# содержание

1. Правовая характеристика договора найма жилого помещения

2. Порядок и основания предоставления служебных жилых помещений

Задача

список использованной литературы

1. **Правовая характеристика договора найма жилого помещения**

Конституцией Республики Беларусь гражданам страны гарантируется право на жилище, которое обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья [3, ст. 48].

Договор найма жилого помещения – это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату [2, ст. 27].

Из определения договора найма следует, что жилая площадь предоставляется нанимателю и членам его семьи. К членам семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков (жилищно-строительного кооператива, молодежного жилого комплекса) по договору найма жилого помещения относятся супруг нанимателя, их дети (как родные, так и усыновленные) и родители (а также усыновители). Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство [4, с. 193].

Если указанные выше лица перестали быть членами семьи нанимателя (например, брак расторгнут), но продолжают проживать в нанимаемом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи, если иное не предусмотрено законодательством и заключенным между ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением [2, ст. 30].

Договор найма жилого помещения включает в себя такие виды договоров, как:

1. Договор найма жилого помещения государственного жилого фонда или договор социального найма [2, ст. ст. 12; 84].

2. Договор найма служебного жилого помещения [2, ст. 95].

3. Договор найма жилого помещения в общежитиях.

4. Договор найма жилого помещения в специальном доме.

Согласно ст. 56 Жилищного Кодекса Республики Беларусь по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда наймодатель (местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности) обязуется предоставить за плату нанимателю во владение и пользование жилое помещение. Имеются также договоры поднайма жилых помещений. Гражданам, не имеющих жилья по месту их работы или учебы, могут быть предоставлены общежития. Договоры найма жилого помещения двухсторонние, бессрочные, но в отдельных случаях договор может быть заключен на определенный срок. Например, на период работы представлено служебное помещение или общежитие на период учебы в учебном заведении [4, с. 189]. Сторонами в договорах найма жилого помещения является наймодатель и наниматель. В роли наймодателя договора найма жилого помещения выступает жилищно-эксплуатационная организация, предприятие (организация), гражданин-собственник. Наниматель – гражданин, которому представлено жилое помещение. Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Договоры найма жилого помещения – возмездные.

Предметом договора найма выступает, как правило, квартира либо изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат. Пользоваться квартирой наниматель и члены его семьи должны по назначению.

Форма договора найма жилого помещения – письменная. Обязательность письменной формы заключается в подготовке и подписании договора найма жилого помещения. Типовые договоры найма жилого помещения утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров республики Беларусь [7].

Договоры найма жилых помещений помимо общих черт содержат отличия. К примеру, по договору найма жилое помещение представляется во владение и пользование, только пользование предоставляется место в общежитии на время учебы.

Плата за пользование жилыми помещениями по договору найма устанавливается по соглашению между нанимателем и наймодателем, если законодательством не установлено иное. При этом плата не должна превышать максимально допустимой нормы, установленной Советом Министров Республики Беларусь.

Плата за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, канализацию, газ, электрическую и тепловую энергию, лифты, вывоз и обезвреживание твердых отходов) взимается согласно тарифам, по которым оплачивает эти услуги наймодатель, если законодательством не установлено иное [2, ст. 28].

Плата за пользование жилым помещением по договору социального найма взимается исходя из общей площади занимаемого помещения и с учетом ставки платы за пользование жилым помещением, устанавливаемой законодательством.

Взимание платы производится в одинарном размере, если не превышены пределы максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования на всех членов семьи нанимателя, а размеры излишней жилой площади не превышают на всю семью половины максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования, полагающейся на одного человека [8].

Плата за излишки жилой площади взимается по нормативной себестоимости эксплуатации жилищного фонда, утверждаемой облисполкомами (Минским горисполкомом).

Заключив договор найма жилого помещения, стороны приобретают права и возлагают на себя определенные обязанности.

Права и обязанности нанимателя. Граждане имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного жилищного фонда, которое предоставляется им, как правило, в бессрочное пользование.

В соответствии с действующим законодательством граждане вправе иметь в частной собственности жилой дом, квартиру, часть дома [15, с. 37].

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования им, иначе как на основании и в порядке, предусмотренном законом.

Жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в целях, несовместимых с требованиями, предъявляемыми к ним, а также в ущерб интересам общества.

Граждане обязаны: обеспечивать сохранность жилых помещений; бережно относится к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства; соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории; правила пожарной безопасности; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию.

Права и обязанности наймодателя. Наймодатель обязан: предоставить жилое помещение в исправном состоянии; систематически осматривать жилые помещения и объекты благоустройства придомовой территории, проверять техническое состояние инженерного оборудования, находящегося вне квартир и обслуживать данное оборудование.

Наймодатель жилых помещений государственного жилого фонда также обязан своевременно производить капитальный и текущий ремонт вспомогательных помещений, инженерных систем жилых домов, обеспечивать их бесперебойную работу, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории [4, с. 198].

На наймодателя возлагаются обязанности по устранению неисправностей в квартирах за свой счет, если они произошли по его вине.

Названные выше обязанности соответствуют определенные права наймодателя. Например, обязанности предоставлять жилое помещение соответствует право требовать внесение квартирной платы за него не позднее 15-го числа следующего за ним месяца. Обязанности наймодателя своевременно производить ремонт жилых домов соответствует право требовать от нанимателя их сохранности.

Таким образом, договор найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, заключается между собственником дома и нанимателем в письменной форме. Договор найма жилого помещения должен содержать указание на предмет договора, срок, на который он заключается, определять права и обязанности наймодателя и нанимателя. Договор найма жилого помещения может заключаться на определенный срок либо без указание срока.

Плата за пользование жилым помещениями в домах (квартирах) принадлежащих гражданам, определяется соглашением сторон, но не может превышать ставок, утвержденных Советом Министров Республики Беларусь. Плата за коммунальные услуги взимается помимо квартирной платы по утвержденным в установленном порядке тарифам. Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги определяется соглашением сторон.

Наниматель жилого помещения в доме (квартире), принадлежащем гражданину на праве собственности, вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма.

Наниматель жилого помещения по истечении срока договора имеет право на его возобновление. Наниматель не вправе требовать возобновления договора:

1. Когда он проживает в помещении по договору, заключенному на срок не свыше одного года с обязательством освободить помещение по истечении этого срока.

2. Когда судом будет установлено, что помещение необходимо для личного пользования собственника и членов его семьи.

При переходе права собственности на дом (часть дома), в котором находится сданное внаем жилое помещение, к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника.

# 2. Порядок и основания предоставления служебных жилых помещений

Порядок и основания предоставления служебных жилых помещений регламентируется Жилищным Кодексом Республики Беларусь и Указом Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах предоставления и использования жилых помещений государственного жилищного фонда» от 04.12.2007 г. № 612.

В соответствии со ст. 91 Жилищного Кодекса Республики Беларусь служебные жилые помещения предназначены для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Из определения следует, что служебное жилье предоставляется не только для удовлетворения потребности граждан в жилье, но и для создания им условий, способствующих выполнению ими своих служебных обязанностей.

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения широк и утверждается законодательством Республики Беларусь. Сюда относятся работники предприятий жилищно-коммунального хозяйства, предприятий связи, учреждений здравоохранения, милиции. Например, в Декрете Президента Республики Беларусь «О порядке обеспечения жилыми помещениями военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, финансовых расследований, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям» от 13.06.2001 г. № 17 даются разъяснения о предоставлении данной категории граждан служебных жилых помещения [12].

В домах государственного жилищного фонда, вводимых в эксплуатацию, часть общей площади жилого дома может выделяться в порядке, определяемом Советом Министров республики Беларусь, для использования под служебные помещения, которые предоставляются работникам, занятым непосредственно обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда [2, ст. 93].

Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится эти помещения. Первоочередное право на получение служебного жилого помещения имеют граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Для вселения в эти помещения заключается договор найма служебного жилого помещения. Договор считается срочным и заключается на время работы на основании решения уполномоченного органа о предоставлении служебного жилого помещения [14, с. 145].

Согласно действующему законодательству работники, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, подлежат выселению из этого жилого помещения со всеми проживающими с ними гражданами без предоставления другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения из служебного жилого помещения не могут быть выселены:

1. Граждане, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, профессионального заболевания, полученных при исполнении производственных или служебных обязанностей.

2. Граждане, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее 10 лет.

3. Граждане, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников.

4. Семья умершего работника, а также погибшего военнослужащего, которому было предоставлено служебное жилое помещение.

5. Граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную результатами катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь наступившей инвалидности с катастрофой на Чернобыльской АЭС.

6. Инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие ими вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите бывшего СССР, Республики Беларусь или при исполнении иных обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте.

7. Воины-интернационалисты, принимавшие участие в боевых действиях.

8. Инвалиды I и II группы.

9. Граждане, имеющие право на трудовую пенсию по возрасту (в том числе на льготных условиях), а также за выслугу лет.

10. Другие граждане в случаях, предусмотренных актами законодательства Республики Беларусь [2, ст. 96].

Таким образом, порядок и основания предоставления служебных жилых помещений закреплен в Жилищном Кодексе Республики Беларусь, в Указах Президента Республики Беларусь, в Постановлениях Совета Министров Республики Беларусь.

В соответствии с Жилищным Кодексом Республики Беларусь основанием для предоставления гражданам служебного жилого помещения является характер их трудовых отношений, которые в связи со своими должностными обязанностями должны проживать по месту работы или вблизи от него. Законодательство Республики Беларусь регламентирует перечень категории работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения. Служебные жилые помещения предоставляются в домах государственного жилищного фонда, вводимых в эксплуатацию. Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждений, организации, в ведении которых находятся данные помещения. Первоочередное право на получение служебного жилого помещения имеют граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Пользование служебными жилыми помещениями определяется договор найма жилого помещения. Договор считается срочным и заключается на время работы на основании решения уполномоченного органа о предоставлении служебного жилого помещения. Работники, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, подлежат выселению из этого жилого помещения со всеми проживающими с ними гражданами без предоставления другого жилого помещения. Законодательством Республики Беларусь предусмотрены случаи, когда из служебного жилого помещения не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения граждане.

# Задача

Семья, состоявшая из восьми человек занимала две комнаты в коммунальной квартире. Они решили улучшить жилищные условия и обратились к маклеру, который нашел подходящий вариант. Сошлись на определенной сумме, из которых посредник взял за услуги 5%. Чтобы сэкономить на госпошлине, в договоре купли-продаже жилье оценили гораздо в меньшую сумму. Уплатив деньги, оформили документы. Однако прежние владельцы, взяв деньги, отказались освободить жилплощадь, ссылаясь на то, что другой жилплощади у них нет, за пределы же области их не выписывают, так как в семье есть несовершеннолетний ребенок. Конечно, можно обратиться в суд и признать сделку недействительной, но в договоре купли-продаже стоит заниженная сумма.

Как поступить в данном случае?

*Ответ*

Важным условием действительности сделок является соблюдение установленной законом формы, в которой проявляются два существенных элемента – воля и волеизъявление.

Действительной называется сделка, которая порождает юридические последствия для лиц, ее совершивших. Для того чтобы сделка была признана действительной, юридически значимой и вызвала те правовые последствия, к которым стремились ее участники, необходимо наличие следующих условий:

1. Содержание сделки не должно противоречить действующему законодательству, положениям, основам правопорядка и нравственности. Противоречивость сделки нормам права указывает на ее недействительность.

2. Участники сделки должны обладать гражданской правоспособностью и дееспособностью [6, с. 229-230].

Признание сделок недействительными, связано с устранением тех имущественных последствий, которые возникли в результате их исполнения.

Согласно Гражданского Кодекса Республики Беларусь, сделка является недействительной по основаниям, установленным настоящим Кодексом либо иными законодательными актами, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) [1, п. 1 ст. 167].

Таким образом, рассмотрев мною условия, при которых сделка считается недействительной, пришла к выводу, что в случае, описанном в условии задачи можно рассчитывать только совесть прежних владельцев квартиры. Прежние владельцы квартиры и новые владельцы квартиры договорятся расторгнуть сделку и прежние владельцы квартиры возвратят всю уплаченной суммы денег (а не ту, что указана договором купли-продажи жилья).

На мой взгляд, данная сделка является не законной, а сделка не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна [1, ст. 169]. При обращении в суд данная сделка будет признана ничтожной согласно ст. 170 Гражданского Кодекса Республики Беларусь. В статье сказано, что при наличии умысла у обеих сторон такой сделки – в случае исполнения сделки обеими сторонами – в доход Республики Беларусь взыскивается все полученное ими по сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной с другой взыскивается в доход Республики Беларусь все полученное ею и все причитающееся с нее первой стороне (в возмещение полученного). Из условия задачи мы знаем умысел (занижение сумму стоимости квартиры) присутствовал у как у покупателя, так и у продавца.

Следовательно, прежние владельцы квартиры могут вернуть только ту сумму, которая указана в договоре купли-продажи квартиры.

# список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. (С измен. и допол. от 29 июня 2006 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2006. № 107.2/1235.

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 г. (ред. От 21.03.2006 г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 28.2/23.

3. Конституция Республики Беларусь (ред. от 17.11.2004г.) // национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. -1999.- № 1.

4. Колбасин Д.А. Гражданское право. Особенная часть: Учеб. пособие. – Мн.: Амалфея. 2006. – 768 с.

6. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть: Учеб. Пособие. – Мн.: Акад. МВД Республики Беларусь. 2004. – 496 с.

7. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь с приложением актов законодательства и судебной практики (постатейный): В 3 кн. Кн. 2. Разд. III. Общая часть обязательственного права. Разд. IV. Отдельные виды обязательств. / Отв. ред. и руководитель авторского коллектива Чигир В.Ф. Мн.: Амалфея. 2005. – 1120 с.

8. Об утверждении Типового договора найма жилого помещения в домах жилищного фонда: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.09.1999 г. № 1399 (с изм. и доп. от) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.

9. Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми помещениями и коммунальными услугами: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25.08.1999 г. № 1332 (в ред. от 31.01.2001 г. № 128) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 17, 5/5199.

10. О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения: Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.03.2003 г. № 2 // Национальный реестр правовых актов республики Беларусь. 2003. № 2, 2/347.

11. О некоторых вопросах предоставления и использования жилых помещений государственного жилищного фонда: Указ Президента Республики Беларусь от 04.12.2007 г. № 612 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 291, 1/9165

12. О создании специального служебного жилищного фонда: Указ Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2002 г. № 610 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 142, 1/4222.

13. О порядке обеспечения жилыми помещениями военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, финансовых расследований, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям: Декрет Президента Республики Беларусь от 13.06.2001 г. (с изм. и доп. от 04.09.2006 г. № 15) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2006. № 145, 1/7907.

14. Седучин П.И. Жилищное право: Учеб. для вузов. 2-е изд., испр. И доп. – М.: Юристъ. 2007. – 356 с.

15. Уржинский К.К. Жилищное право: Учеб. пособие, допол. и перераб. – Мн.: Веды. 2006. – 264 с.

16. Чигир В.Ф. Договор найма жилого помещения по новому жилищному законодательству. – Мн.: Амалфея. 2001. 234 с.

17. Чигир В.Ф. Жилищное право: Учеб. Пособие. 2-е изд., испр. и доп. – Мн.: Амалфея. 1986. 546 с.