

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Введение. Конституция Республики Беларусь гарантирует неприкосновенность жилища и иных законных владений граждан, закрепляя также положение о том, что никто не имеет права без законного основания войти в жилище и иное законное владение гражданина против его воли [1]. Тем самым в ст. 29 Конституции Республики Беларусь регламентируется право на жилище. Данное конституционное положение воплощается посредством заключения договора найма жилых помещений. Однако, в настоящее время одним из дискуссионных вопросов является правовая природа указанного договора.

В Республике Беларусь правовое содержание широкого круга гражданско-правовых договоров предусматривается Гражданским кодексом Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 (далее — ГК) [2]. Так, ГК выделяет в своей структуре гл. 35 «Наем жилого помещения», определяя в ст. 642 что «отношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, регулируются Жилищным кодексом Республики Беларусь» [2].

Таким образом, законодатель Республики Беларусь отсылает к иному нормативному правовому акту Республики Беларусь — Жилищному кодексу Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3 (далее — ЖК) [3], осложняя при этом толкование договора найма жилых помещений как одного из гражданско-правовых договоров.

Основная часть. В соответствии с п. 1 ст. 50 ЖК договор найма жилого помещения — это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем [3].

Из установленного законодательством определения становится ясным, что сторонами договора найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель.

Так, в соответствии с частями первой — четвертой п. 2 ст. 50 ЖК наймодателем может быть собственник жилого помещения. Гражданин или организация, не являющиеся собственниками жилого помещения, могут выступать в качестве наймодателей в случае, если им законодательными актами или собственником жилого помещения предоставлены соответствующие полномочия.

Если иное не определено Президентом Республики Беларусь, наймодателями жилых помещений коммунального жилищного фонда являются соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы, а также государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда, либо государственные органы, иные государственные организации, заключившие договоры безвозмездного пользования жилыми помещениями, или уполномоченные ими лица, которые имеют право на предоставление этих жилых помещений в соответствии со ст. 95, частью третьей п. 2 ст. 112 ЖК и иными законодательными актами.

Наймодателями жилых помещений республиканского жилищного фонда являются государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, или вышестоящие органы, государственные органы, иные государственные организации, заключившие договоры безвозмездного пользования жилыми помещениями, или уполномоченные ими лица [3].

В свою очередь, согласно части пятой п. 2 ст. 50 ЖК, нанимателем может быть только гражданин [3].

В соответствии с п. 1 ст. 402 ГК договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение [2].

Существенными условиями договора найма жилого помещения, согласно п. 1 ст. 51 ЖК, являются:

- 1) предмет договора найма жилого помещения;
- 2) срок действия договора найма жилого помещения — для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;
- 3) размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
- 4) срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию — в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, возмещать расходы на электроэнергию [3].

В соответствии с п. 2 ст. 51 ЖК в договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые имеют право владения и пользования занимаемым таким нанимателем жилым помещением [3].

В свою очередь, нельзя не согласиться с мнением В. Синькевич, полагающей, что «условие о предмете договора — существенное условие любого договора» [4]. Так, предметом рассматриваемого договора в соответствии с п. 3 ст. 50 ЖК могут быть жилой дом, квартира, жилая комната [3]. При этом предоставление по договору найма жилого помещения части жилого помещения, заселенного несколькими собственниками, в виде жилой комнаты (жилых комнат) осуществляется при наличии письменного согласия всех его собственников. Такое согласие не требуется по договору найма жилого помещения, заключаемому от имени граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, их законными представителями.

Часть жилой комнаты может быть предметом договора найма жилого помещения в общежитии.

Кроме того, жилое помещение, расположенное в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале, не может являться предметом договора найма жилого помещения [3].

Следующим существенным условием договора найма жилых помещений, заключенных на определенный срок, как правило, является срок. В соответствии с п. 4 ст. 50 ЖК договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено ЖК [3].

Между тем, согласно п. 1 ст. 394 ГК, расчеты сторон при исполнении договора осуществляются по цене, установленной соглашением сторон с соблюдением норм законодательства. В предусмотренных законодательством случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами [2].

В соответствии с частью первой п. 3 Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571 (далее — Положение) [5], плата за жилищно-коммунальные услуги, плата за пользование жилым помещением вносится, возмещение расходов на электроэнергию осуществляется за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании извещения о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением по форме, установленной Министерством жилищно-коммунального хозяйства, в котором указываются перечень оказанных жилищно-коммунальных услуг, объемы оказанных жилищно-коммунальных услуг, возмещаемых расходов на электроэнергию, тарифы на жилищно-коммунальные услуги, размер платы за пользование жилым помещением, расшифровка фактических затрат по жилому дому [5].

Более того, в соответствии с частью первой п. 4 Положения обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и возмещения расходов на электроэнергию возникает у плательщика жилищно-коммунальных услуг, являющегося:

1) собственником жилого и (или) нежилого помещения, — со дня возникновения права собственности на эти помещения;

2) нанимателем, арендатором жилого помещения, лизингополучателем, заключившим договор лизинга жилого помещения, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, — со дня заключения договоров найма, аренды, лизинга жилых помещений и договора, предусматривающего передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства;

3) членом организации застройщиков, — со дня ввода жилого дома в эксплуатацию [5].

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. При этом типовые договоры найма жилых помещений, включенных в государственный жилищный фонд, в соответствии с п. 3 ст. 51 ЖК утверждаются Советом Министров Республики Беларусь [3].

Заключение. Жилищный наем, на наш взгляд, является традиционным институтом гражданского права. Данное суждение подтверждается следующим аспектом. В ЖК содержится понятие договора найма жилого помещения как одного из оснований возникновения права пользования жилым помещением (ст.ст. 50, 51) и самостоятельного типа гражданско-правового договора. Более того, приведенное определение является универсальным, так как содержит самые общие признаки любого гражданско-правового договора.

Между тем, мы считаем, что наличие в ГК лишь отсылочной ст. 642 является правовым пробелом в части правовой регламентации договора найма жилого помещения. В частности, отсутствие непосредственного понятия рассматриваемого договора в ГК порождает трудности в определении его правовой природы.

Таким образом, на основании изложенного предлагается продублировать установленное в ст. 50 ЖК определение термина «договор найма жилого помещения» в новом пункте ст. 642 ГК, изложив ее в следующей редакции:

«Статья 642. Договор найма жилого помещения

1. По договору найма жилого помещения одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

2. Отношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, регулируются Жилищным кодексом Республики Беларусь.».

Список цитируемых источников

1. Конституция Республики Беларусь : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г., 17 окт. 2004 г. и 27 февр. 2022 г. — Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2022. — 60 с.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : Закон Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2021 г., № 141-3 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. — 04.01.2022. — 2/2861.
3. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобрен Советом Респ. 22 июня 2012 г. : Закон Респ. Беларусь, 28 авг. 2012 г., № 428-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г., № 185-3 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. — 30.06.2019. — 2/2623.
4. Синькевич, В. Аренда недвижимости: существенные условия договора / В. Синькевич // ООО «ЮрСпектр», 2016—2022. — Режим доступа : <https://ilex.by/>. — Дата доступа : 16.03.2022.
5. О порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 июня 2014 г., № 571 ; в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 21.05.2021 г., № 283 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. — 21.05.2021. — 5/49082.

УДК 339.543

В. В. Прончак, Ю. Н. Танана

Учреждение образования «Барановичский государственный университет», Барановичи, Республика Беларусь

ТАМОЖЕННЫЕ ОРГАНЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ КАК СУБЪЕКТЫ ПРАВООХРАНИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Введение. С давних пор и до настоящего времени преступность оказывает дестабилизирующее воздействие на состояние жизнедеятельности государства, общества и личности. В связи с этим, по мнению А. А. Кеник, «назрела необходимость выработать и реализовать скоординированные, эффективные меры по устранению причин и условий, способствующих совершению общественно опасных деяний» [1, с. 542], в первую очередь связанных с таможенным регулированием в Республике Беларусь.

В соответствии с частью первой ст. 21 Конституции Республики Беларусь обеспечение прав и свобод граждан Республики Беларусь является высшей целью государства [2]. С данной целью в государственном аппарате создаются и функционируют правоохранительные органы, к которым в соответствии с п. 2 ст. 8 Закона Республики Беларусь от 10 января 2014 г. № 129-3 «О таможенном регулировании в Республике Беларусь» (далее — Закон «О таможенном регулировании») относятся, в частности, Государственный таможенный комитет Республики Беларусь и таможи [3]

Основная часть. Как утверждает А. А. Ченик, правоохранительные органы — это «государственные органы, создаваемые в целях обеспечения правопорядка и законности, защиты прав, свобод и интересов граждан, организаций, общества и государства, предупреждения и пресечения преступлений и административных правонарушений, применения государственного принуждения или юридического воздействия в отношении лиц, совершивших неправомерные деяния» [4, с. 5].

В свою очередь, А. А. Квяткович придерживается следующей позиции: «Правоохранительная деятельность таможенных органов направлена на защиту экономического суверенитета и экономической безопасности Республики Беларусь, прав и законных интересов участников таможенных правоотношений. Такой характер деятельности таможенных органов наиболее ярко проявляется в процессе применения должностными лицами таможенных органов мер принудительного характера в целях борьбы с административными таможенными правонарушениями и преступлениями» [5, с. 155].

Относительно положений Таможенного кодекса Евразийского экономического союза (далее — ТК ЕАЭС) [6] необходимо отметить, что, согласно п. 1–3 ст. 354 ТК ЕАЭС, таможенные органы осуществляют следующие формы правоохранительной деятельности:

1) таможенные органы являются *органами дознания и (или) следствия* по делам о преступлениях или уголовных правонарушениях, производство по которым отнесено к ведению таможенных органов в соответствии с законодательством государств-членов;

2) таможенные органы осуществляют *оперативно-розыскную деятельность* в целях выявления лиц, подготавливающих, совершающих или совершивших противоправное деяние, признаваемое в соответствии с законодательством государств-членов преступлением, исполнения запросов международных организаций, таможенных и иных компетентных органов государств, не являющихся членами Союза, в соответствии с международными договорами государств-членов с третьей стороной.

3) таможенные органы ведут *административный процесс* (осуществляют производство) по делам об административных правонарушениях и привлекают лиц к административной ответственности в соответствии с законодательством государств-членов [6].