**Основания возникновения права пользования жилыми помещениями**

Согласно ст. 26 ЖК право пользования жилыми поме­щениями возникает на основании:

***договора найма жилого помещения*** (соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предос­тавить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату);

***договора поднайма жилого помещения*** (наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия про­живающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и наймодателя сдавать жилое помещение дру­гим гражданам);

***права собственности*** (граждане приобретают право соб­ственности на жилое помещение на основании: строи­тельства жилого дома, части жилого дома, квартиры; при­ватизации занимаемого жилого помещения государствен­ною жилищного фонда; принятия жилого помещения в наследство; оформления права собственности на жилое помещение членом организации граждан-застройщиков; передачи им жилого дома, квартиры в собственность вме­сто снесенного жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд; передачи им жилого по­мещения и собственность вместо утраченного в связи с ка­питальным ремонтом или реконструкцией жилого дома; совершения гражданско-правовых сделок; по другим осно­ваниям, предусмотренным законодательными актами Рес­публики Беларусь). Право собственности граждан и юри­дических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение подтверждается правоустанавливающим документом.

***завещательного отказа*** (возложение на наследника по завещанию за счет наследства какого-либо обязательства). В соответствии с п. 4 ст. 1054 ГК на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помеще­ние, завещатель вправе возложить обязанность предоста­вить другому лицу пожизненное пользование этим поме­щением или определенной его частью. При последующем переходе права собственности на жилое помещение право пожизненного пользования сохраняет силу. Право пожиз­ненного пользования неотчуждаемо, непередаваемо и не переходит к наследникам отказополучателя. Право пожиз­ненного пользования, предоставленное отказополучателю, не является основанием для проживания членов его семьи, если в завещании не указано иное;

***по другим основаниям***, не запрещенным законами Республики Беларусь.

**Договор найма жилого помещения**

***Договор найма жилого помещения*** - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предос­тавить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату.

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

Согласно ст. 28 ЖК плата за коммунальные услуги (горя­чее и холодное водоснабжение, канализацию, газ, элек­трическую и тепловую энергию, лифты, вывоз и обезвре­живание твердых бытовых отходов, другие услуги) взима­ется согласно тарифам, по которым оплачивает эти услуги наймодатель, и (или) по показаниям приборов учета.

***Форма договора найма жилого помещения*** - письменная. Основания заключения договора найма жилого помещения различны. В зависимости от оснований законодательными органами разработан ряд типовых договоров найма.

Постановлением Совета Министров Республики Бе­ларусь от 17 марта 2006 г. № 371 утверждены следующие типовые договоры:

Типовой договор найма жилого помещения госу­дарственного жилищного фонда;

Типовой договор найма жилого помещения соци­ального пользования государственного жилищного фонда;

Типовой договор найма жилого служебного жилого помещения государственного жилищного фонда.

Постановлением Совета Министров Республики Бела­русь от 15 сентября 1999 г. № 1437 (с изменениями и допол­нениями) утвержден Типовой договор найма жилого поме­щения государственного жилищного фонда в общежитии.

Постановлением Совета Министров Республики Бела­русь от 7 марта 2003 г. № 318 (с изменениями) утвержден Типовой договор найма жилого помещения и пользования имуществом в специальном служебном жилищном фонде.

Постановлением Совета Министров Республики Бе­ларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 утверждены формы:

договора найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда граждан;

договора поднайма жилого помещения государст­венного жилищного фонда;

договора аренды (субаренды) нежилых помещений (гараж, дача).

Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 25 апреля 2006 г. № 78 утвержден Примерный договор найма жилого помеще­ния ***маневренного фонда***.

В соответствии со ст. 30 ЖК члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и вселенные в установ­ленном ЖК порядке, пользуются наравне с нанимателем правами и исполняют обязанности, вытекающие из до­говора найма жилого помещения. Совершеннолетние чле­ны семьи нанимателя несут солидарную с ним ответст­венность по обязательствам, вытекающим из.договора найми, если иное не предусмотрено письменным дого­вором между ними.

Члены семьи нанимателя имеют право без согласия собственника и нанимателя жилого помещения вселить в занимаемое ими жилое помещение только своих несо­вершеннолетних детей.

Если члены семьи нанимателя перестали быть членами его семьи, но продолжают проживать в этом же жилом помещении, они сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено ЖК и заключенным между ними письменным соглашением о порядке пользования жи­лым помещением.

**Обмен (мена) жилых помещений**

Обмен (мена) жилых помещений допускается с согла­сия собственника жилищного фонда или уполномоченного им органа, если ЖК не установлено иное (ст. 32 ЖК).

По договору мены каждая из сторон передает в собст­венность другой стороне одно жилое помещение в обмен на другое. В этом случае каждая из сторон является про­давцом и покупателем, то есть собственником жилого помещения. Мена принадлежащего на праве общей соб­ственности жилого помещения допускается только с со­гласия всех участников долевой собственности. Суд не вправе понудить собственников дать согласие на заклю­чение договора мены жилого помещения.

При обмене жилые помещения могут переходить и в пользование, и в собственность в зависимости от того, кто был стороной в сделке: собственник или наниматель жилого помещения. В другом случае при обмене жилые помещения переходят только в пользование, если обе стороны были нанимателями. При определенных обстоя­тельствах обмен может быть произведен принудительно на основании решения суда об этом.

Условия, при которых обмен жилого помещения не до­пускается:

к нанимателю предъявлен иск о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения либо о признании его недействительным;

в отношении члена организации граждан-застрой­щиков рассматривается вопрос об исключении его из ор­ганизации;

дом, в котором находится обмениваемое жилое поме­щение, является аварийным, подлежит сносу, подлежит переоборудованию в нежилой, грозит обвалом, передается для государственных нужд;

дом, в котором находится обмениваемое жилое по^ мещение, подлежит капитальному ремонту с перепла­нировкой обмениваемого жилого помещения;

обмен носит корыстный или фиктивный характер;

жилое помещение является служебным, находится в специальном доме или относится к жилым помещени­ям социального пользования;

в связи с обменом в квартиру, в которой проживают два и более нанимателя (члена организации граждан-за­стройщиков), вселяется гражданин, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при котором совмест­ное проживание с ним в одной квартире невозможно;

на жилое помещение в соответствии с законода­тельством Республики Беларусь наложен арест или за­прет на отчуждение (ст. 33 ЖК).

Если одно из обмениваемых жилых помещений нахо­дится на территории Республики Беларусь, а другое - на территории другого государства, обмен (мена) произво­дится в порядке, предусмотренном международными договорами Республики Беларусь и законодательством Республики Беларусь (ст. 35 ЖК).

Обмен (мена) жилого помещения может быть при­знан судом недействительным, если он произведен с на­рушением требований, предусмотренных ЖК.

В случае признания обмена (мены) жилого помеще­ния недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

В случаях, если обмен (мена) жилого помещения при­знан недействительным вследствие неправомерных дей­ствий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (мены) (ст. 34 ЖК).

Обмен (мена) жилых помещений в зависимости от прав на жилое помещения можно отнести к основанию права пользования обмениваемыми жилыми помещениями.

**Расторжение договора найма жилого помещения**

Расторжение договора найма жилого помещения воз­можно по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора и по другим основани­ям, предусмотренным ЖК.

При расторжении договора найма жилого помещения по требованию одной из сторон другой стороне предва­рительно за три месяца направляется соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора (ст. 36 ЖК). Это положение не рас­пространяется на случаи, когда выселение происходит в административном или судебном порядке.

Наниматель жилого помещения вправе в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершенно­летних членов семьи расторгнуть договор найма жилого помещения с соблюдением правил, установленных ЖК, выполнив свои обязательства перед наймодателем.

Возможно расторжение договора найма и выселение граждан по следующим основаниям:

граждане проживают в домах, грозящих обвалом. В та­ком случае они выселяются в административном порядке по постановлению прокурора с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств (ст. 38 ЖК);

наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по на­значению, либо систематическим нарушением правил поль­зования жилым помещением делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или водном доме, а меры предупреждения и общественного воздейст­вия оказались безрезультатными. Выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится в судебном порядке без предоставления дру­гого жилого помещения. Граждане, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения, по требо­ванию наймодателя могут быть обязаны судом взамен вы­селения произнести обмен занимаемого жилого помеще­ния на другое жилое помещение (ст. 39 ЖК).

Граждане, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются по решению суда без предоставления другого жилого помещения (ст. 41 ЖК).

Расторжение договора найма или признание его не­действительным является основанием для прекращения права пользования жилым помещением.

**Завещательный отказ**

В соответствии с п. 1 ст. 1054 ГК завещатель вправе возложить на наследника по завещанию исполнение за счет наследства какого-либо обязательства (завещатель­ный отказ) в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения завещательного отказа.

Пункт 4 ст. 1054 ГК предусматривает возложение ни наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение по завещанию, обязанность предоставить другому лицу пожизненное пользование этим помещением или определенной его частью. При последую­щем переходе права собственности на жилое помещение право пожизненного пользования сохраняет силу.

Право пожизненного пользования неотчуждаемо, не­передаваемо и не переходит к наследникам отказополучателя.

Право пожизненного пользования, предоставленное отказополучателю, не является основанием для прожива­ния членов его семьи, если в завещании не указано иное.

Отказополучателями могут быть лица как входящие, так и не входящие в число наследников по закону. Таким образом, в силу завещательного распоряжения между наследником и отказополучателем возникает обязатель­ство, по которому наследник обязан исполнить отказ, а отказополучатель вправе требовать исполнения. При этом отношения исполнения завещательного отказа тесно свя­заны с личностью отказополучателя. Это выражается в пре­кращении исполнения завещательного отказа в случае смерти отказополучателя до открытия наследства или после открытия, но до того момента, когда наследник по завещанию не успел его принять. Дом, квартира, иное жилое помещение могут быть предоставлены отказопо­лучателю в его личное пожизненное пользование с запре­том на предоставление в пользование другим лицам. Это не исключает права завещателя передать названное имущество и в собственность отказополучателя. Статья 1042 ГК не предусматривает возможности подназначения отказополу­чателя. В свою очередь, отказополучатель, так же как и недостойный наследник, может быть лишен права на получение предмета завещательного отказа, то есть права пользования жилым помещением.

На право требования исполнения завещательного от­каза распространяется общий трехлетний срок исковой давности. После вступления наследника в наследство в течение трех лет отказополучатель имеет право требовать в судебном порядке вселения в жилое помещение.