими нормативными правовыми актами, как:

1) Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (далее – Указ № 563), которым понятие «жилое помещение коммерческого использования» расширено: жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам за плату во временное владение и пользование на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда [5].

2) Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 № 1297 «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования», которым утверждены «Положение о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования» и «Типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда». Данным Постановлением определены порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования и вступления в правоотношения найма. Действие Положения не распространяется на предоставление жилых помещений коммерческого использования, предназначенных для проживания государственных служащих согласно перечню должностей государственных служащих, дающих право на получение арендного жилья, жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также жилых помещений коммерческого использования, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь [6];

3) Указ Президента Республики Беларусь от 17.11.2014 № 535 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563» (далее – Указ № 535), закрепляющий предоставление арендного (коммерческого) жилья отдельным категориям государственных служащих [7].

Отметим, что многие европейские страны имеют многолетний опыт развития жилищных правоотношений по предоставлению жилых помещений государством гражданам за определенную плату. Например, в Швейцарии в 2013 г. доля проживающих в съемном жилье составила 56 % всего населения. К странам с высокой долей арендного жилья в структуре жилищного фонда относятся также Австрия, Дания, Франция, Швеция, Нидерланды, Чехия. В Швеции, которая представляет собой социально ориентированное государство, только 30 процентов населения имеет собственное жилье, а с остальными заключается договор аренды жилья сроком до 50 лет. В целом в странах Западной Европы доля сектора коммерческих жилых помещений в жилищном фонде составляет 30–50 % [8].

В дореволюционный период одной из форм экономической составляющей жилищного хозяйства являлись доходные дома, находящиеся в собственности государства, в которых на основе аренды проживало более половины горожан. В начале XX в. в г. Москве было более 600 таких домов, каждый из которых имел собственную визитную карточку, определявшую социальный уровень его жильцов.

В апреле 2008 г. Правительством г. Москвы была разработана Концепция формирования сети жилых домов коммерческого использования и доходных домов [9].

Таким образом, создание фонда жилых помещений коммерческого использования в Республике Беларусь основано на опыте других государств.

Первоначально состав жилых помещений коммерческого использования в Республике Беларусь был сформирован из числа свободных (освободившихся) жилых помещений государственного жилищного фонда. Кроме того, из смысла нормы ч. 2 п. 1 Указа № 512 следовало, что дальнейшее увеличение количества жилых помещений коммерческого использования предполагалось путем строительства (реконструкции) за счет средств, полученных от предоставления жилых помещений коммерческого использования, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Вместе с тем, еще в Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г., утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 267, была запланирована передача в фонд жилых помещений коммерческого использования жилых помещений государственного жилищного фонда, в том числе служебного жилья, с сохранением за государственными органами и государственными организациями права хозяйственного ведения или оперативного управления таким жильем [10].

Фонд жилых помещений коммерческого использования формируется из числа свободных (освободившихся), построенных (реконструированных), приобретенных жилых помещений государственного жилищного фонда, а также из числа жилых помещений республиканского и коммунального жилищного фонда, в порядке, определенном в Указе № 563 [5, п. 74].

Отметим, что до 1.04.2014 г. фонд жилых помещений коммерческого использования формировался за счет включения в его состав жилых помещений специального служебного жилищного фонда, служебных жилых помещений (за исключением служебных жилых помещений в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо) и специальных жилых помещений государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание (домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов), в детских домах семейного типа, в детских интернатных учреждениях, в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности, жилых помещений, расположенных на территории иностранных государств и предназначенных для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, жилых помещений, предназначенных для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства (далее – иностранцы), ходатайствующих о предоставлении статуса беженца или дополнительной защиты в Республике Беларусь, и иностранцев, которым предоставлены статус беженца или дополнительная либо временная защита в Республике Беларусь, жилых помещений, предназначенных для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения, жилых помещений маневренного фонда) в следующем порядке:

- жилые помещения коммунального жилищного фонда – по решению местных исполнительных и распорядительных органов;
- жилые помещения республиканского жилищного фонда – по решению государственных органов, других организаций [5].

С 01.07.2016 г. в фонд жилых помещений коммерческого использования перешли заселенные гражданами: неприватизированные жилые помещения государственного жилищного фонда; жилые помещения, расположенные в многоквартирных жилых домах, в связи с изменением назначения здания, ранее являвшегося общежитием, в порядке, определенном в подп. 2.1 п. 2 Указа № 563 в редакции от 01.03.2016 [5].

Необходимо отметить, что изменения в порядок формирования фонда жилых помещений коммерческого использования, предоставления таких квартир произошли с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 16.11.2015 № 460 «О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь». Так, определено, что жилое помещение коммерческого использования может быть предоставлено собственнику (с его согласия) находящегося в многоквартирном или блокированном жилом доме жилого помещения, в случае признания его не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания, либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций. Собственник вправе с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, требовать предоставления ему жилого помещения коммерческого использования по общей площади менее общей площади принадлежащего ему жилого помещения либо письменно отказаться от такого жилого помещения [11].

Изменения также касаются порядка реализации жилищных прав лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договор найма жилого помещения социального пользования с которыми заключается на срок до 5 лет. По истечении срока действия договора данное жилое помещение подлежит включению в состав жилых помещений

коммерческого использования по решению местного исполнительного и распорядительного органа, за исключением случаев, установленных законодательством.

На основании решений о включении жилых помещений государственного жилищного фонда в состав коммерческого жилья с гражданами из числа нанимателей (либо с совершеннолетними членами, бывшими членами семьи выбывших (умерших) нанимателей жилых помещений) местные исполнительные и распорядительные органы, организации, в ведении которых находится жилищный фонд, заключают договоры найма жилых помещений коммерческого использования по установленной форме.

Жилые помещения коммерческого использования предназначаются для предоставления их гражданам (как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящим на таком учете) во временное владение и пользование за плату. Характер целевого назначения жилых помещений коммерческого использования определяет и их особый правовой статус. Такие жилые помещения не подлежат приватизации (если иное не определено Президентом), обмену, разделу, продаже и сдаче по договору поднайма, однако все остальные гарантии, предусмотренные жилищным законодательством, в отношении коммерческого фонда действуют.

В соответствии с Указом № 563 договор найма заключается на срок не превышающий пяти лет, если иное не предусмотрено законодательными актами, а в случаях предоставления жилых помещений коммерческого использования в связи с характером трудовых (служебных) отношений – на срок таких отношений и подлежит обязательной регистрации организациями, предоставляющими жилые помещения коммерческого использования, в местных исполнительных и распорядительных органах. Если наниматель надлежащим образом исполняет свои обязанности (отсутствие задолженности по оплате, в т. ч. услуг ЖКХ, и претензий со стороны обслуживающих объект организаций), он имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора найма на новый срок. При этом цивилизованный рынок арендного жилья предполагает совсем иные отношения между нанимателем и наймодателем, чем те, которые существуют сегодня в Республике Беларусь. Классическая аренда в первую очередь подразумевает бессрочность. Интересным для заимствования представляется опыт Германии, где для защиты интересов квартиросъемщиков создан Берлинский союз квартиросъемщиков, который отстаивает интересы членов, помогает составлять договоры аренды, оказывает правовую защиту по компенсации процессуальных расходов, воздействует на законодательные органы и политиков, ведет большую общественную работу по представлению интересов квартиросъемщиков и др.

Необходимо отметить, что законодательством Республики Беларусь не предусмотрено формирование отдельного списка граждан, желающих получить жилое помещение коммерческого использования. Распределение квартир коммерческого использования осуществляется в установленном порядке гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности исходя из даты постановки их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по заявительному принципу.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2014 № 1297 определяются критерии граждан, имеющих первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования в зависимости от их принадлежности к республиканскому или коммунальному жилищному фонду и порядок предоставления жилых помещений [6].

В отношении отдельных категорий граждан законодательством установлен обязательный срок обеспечения их коммерческим жильем - не позднее 6 месяцев после назначения на должность. К данным категориям отнесены: судьи, прокурорские работники, старшие участковые инспекторы милиции, участковые инспекторы милиции органов внутренних дел, лица рядового и начальствующего состава Следственного комитета, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля Республики Беларусь [5, п. 77].

Установлено, что заселенные жилые помещения могут быть исключены из состава жилых помещений коммерческого использования в определенных законодательством случаях (в порядке исключения по решению Президента Республики Беларусь – в собственность граждан; по заявлению нанимателя, относящегося к лицам, имеющим право на получение жилого помещения социального пользования, – в состав жилых помещений социального пользования).

Отметим, что в настоящее время получение жилых помещений коммерческого использования является формой улучшения жилищных условий, за исключением случаев предо-

ставления такого жилья на период трудовых (служебных) отношений. Таким образом, гражданину, которому предоставляется коммерческое жилье, снимаются с очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Как было отмечено, жилые помещения коммерческого использования не подлежат приватизации. В отдельных зарубежных государствах предусмотрена система аренды с правом выкупа, причем в разных странах она работает по-разному. Например, в Испании в распоряжении Государственного союза аренды есть почти 13 тысяч квартир, которые можно снять, а потом выкупить. Правила следующие: договор заключается на 7 лет (при этом расторгнуть его можно в любой момент), а приобрести квартиру можно уже спустя 18 месяцев после заселения. В Латвии жильцам таких квартир изначально устанавливают более высокую арендную плату – чтобы сразу начать покрывать нужную сумму. А вот выкупить квартиру нужно не позднее чем через два года после заселения. Неисполнение обязательств влечет прекращение правоотношений и выселение, несмотря на то, что эти два года оплата за квартиру была больше обычного [12].

Во всем мире доля арендного жилья преобладает над долей частного, что обуславливает возможность приобретения арендного жилья в собственность на определенных условиях. В Республике Беларусь не рассматривается возможность выкупа нанимателями арендного жилья, ввиду преобладания в настоящее время частного жилищного фонда над государственным. Таким образом, государственное арендное жилье является одной из форм решения жилищной проблемы граждан, альтернативой частной аренде и строительству собственного жилья.

Отметим, что Указом № 535 определен порядок предоставления арендного жилья государственным служащим согласно перечню должностей государственных служащих, дающих право на получение арендного жилья. Для целей Указа № 535 под арендным жильем понимаются жилые помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда. Данный термин содержится в ст. 578 Гражданского кодекса Республики Беларусь, которой определено, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Жилые помещения как объекты правоотношений аренды, в данной статье не обозначены.

В нормотворческой практике термин «арендное жилье» закрепляется только за жилыми помещениями коммерческого использования государственного жилищного фонда, предоставляемыми государственным служащим в рамках Указа № 535 [7]. Следовательно, применение термина «арендное жилье» к жилым помещениям коммерческого использования является не корректным.

Прекращение правоотношений найма жилых помещений коммерческого использования влечет выселение из них нанимателей со всеми проживающими с ними членами семьи и иными лицами без предоставления других жилых помещений в следующих случаях: истечение срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования, кроме случаев, когда данный договор подлежит заключению на новый срок; наличие без уважительных причин задолженности по внесению платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги в размере двухмесячной платы за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги; прекращение трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей жилое помещение либо ходатайствовавшей о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, – в случае, если жилое помещение коммерческого использования предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений; иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Заключение. Таким образом, жилое помещение коммерческого использования – это жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

Анализ нормативных правовых актов, регулирующих вышеуказанные правоотношения, позволил выявить нормы, требующие совершенствования с целью обеспечения наиболее полных гарантий реализации жилищных прав граждан, исключения произвольного толкования норм в

процессе правоприменительной деятельности, более эффективного регулирования отношений, определяющих порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования.

Ввиду отсутствия в Жилищном кодексе Республики Беларусь специальных норм, регулирующих отношения, вытекающие из найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, считаем необходимым внести в вышеуказанный нормативный правовой акт следующие изменения:

– изменить название и содержание главы 18. «Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда. Предоставление служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, владение и пользование ими» Жилищного кодекса Республики Беларусь раздел 2 «Государственный жилищный фонд» на «Жилые помещения коммерческого использования. Предоставление жилых помещений коммерческого использования, владение и пользование ими»;

– включить в главу 13 «Выселение граждан из жилых помещений» раздела 1 «Общие положения» Жилищного кодекса Республики Беларусь, изменив название и содержание ст. 92 «Выселение из служебного жилого помещения государственного жилищного фонда» на «Выселение из жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда», ввиду перевода служебных жилых помещений государственного жилищного фонда в коммерческое жилье.

Литература

1. Конституция Республики Беларусь 1994 г. (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). – Минск : Амалфея, 2011. – 48 с.
2. Обеспечение населения качественным и доступным жильем – важное направление социальной политики белорусского государства // Гипросвязь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://giprosvjaz.by/ru/news/obespechenie-naseleniya-kachestvennym-1257>. – Дата доступа : 10.12.2017.
3. О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь, 08 ноября 2011, № 512 : текст по сост. на 16 декабря 2013 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://pravo.by>. – Дата доступа : 10.12.2017.
4. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 августа 2012 г., № 428-3 : текст по сост. на 13 ноября 2017 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://pravo.by>. – Дата доступа : 10.12.2017.
5. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь, 16 декабря 2013, № 563 : текст по сост. на 06.04.2017 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://pravo.by>. – Дата доступа : 10.12.2017.
6. О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Республики Беларусь, 31 декабря 2014 г., № 1297 : текст по сост. на 04.03.2016 г. // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://pravo.by>. – Дата доступа : 10.12.2017.
7. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 17.11.2014 № 535 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://pravo.by>. – Дата доступа : 10.12.2017.
8. Рогожина, Н.Н. Международный опыт развития арендного жилья [Электронный ресурс] / Н.Н. Рогожина // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
9. О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма [Электронный ресурс] : постановление Правительства г. Москвы, 05 августа 2008, № 708-ПП // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
10. Королевич, В.В. Об изменении структуры государственного жилищного фонда в связи с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 №563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» [Электронный ресурс] / В.В. Королевич // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информации Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
11. О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 16.11.2015 № 460 // Правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://pravo.by>. – Дата доступа : 10.12.2017.

12. Рыбчинская, А. Арендные квартиры разрешат выкупать / А. Рыбчинская // Белновости [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.alt.kp.ru/daily/26061.3/2969681>. – Дата доступа : 12.12.2017.

Гомельский государственный
университет им. Ф. Скорины

Поступила в редакцию 17.11.2017

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМЕНИ Ф. СКОРИНЫ