

3. Внешняя политика : энцикл. справ. «Современная Беларусь». – Минск, 2006. – Т. 1. – С. 747–749.
4. Многостороннее сотрудничество [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mfa.head.by/multilateral/f69b77671e854e3f.html>. – Дата доступа: 14.03.2013.
5. Скрипко, А. Внешняя торговля Республики Беларусь со странами Азии и Африки / А. Скрипко // Экспорт и импорт. – 2009. – № 10. – С. 60–68.

## ТЕНЕВОЙ РЫНОК НАЙМА И ПОДНАЙМА ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Е. Н. Дубина, А. В. Ларченко

*Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины, Беларусь*

Научный руководитель И. В. Кучвальская, канд. юрид. наук, доц.

Источниками жилищного права в Беларуси являются различные нормативные правовые акты: Конституция Республики Беларусь, Жилищный Кодекс Республики Беларусь, Указы Президента Республики Беларусь и др. В ст. 48 Конституции Республики Беларусь определено право граждан на жилище. Согласно этой статье указанное право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья. Также важно, что никто не может быть произвольно лишен жилья. Более детально закрепленное в Конституции право на жилище регулируется жилищным законодательством. Оно постоянно развивается и совершенствуется [1].

С момента обретения республикой независимости принят уже второй Жилищный кодекс. Первый кодекс был принят 22 марта 1999 г., второй – принят 22 мая 2012 г. и вступил в силу 1 марта 2013 г. В настоящее время в Беларуси вопрос реализации права на жилище очень актуален. Граждане Республики Беларусь могут реализовать право на жилье путем приобретения его в собственность либо путем найма (поднайма) жилья. Наряду с приобретением жилья в собственность среди белорусов достаточно широко распространено предоставление жилья в найм (поднаём). Анализируя опыт развитых стран в данной сфере, можно предположить, что в будущем эти процессы еще больше будут распространяться в нашей стране.

Рассмотрим подробнее основные нормы Жилищного Кодекса Республики Беларусь, регламентирующие процесс найма и поднайма жилья. Более детально они рассмотрены в главах 8 и 9 ЖК соответственно. В ст. 49 ЖК Республики Беларусь прописывается определение договора найма жилого помещения, как соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. Согласно ст. 56 ЖК наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и частного жилищного фонда вправе предоставить право владения и пользования занимаемым жилым помещением супругу (супруге), родственникам, а также другим лицам.

Кроме того, определяются существенные условия договора найма жилого помещения, к которым относятся обязательное указание предмета договора, срок действия договора, срок внесения платы и другие моменты (ст. 50); указываются основные моменты заключения и регистрации договора (ст. 52), а также его изменения (ст. 59) и прекращения договора о найме жилого помещения (ст. 60), признания его недействительным (ст. 64); определяется понятие акта о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения (ст. 53), права и обязанности наймодателя и нанимателя (ст. 54, 55 соответственно) [2].

Проблемой в сфере найма и поднайма жилья в Республике Беларусь является нарушение норм ЖК Республики Беларусь, законов, указов в данной области. Подтверждением этого является нарушение установленного порядка сдачи жилья в найм, которое влечет за собой административную и уголовную ответственность. Административная ответственность регламентируется главой 12 «Административные правонарушения в области предпринимательской деятельности» КоАП Республики Беларусь. В частности, согласно статье 12.7 сдача квартиры в аренду без оформления договора найма и уплаты подоходного налога (незаконная предпринимательская деятельность) наказывается штрафом до 100 базовых величин (это около 10 млн бел. р. на 2012 г.) с конфискацией квартиры [3].

Уголовная ответственность в данной области регламентируется главой 25 «Преступления против порядка осуществления экономической деятельности» УК Республики Беларусь. Статьей 233 УК Республики Беларусь определяется наказание за осуществление незаконной предпринимательской деятельности. Согласно ей, предпринимательская деятельность, осуществляемая без государственной регистрации, наказывается штрафом или арестом на срок до шести месяцев, или ограничением свободы на срок до двух лет, или лишением свободы на срок до трех лет. За 2012 г. в Беларуси было рассмотрено 1751 дело, связанное с отсутствием государственной регистрации у наймодателей жилья и нарушения порядка сдачи жилья в целом. В г. Минске с начала 2012 г. было оштрафовано 650 человек [4].

Таким образом, можно отметить, что на основании существующих дел имеет место теневой рынок сдачи жилья в найм, а это является основной проблемой данной сферы. Определить точное количество наймодателей, которые сдают квартиры без государственной регистрации, сложно. Что касается количества наймодателей, которые легально сдают жилье и платят налоги, то на 1 января 2012 г. эта цифра составляет 92,2 тыс. человек (согласно данным Министерства по налогам и сборам). Следует отметить, что нелегальный найм и поднаим жилья – не только проблема взимания налогов, но и почва для различных преступлений и правонарушений [5].

Основную проблему сферы найма (поднайма) жилья, а именно существование теневого рынка, можно рассматривать комплексно – в зависимости от субъектов отношений.

Со стороны нанимателя основными проблемами являются: завышенная цена сдаваемого жилья; проблема несоответствия цены и качества жилья; незащищенность прав и интересов нанимателей; отсутствие информации о рынке сдачи жилья в найм. Со стороны наймодателя: высокий уровень налогообложения; низкий уровень получаемого дохода; небрежное и безответственное отношение нанимателей к сдаваемому жилью; отсутствие информации о рынке сдачи жилья в найм; трудоемкий процесс государственной регистрации. Со стороны государства: недостаточный уровень налоговых поступлений в бюджет государства; неполный учет наймодателей.

Главной причиной существующих проблем в сфере найма (поднайма) жилья является недостаточное регулирование общественных отношений в данной сфере.

Основными направлениями решения проблем являются следующие: установление приемлемого уровня налогообложения для наймодателей, приемлемой цены жилья для нанимателей; осуществление государственного регулирования возможных пределов уровня цен в данной сфере; создание единой информационной системы для нанимателей и наймодателей (создание специализированных сайтов, специализированных организаций, которые предоставляли бы информацию о рынке найма (поднайма) жилья, реклама этих организаций); обеспечение простого и быстрого процесса государственной регистрации наймодателей; обязательное заключение договора

найма (поднайма) жилья, который гарантирует права и интересы нанимателей и наймодателей.

Определяет основные направления решения проблем государство. Оно в лице своих уполномоченных органов, например, правительства, Министерства по налогам и сборам, Министерства финансов и других государственных структур, реализует в 2012–2015 гг. комплекс мер с целью повышения прозрачности рынка найма жилья, вывода отношений найма из теневого оборота и обеспечения защиты законных интересов нанимателей и наймодателей.

В рамках этой работы планируются:

– предоставление имущественного налогового вычета на часть платежей за жилье гражданам, проживающим в съемном жилье по договорам найма жилых помещений с частными лицами;

– предоставление предприятиям-нанимателям налоговых льгот при оплате своим работникам платы за съемное жилье при наличии договоров найма жилых помещений с частными лицами;

– усиление административной ответственности за незаконную предпринимательскую деятельность при сдаче частными лицами жилых помещений в найм без оформления в установленном порядке договора, которую будут нести как наймодатель, так и как наниматель.

Кроме того, в 2012 г. был принят Указ, который вводит понятие «жилье коммерческого найма». В будущем планируется создание полноценного государственного фонда жилья, предназначенного для коммерческого найма. Главная цель государства в осуществлении данной политики – это возможность контроля со стороны государства, т. е. государство будет лично осуществлять все процессы, связанные с передачей жилья в найм (поднайм), а следовательно, будет уменьшаться количество лиц, незаконно сдающих жилье в найм и не уплачивающих налог государству [6].

Таким образом, надлежащее правовое регулирование отношений, связанных с систематической сдачей физическими лицами жилых помещений для краткосрочного проживания другим физическим лицам, способствует более полной реализации прав граждан на использование принадлежащего им недвижимого имущества, а также позволяет привлечь к законной ответственности правонарушителей, предотвратить необоснованное привлечение граждан к ответственности за незаконную предпринимательскую деятельность. Что касается проблемы уклонения граждан от государственной регистрации процесса предоставления ими жилья в найм (поднайм), то государство использует как карательные меры, так и стимулирующие. Однако использование стимулирующих мер будет более эффективным для решения проблемы в будущем.

#### Л и т е р а т у р а

1. Конституция Республики Беларусь 1994 г. (с изм. и доп. 1996, 2004 гг.).
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь, 31 мая 2012 г., № 428-З.
3. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях, 21 апр. 2003 г., № 194-З.
4. Уголовный кодекс Республики Беларусь, 9 июля 1999 г., № 275-З.
5. Министерство по налогам и сборам [Электронный ресурс] / Справ. информ. – Режим доступа: [nalog.gov.by](http://nalog.gov.by).
6. Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь на 2012–2015. – Минск, 2012. – 21 с.
7. Информационный портал рынка аренды Беларуси [Электронный ресурс] / Состояние рынка найма и поднайма жилья. – Режим доступа: <http://www.pro-n.by>.