**Унификация наймодателя в типовом договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда**

Базовое определение договора найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда относится к числу так называемых гражданско-правовых договоров. Как отдельный вид гражданско-правового договора он подчиняется общим и специальным нормам законодательства. Однако в отличие от ряда других гражданско-правовых договоров данный вид договора обладает особым правовым статусом, определяющим его специфику, обязательность для субъектов - участников договорных отношений. Подчеркнутая особенность данного вида договора обусловлена его исключительной важностью, которая связана с отмеченными выше конституционными гарантиями в области жилищных прав. Потому правила об указанном виде договора, в том числе его обязательности, в полном объеме установлены как общими, так и специальными нормами законодательных актов.

Поскольку сфера отношений, регулируемых гражданским законодательством, в силу п. 1 ст. 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) охватывает договорные и иные обязательства, постольку исходное определение гражданско-правового договора содержится в его общей формулировке в ГК. Эта формулировка дана частью 1-й ст. 390 ГК, согласно которой гражданско-правовым договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Непосредственно видно, что в данном базовом определении гражданско-правового договора содержится возможность альтернативы в части выбора количества субъектов соглашения. Вопрос о том допустима ли такая альтернатива применительно к случаю договорных обязательств по найму жилого помещения ГК отсылочно решает главой 35, где в ст. 642 указано, что отношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, регулируются Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее - ЖК).

Иерархия законодательных актов, а также других актов законодаткльства установлена ст. 10 Закона Республики Беларусь „О нормативных правовых актах Республики Беларусь" (далее - Закон о НПА). Согласно действующей законодательной иерархии Конституция Республики Беларусь обладает высшей юридической силой (ч. 1 ст. 10 Закона о НПА). Для удобства такую юридическую весомость законодательного акта будем также эквивалентно называть юридической силой 1-й ступени. Гражданский кодекс Республики Беларусь имеет большую юридическую силу по отношению к другим кодексам и Законам, содержащим нормы гражданского права (ч. 7 ст. 10 ГК). В свою очередь кодексы имеют большую юридическую силу по отношению к другим Законам (ч. 6 ст. 10 Закона о НПА) и их можно характеризовать как законодательные акты юридической силы 3-й ступени. Таким образом, ГК, как законодательным актом юридической силы 2-й ступени, уполномочено дать определение договора найма жилого помещения Жилищному кодексу Республики Беларусь - т.е. законодательному акту юридической силы 3-й ступени, а не последующих. Это значит, что определение договора найма жилого помещения, в том числе, государственного жилищного фонда, которое дано ЖК, имеет большую юридическую силу по отношению к любым другим определениям договора найма жилого помещения, в том числе государственного жилищного фонда, которые содержатся в иных актах законодательства.

Согласно ч. 1 ст. 27 ЖК договор найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату.

Как видно, ЖК альтернатива выбора количества субъектов - участников данного вида соглашения исключена. Договор найма жилого помещения является не многосторонним, а соглашением сугубо двухсторонним.

Если заключение договора найма жилого помещения состоялось, то одна сторона такого договора получает наименование „наймодатель", а другая сторона этого же договора - наименование „наниматель". Важность этих наименований трудно переоценить в последующем. С момента заключения договора они наполняются соответственно приобретенным сторонами правовым статусом в области жилищных правоотношений в целом, превращаются в индикатора-априори реализации конституционных гарантий в области жилищных прав.

Форма договора найма жилого помещения

Согласно гражданскому законодательству факты могут удостоверяться письменно и устно. Ввиду же подчеркнутой значимости заключения договора найма жилого помещения и приобретения соответствующего правового статуса его сторонами, жилищным кодексом вопрос отмеченного выбора также решен однозначно. Частью 2-й ст. 27 ЖК установлено, что форма договора найма жилого помещения - письменная.

Письменная форма договора обеспечивает необходимый уровень доказательности факта приобретения правового статуса в области жилищных отношений сторонами соглашения. Если письменная форма договора найма жилого помещения не соблюдена, то последствия определяются нормами гражданского законодательства, в том числе с учетом сроков давности. Если письменная форма договора найма жилого помещения соблюдена, то для отдельных видов договора найма жилого помещения она не может быть произвольной в смысле ее содержания.

Отметим также, что законодателем в отношении договора найма жилого помещения не установлено требование о его нотариальной форме или форме, требующей государственной регистрации. В ч. 2 ст. 27 ЖК отсутствует и указание на простую письменную форму договора найма жилого помещения. Это дает основание полагать, что конкретизация вида письменной формы договора найма жилого помещения отнесена законодателем к компетенции других актов законодательства для случаев, для которых такая необходимость предусмотрена.

Типовой вид договора найма жилого помещения

Конкретный запрет на произвольность содержания письменной формы договора найма жилого помещения установлен ч. 3 ст. 27 ЖК, которой введен отдельный вид такого договора. Согласно данной норме Жилищного кодекса „Типовые договоры найма жилых помещений утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь". То есть, здесь фактическое допущение запрета на произвольность содержания письменной формы договора конкретного вида сочетается с тремя новеллами. Во-первых, данной нормой законодателем установлен не просто отдельный вид договора найма жилого помещения, а Типовой договор найма жилого помещения. Во-вторых, для правил, связанных с Типовыми договорами найма жилого помещения, законодателем определен государственный орган, полномочный утверждать Типовой договор, это - Совет Министров Республики Беларусь (далее - СМ РБ). И, в-третьих, передача соответствующих полномочий Правительству Республики Беларусь обеспечивает конкретизацию письменной формы такого отдельного вида договора найма жилого помещения на уровне нормативных правовых актов СМ РБ.

Значимость новеллы, которой введен договор найма жилого помещения со статусом типового договора, будет проанализирована в следующем параграфе в контексте норм законодательства, регулирующих правила о типовых договорах. Что же касается новеллы в части утверждения типового договора, то необходимо отметить, что формулировка ч. 3 ст. 27 ЖК допускает неоднозначность, которая порождает противоречие между содержанием ч. 3 и содержанием ч. 1 ст. 27 ЖК.

Для большей иллюстративности сделанного заключения обратимся к аналогии, воспользовавшись тем фактом, что указанный договор - документ. Пусть подлежащий утверждению документ подписан или принят коллегиально, а затем согласно определенному порядку утвержден вышестояшим должностным лицом или вышестоящим юридическим лицом. В силу ч. ч. 8, 9 ст. 10 Закона о НПА юридическая сила такого документа определяется юридической силой нормативного правового акта должностного лица или юридического лица, которым данный документ утвержден. Потому применительно к типовому договору найма жилого помещения, который подписан сторонами, требование ч. 3 ст. 27 о его утверждении в установленном порядке равносильно привлечению указанного третьего лица равно как, в силу этого, и обеспечению односторонности сделки, что в любом случае противоречит требованию ч. 1 ст. 27 о двусторонности данного вида договора. Кроме того, утверждать каждый типовой договор найма жилого помещения физически и экономически проблематично, тем более, что законодательством предусмотрена регистрация каждого договора данного вида, которая не является его утверждением по определению.

Указанное противоречие в обозначенной части разрешается посредством объединения смысла ч. 2 и ч. 3 ст. 27 ЖК. Действительно, поскольку форма договора найма жилого помещения - письменная, а рассматриваемый вид договора является типовым, то это значит, что законодатель наделил полномочиями СМ РБ утверждать бланк Типового договора найма жилого помещения и, соответственно, определять порядок утверждения бланка Типового договора найма жилого помещения. Именно бланк Типового договора найма жилого помещения заполняется реквизитами сторон, подписывается с тем, чтобы в установленном порядке обеспечить создание официального документа.

Предложенная корректировка обеспечивает однозначность законодательной нормы. В совокупности же с содержанием ч. 2 ст. 27 ЖК становится более очевидным и ограничение на произвол форм бланка. Здесь имеется в виду следующее. Собственно бланк Типового договора найма жилого помещения - это продукция, изготовленная типографским способом. На основе бланка можно изготовить его электронную копию, хранилищем которых, собственно, и является Национальный правовой интернет-портал. Электронную копию можно получить посредством компъютерной сети, отредактировать, распечатать на принтере и таким образом создать самодельную форму бланка, использовав, в общем случае, произвольное количество страниц для закрепления содержания бланка. Это значит, что при применении указанной современной технологии может возникнуть вопрос о соответствии изготовленной формы бланка Типового договора найма жилого помещения бланку Типового договора найма жилого помещения. В общем случае решение такого вопроса - предмет соответствующей экспертизы о наличии в изготовленной форме бланка признаков (случайной либо намеренной) фальсификации (подделки) бланка.

Правовой базис Типового договора

Возвращаясь к новелле о введении законодателем в оборот жилищных отношений договора найма жилого помещения со статусом типового договора необходимо подчеркнуть усиление последовательности законодательства в этом вопросе, обеспеченное принятием Гражданского и Жилищного кодексов Республики Беларусь в новой редакции. Действительно, как уже отмечено в предыдущем параграфе, в силу ч. 3 ст. 27 ЖК содержание такого Типового договора должно соответствовать утвержденному Советом Министров Республики Беларусь или утверждаемому в порядке, который определяется Правительством. Однако Жилищный кодекс не содержит базового определения Типового договора каковым должен быть предусмотренный ч. 3 ст. 27 ЖК договор найма жилого помещения тождественного статуса. Несомненно также и то, что Жилищным кодексом не определен правовой статус Типового договора вообще. Это значит, что базовое определение указанной категории договоров содержится вне рамок жилищного законодательства, и для уяснения сущности этой новеллы в жилищном законодательстве необходимо дополнительно к жилищному применить иное (общее и/или специальное) законодательство.

Здесь также, казалось бы, возникает возможность выбора дополняющего законодательства для его применения совместно с жилищным законодательством для установления искомых норм, в том числе связанных с делегированием Правительству указанных полномочий. Однако вопрос такого выбора Жилищным кодексом Республики Беларусь решен достаточно однозначно. Статьей 3 ЖК определено, что гражданское законодательство Республики Беларусь применяется к жилищным отношениям постольку, поскольку эти отношения не урегулированы жилищным законодательством Республики Беларусь. Следовательно, нормы жилищного законодательства, которые включают в себя иные нормы, не урегулированные собственно жилищным законодательством, должны опираться на нормы законодательства гражданского. Это же законодательство в рассматриваемом случае необходимо учитывать и в части дифференциации полномочий Правительства по вопросам утверждения бланков Типовых договоров найма жилого помещения, хотя в общем случае бланки - категория, регулируемая техническими нормативными правовыми актами (например, стандартами).

Прежде всего, предоставлением законодателем указанных полномочий Правительству закрепляется прозрачность преемственной последовательности Законотворчества по вопросам найма жилого помещения государственного жилищного фонда. Согласно ч. 4 ст. 17 Закона о НПА Совет Министров Республики Беларусь принимает нормативные правовые акты по вопросам, которые не могут быть решены министерствами, другими республиканскими органами государственного управления, областными и Минским городским исполнительными комитетами самостоятельно или совместно с иными министерствами, другими республиканскими органами государственного управления, местными исполнительными и распорядительными органами.

Вопрос, поставленный законодателем в ч. 3 ст. 27 ЖК, является одним из неразрешаемых иными органами, кроме Правительства. Это обстоятельство соответствует положенпию ч. 1 ст. 17 Закона о НПА, согласно которому Совет Министров Республики Беларусь на основе и во исполнение Конституции Республики Беларусь, актов Президента Республики Беларусь, Законов Республики Беларусь принимает в пределах своих полномочий нормативные правовые акты в форме постановлений, которые, в свою очередь, согласно ч. 3 ст. 17 Закона о НПА принимаются Правительством по вопросам, отнесенным к компетенции Совета Министров Республики Беларусь Конституцией и иными законодательными актами Республики Беларусь. Жилищный кодекс Республики Беларусь, как Закон системного регулирования (ч. 4 ст. 2 Закона о НПА), является таким законодательным актом (ст. ст. 1, 2 Закона о НПА).

Как видно, решение вопроса об утверждении бланков Типовых договоров найма жилого помещения законодателем отнесено к уровню нормативных правовых актов Правительства, которые по принятой здесь иерархии согласно Закону о НПА обладают юридической силой 5-й ступени. Это заключение о юридической силе, с учетом изложенного выше, непосредственно вытекает из содержания ч. 4 ст. 10 Закона о НПА, которой установлено, что Законы, декреты, указы имеют большую юридическую силу по отношению к постановлениям палат Парламента - Национального собрания Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, Пленума Верховного Суда Республики Беларусь, Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь, актам Генерального прокурора Республики Беларусь и иным нормативным правовым актам. При этом, Законы Республики Беларусь, а также декреты Президента Республики Беларусь, имеющие силу Закона, и указы Президента Республики Беларусь составляют категорию нормативных правовых актов юридической силы 4-й ступени согласно принятой в настоящих материалах классификации.

Указанное подчеркивает детальную нормативно-правовую дифференциацию полномочного утверждения бланков Типовых договоров найма жилого помещения, которая, в свою очередь, требует не менее детальной нормативно-правовой дифференциации актов законодательства, которыми базовым образом определяется содержание указанных бланков, обеспечивающее согласно воле законодателя Типовой характер договора. Следовательно, ввиду того, что ЖК не содержит определения собственно Типового договора, а ст. 3 отсылает к гражданскому законодательству, приходим к выводу о необходимости применения п. 4 ст. 396 ГК, где содержится разъяснение основания отнесения договора к категории Типовых договоров. Согласно указанной норме законодательного акта юридической силы 2-й ступени в случаях, предусмотренных законодательными актами, Правительство Республики Беларусь может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры и т.п.).

То есть, согласно Гражданскому кодексу Республики Беларусь собственно Типовой договор является разновидностью публичного договора. Это значит, что Типовой договор обладает правовым статусом публичного договора, и правила о публичном договоре составляют фундамент Типового договора. Потому уяснение сущности Типового договора законодателем поставлено в зависимость от уяснения сущности публичного договора. Сущность же такой категории договоров опять же дана Гражданским кодексом Республики Беларуь - нормативным правовым актом юридической силы 2-й ступени, на который ссылается ст. 3 ЖК.

Согласно базовому определению публичного договора, которое дано ч. 1 п. 1 ст. 398 ГК, „Публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.)".

Этим определением и вытекающими из него нормами установлен правовой статус публичного договора, а значит - и Типового договора. Важной особенностью такого даговора является то, что одна из сторон публичного Типового договора непосредственно определена уже законодательным актом юридической силы 2-й ступени. Этой стороной является юридическое лицо. Юридическое лицо представляет собой коммерческую организацию. Коммерческая организация по своему профилю не является произвольной, а создана для конкретной деятельности, соответствующей условиям и предмету публичного Типового договора. Именно характер этой деятельности, в силу установленного законодателем, обязывает такую коммерческую организацию выполнять соответствующую работу или оказывать соответствующие услуги в отношении каждого, кто к ней обратится. Соответственно каждый представляет собой другую сторону договора, которая нуждается в указанных работах или услугах. То есть, здесь как и далее, законодателем воплощена общая норма, сформулированная частью 1-й ст. 392 ГК, в которой определено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством. Другими словами, правила, которые установлены для публичного Типового договора, являются обязательными - их изменение на уровне нормативных правовых актов юридической силы более низкой запрещено.

Формирование правового статуса Типового договора найма жилого помещения

Указанный правовой статус Публичного договора непосредственно является правовым статусом Типового договора и соответственно распространяется на Типовой договор найма жилого помещения с тем лишь дополнением, которое конкретизирует, во-первых, предмет договора, во-вторых, юридическое лицо, в-третьих, другую сторону договора. Другими словами, наполняя публичный Типовой договор спецификой найма жилого помещения, законодатель уже на уровне нормативного правового акта юридической силы 2-й ступени подтвердил и закрепил императивный характер жилищных прав каждого, соответственно предоставленных Конституцией, жилищным законодательством. В публичном Типовом договоре найма жилого помещения императивным правам каждого законодателем ставится в соответствие обязательность для субъекта договорных отношений - соответствующей коммерческой организации предоставить по публичному Типовому договору найма жилого помещения необходимое каждому, кто к ней обратится без каких-либо предпочтений (ч. 2 п. 1 ст. 396 ГК).

Кроме того, на этом же уровне юридической силы 2-й ступени нормативного правового акта для публичного Типового договора найма жилого помещения законодателем исключен произвол в отношении стоимости выполняемых работ или предоставляемых услуг. Это непосредственно закреплено п. 2 ст. 396 ГК, согласно которой „Цена товаров, работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законодательством допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей". Императивному праву каждого соответствует и положение ГК об обязанности юридического лица заключить такой договор, поскольку „Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары (работы, услуги) не допускается" (ч. 1 п. 3 ст. 396 ГК).

Если же коммерческая организация, имея возможность выполнить соответствующие работы или предоставить соответствующие услуги, необоснованно уклоняется от заключения публичного Типового договора, в том числе о найме жилого помещения, то, в силу ч. 2 п. 3 ст. 396 ГК, к такой организации применяются положения, которые предусмотрены п. 4 ст. 415 ГК. Положения п. 4 ст. 415 установлены для договоров, которые заключаются в обязательном порядке - это вытекает непосредственно из названия ст. 415 („Заключение договора в обязательном порядке"), а также дополнительно разъяснено п. 5 ст. 399 ГК.

Согласно первому положению „Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор". То есть, для публичного Типового договора, в том числе в отношении найма жилого помещения, включая жилые помещения государственного жилищного фонда, применение общего принципа свободы договора законодателем исключено. Согласно принципу свободы договора (абз. 6 ч. 2 ст. 2 ГК) понуждение к заключению договора в общем случае запрещено. Исключения законодателем установлены только для случаев, „когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательством или добровольно принятым обязательством". Именно этот случай и предусмотрен ч. 3 ст. 27 ЖК. В отношении публичных Типовых договоров найма жилого помещения обязанной стороной, как показано выше, является юридическое лицо. Потому при соответствующих обстоятельствах к нему может быть применено понуждение к заключению публичного Типового договора найма жилого помещения в судебном порядке.

Необходимо обратить внимание на то, что применение понуждения законодателем предусмотрено в отношении не любой из сторон, а только одной обязанной стороны, которой является юридическое лицо. Это положение также соответствует императивному праву каждого в области жилищных отношений. Однако, согласно другому положению п. 4 ст. 415 ГК, в случае необоснованного уклонения стороны от заключения договора, необоснованно уклоняющаяся сторона должна возместить другой стороне причиненные этим убытки. В данном случае ответственной стороной может быть любая соответствующая сторона публичного Типового договора найма жилого помещения, если уклонение необоснованно. При этом, если ответственной стороной оказывается юридическое лицо, то в отношении него наряду с возмещением убытков остается применимым и понуждение к заключению договора, а если ответственной стороной оказывается другая сторона, то в отношении нее законодатель допускает только возмещение убытков. Вопрос о необоснованности уклонения решается в установленном порядке.

Обязательность предмета и условий публичного договора любого, в том числе и публичного (Типового) договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, подтверждена и п. 5 ст. 396 ГК, согласно которому условия публичного договора являются ничтожными, если они не соответствуют требованиям, которые установлены п. 2 ст. 396 ГК в отношении предмета и условий договора, а также, если они не соответствуют обязательным правилам, которые установлены для данного вида публичного (Типового) договора Правительством Республики Беларусь (п. 4 ст. 396 ГК).

Юридическая сила бланка Публичного (Типового) договора найма жилого помещения

Таким образом, ч. 3 ст. 27 ЖК законодатель предоставил полномочия Правительству утверждать бланки публичных Типовых договоров найма жилого помещения, которые в силу своего публичного правового статуса являются обязательными для юридического лица - стороны договора, представляющей собой коммерческую организацию. Для указанных бланков, в силу изложенных выше норм ЖК и ГК, правомерно также использовть синонимичное наименование - бланки Публичных договоров найма жилого помещения. Очевидно и другое, что такие утвержденные постановлением СМ РБ бланки, по определению ч. 3 ст. 27 ЖК, подпадают под определение нормативного правового акта. Это непосредственно следует из ч. 2 ст. 17 Закона о НПА, согласно которой принимаемые Советом Министров Республики Беларусь иные нормативные правовые акты (положения, уставы, правила и т.п.) утверждаются постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

Естественно требует разрешения вопрос о юридической силе такого принимаемого нормативного правового акта в виде утверждаемого Правительством бланка публичного по правовому статусу Типового договора найма жилого помещения. Безальтернативный ответ содержится в ч. 8 ст. 10 Закона о НПА, согласно которой юридическая сила уставов, положений, инструкций, регламентов и правил определяется юридической силой нормативного правового акта, которым они утверждаются. Следовательно, бланк Публичного (Типового) договора найма жилого помещения, которым регламентируется содержание указанного договора, является одним из видов нормативных правовых актов Правительства Республики Беларусь и обладает юридической силой постановления Совета Министров Республики Беларусь. По принятой в настоящих материалах шкале - это юридическая сила 5-й ступени.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г.) Минск «Беларусь» 2004г.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. №'248-3(с изм. и доп.)//Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1999. №15.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 октября 1998 года, одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 года: текст Кодекса по состоянию на 20 июля 2007 года // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Республики Беларусь. - Минск, 2007.
4. Закон Республики Беларусь от 19 января 1993 г. № 2103-XII «О разгосударствлении и приватизации государственной собственности в Республике Беларусь» (Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь, 1993 г., №7, ст.41) (с учетом изменений, внесенных Законами Республики Беларусь от 11.04.1995 № 3706-XII; 21.06.1996 № 450-ХIII; 04.01.1999 № 229-З). ЮРИДИЧЕСКАЯ БАЗА «ЮСИАС».
5. Постановление Верховного Совета Республики Беларусь от 16 июня 1993 г. № 2421 «О государственной программе приватизации» (Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь, 1993 г., № 26, ст.329). ЮРИДИЧЕСКАЯ БАЗА «ЮСИАС».
6. Е.С.Захарова Жилищное право: Курс лекций Мн.: ЗАО Веды .-2007.- 88с.
7. Жилищное законодательство Республики Беларусь: Сб. нормативных сост. Бохан В.Ф. – Мн.: Дикта, 2003.- 384с.
8. Седугин П. И. Жилищное право. Учебник для вузов. – М.: Издательская группа ИНФРА М – НОРМА, 2006г.
9. Симчук А.Н. Правовое регулирование жилищный отношений. Формы документов.- Мн.: Тесей 2003г. -232с.