

Ю. В. Емельянова

преподаватель кафедры правового обеспечения
экономической деятельности

Института управленческих кадров Академии управления
при Президенте Республики Беларусь

ОСНОВАНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Аннотация. Рассмотрены вопросы изменения договора найма арендного жилья по требованию нанимателя и (или) членов его семьи, а именно: раздел арендного жилья, объединение нанимателей в одну семью, замена нанимателя и вселение в качестве члена семьи нанимателя. Анализируются нововведения Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 4 мая 2019 г., произошедшие в правовом регулировании изменения договора найма арендного жилья. Отмечаются существующие в действующем жилищном законодательстве пробелы, а также вносятся предложения по совершенствованию соответствующей законодательной базы.

Ключевые слова: арендное жилье, вселение в жилое помещение, замена нанимателя, изменение договора, объединение в одну семью, раздел жилого помещения, член семьи нанимателя.

Введение. Жилищное правоотношение, возникающее из договора найма арендного жилья, является стабильным и устойчивым, тем не менее с момента возникновения и до момента прекращения оно может неоднократно изменяться.

С 1 января 2020 г. вступила в силу новая редакция Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК), которая внесла существенные изменения в правовое регулирование отношений, возникающих из договора найма арендного жилья. И, несмотря на то что роль договора найма арендного жилья в решении жилищной проблемы в последние годы существенно возросла, самостоятельно вопрос изменения договора найма арендного жилья в современной научной литературе не рассматривался. Да и в целом следует отметить малочисленность работ, посвященных данному договору. Поэтому исследование порядка и оснований изменения договора найма арендного жилья имеет большое теоретическое и практическое значение.

Основная часть. Действующее жилищное законодательство не содержит конкретного перечня оснований изменения договора найма арендного жилья. Тем не менее договор

найма арендного жилья является одним из видов договора найма жилого помещения, поэтому к нему применяются общие положения об изменении договора найма жилого помещения, но с учетом специфики арендного жилья.

По общему правилу, предусмотренному п. 1 ст. 60 ЖК, изменение договора найма арендного жилья происходит по соглашению сторон, за исключением случаев, когда изменение договора происходит по требованию, а именно: 1) по требованию члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма (ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК); 2) по требованию нанимателей в случае объединения в одну семью (п. 4 ст. 61 ЖК); 3) вследствие признания нанимателем другого члена семьи нанимателя (п. 5 ст. 61 ЖК); 4) по требованию нанимателя, предоставившего право владения и пользования занимаемого им жилого помещения членам своей семьи (п. 3 ст. 57 ЖК).

В первых трех случаях изменение договора найма арендного жилья может осуществляться как в судебном порядке, так и в порядке осуществления административных процедур. Для каждой административной процедуры законодательством закреплён четкий перечень необходимых документов, установлены конкретные сроки ее осуществления, определены требования к содержанию принимаемых решений. Как справедливо отмечает Н. А. Саванович, «соблюдение таких требований призвано стать надлежащей гарантией полного, всестороннего и объективного осуществления административных процедур» [1].

Процесс изменения договора найма арендного жилья в порядке осуществления административных процедур достаточно четко определен подп. 1.1.13 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» (далее — Перечень).

Рассмотрим подробнее основания изменения договора найма арендного жилья.

1. Изменение договора найма арендного жилья возможно по требованию члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма (ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК). В литературе данный случай изменения договора называют «разделом

(выделом) жилого помещения» [2, с. 17; 3, с. 138] или «разделом (выделом) жилой площади» [4, с. 17], а в Перечне говорится об изменении договора «по требованию члена семьи нанимателя».

Несмотря на то что наниматель и члены его семьи, бывшие члены его семьи в случае имеющихся разногласий в любой момент могут заключить соглашение о порядке пользования жилым помещением, как справедливо отмечается в научной литературе, «может сложиться широкий круг различных жизненных обстоятельств и ситуаций, когда... решить проблему при помощи иных средств, кроме как произвести раздел жилого помещения, не представляется возможным» [5].

Условия, необходимые для раздела арендного жилья, предусмотрены ст. 60 ЖК и подп. 1.1.13 Перечня.

Во-первых, требовать раздела арендного жилья согласно ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК и абз. 10 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня может только совершеннолетний член семьи нанимателя арендного жилья. Тем не менее таким правом обладают и дееспособные несовершеннолетние, поскольку они вправе самостоятельно заключать сделки. Что касается остальных несовершеннолетних, а также граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, то, исходя из положений п. 2 ст. 53 ЖК, право требовать заключения отдельного договора в их интересах может их законный представитель.

Такой позиции придерживаются и суды, в частности в Обзоре судебной практики Верховного Суда Республики Беларусь отмечается, что «обоснованно не являлся препятствием для изменения договора жилого помещения найма с заключением отдельных договоров несовершеннолетний возраст лиц, которым изолированное жилое помещение выделялось в пользование судом...» [6, с. 28]. В связи с чем представляется необходимым исключить слово «совершеннолетний» из ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК и абз. 10 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня.

Имеют право требовать раздела и бывшие члены семьи нанимателя, которые проживают совместно с нанимателем, поскольку согласно п. 4 ст. 58 ЖК они сохраняют все свои права и несут обязанности в соответствии с договором найма, если иной порядок не установлен письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Несмотря на то что в ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК прямо не предусмотрена возможность для самого нанимателя требовать заклю-

чения отдельного договора найма арендного жилья с членом его семьи, наниматель таким правом обладает, поскольку имеет те же права, что и члены его семьи.

Следовательно, требовать раздела арендного жилья могут дееспособные члены семьи нанимателя, законные представители несовершеннолетних и граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, а также сам наниматель арендного жилья и бывшие члены его семьи, которые проживают совместно с ним.

Во-вторых, для раздела арендного жилья необходимо письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, проживающих в жилом помещении. В том числе и письменное согласие самого нанимателя, хоть это прямо и не предусмотрено в ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК. Такое уточнение представляется существенным, и его следовало бы отобразить в ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК и в абз. 12 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня.

При этом отказ как нанимателя, так и остальных совершеннолетних членов его семьи от изменения договора может быть обжалован в судебном порядке (п. 2 ст. 60 ЖК).

В-третьих, возможность раздела арендного жилья зависит от наличия изолированной жилой комнаты (комнат), которая может быть выделена члену семьи нанимателя. При этом раздел арендного жилья возможен только в том случае, если к моменту предъявления требования члену семьи нанимателя изолированная комната (комнаты) может быть выделена фактически, а не технически. Если необходимо осуществление перепланировки, то сначала должна осуществляться перепланировка, и только после этого может быть заявлено соответствующее требование о разделе арендного жилья.

Одной только возможности выделения члену семьи нанимателя изолированной жилой комнаты недостаточно, необходимо, чтобы ее размер соответствовал либо приходящейся на него доле общей площади жилого помещения, либо письменному соглашению о порядке пользования жилым помещением.

В-четвертых, для изменения договора найма арендного жилья необходимо, чтобы договор был заключен не на период трудовых (служебных) отношений. Поскольку раздел арендного жилья, предоставленного на период трудовых (служебных) отношений, запрещен.

С момента создания фонда арендного жилья подп. 2.3 Указа Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512 «О некоторых вопросах использования государствен-

ного жилищного фонда» был установлен запрет на раздел арендного жилья. Возможность раздела арендного жилья была закреплена ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК в редакции от 4 мая 2019 г. Следовательно, вплоть до момента вступления в силу действующей редакции ЖК члены семьи нанимателя арендного жилья, независимо от условий, на которых предоставлялось арендное жилье, не вправе были требовать заключения с ними отдельного договора найма.

Необходимо отметить, что в п. 15 типового договора найма арендного жилья, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 (далее — типовой договор), запрет раздела арендного жилья сохранен, независимо от условий договора, что противоречит ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК. В связи с чем представляется необходимым привести п. 15 типового договора в соответствие с ЖК.

В результате раздела арендного жилья изменяются все три элемента существующего жилищного правоотношения. Меняется субъектный состав, поскольку с членом семьи нанимателя заключается отдельный договор. Предметом договора становится часть существующего жилого помещения, которое условно делится на части и закрепляется за двумя нанимателями. Изменения происходят и в содержании правоотношения, например уменьшается размер платы за пользование арендным жильем, поскольку он зависит от площади занимаемого жилого помещения.

2. Договор найма арендного жилья может быть изменен по требованию нанимателей в случае объединения в одну семью (п. 4 ст. 61 ЖК). В литературе такое основание еще называют объединением договоров найма [4, с. 6; 7, с. 76], а в Перечне говорится об изменении договора «по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью».

Право на изменение договора найма арендного жилья в случае объединения в одну семью могут использовать заключившие брак супруги, а также при определенных обстоятельствах родители и дети. Они же решают между собой, кто будет основным нанимателем в едином договоре найма арендного жилья, а кто станет проживать в жилом помещении на правах члена семьи нанимателя.

Для изменения договора найма арендного жилья по требованию нанимателей в случае объединения в одну семью должны быть соблюдены следующие условия, предусмотренные п. 4 ст. 61 ЖК и подп. 1.1.13 Перечня.

Во-первых, граждане должны проживать в одной квартире, но являться нанимателями жилых помещений по отдельным договорам найма арендного жилья. Поскольку договор найма арендного жилья может быть заключен на разных условиях, а именно: на период трудовых (служебных) отношений, на срок до пяти лет, бессрочно, — представляется, что для изменения договора найма арендного жилья по данному основанию необходимо также, чтобы жилые помещения были предоставлены гражданам на одинаковых условиях.

Прямого запрета на изменение договора найма арендного жилья, заключенного на срок трудовых (служебных) отношений, в случае объединения нанимателей в одну семью в действующем жилищном законодательстве нет. Несмотря на это, полагаем, что такие договоры не могут быть изменены по данному основанию, поскольку в данном случае договор тесно связан с личностью нанимателя, которому арендное жилье предоставлялось ввиду осуществляемой им трудовой (служебной) функции.

Во-вторых, наниматели должны объединиться в одну семью, здесь важен именно сам факт объединения в одну семью, а не только намерение ее создать. Несмотря на то что в абз. 2 графы 1 подп. 1.1.13 Перечня субъектами права названы наниматели, «объединяющиеся» в одну семью, граждане, которые только планируют объединиться в одну семью, не вправе требовать изменения договора найма арендного жилья. Следовательно, абз. 2 графы 1 подп. 1.1.13 Перечня нуждается в корректировке.

В жилищном законодательстве не конкретизируется, что следует понимать под «объединением в одну семью». Но в абз. 4 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня предусмотрено, что для изменения договора нанимателям необходимо предоставить документы, подтверждающие наличие соответствующей степени родства, например свидетельство о рождении или свидетельство о заключении брака.

Такой поход законодателя представляется чрезмерно узким, поскольку семья не ограничивается только отношениями родства. Тем более что свидетельство о заключении брака вряд ли можно отнести к документам, подтверждающим степень родства, которая согласно п. 2 ст. 1061 ГК определяется числом рождений, отделяющих родственников друг от друга.

Представляется более обоснованной позиция О. Б. Новиковой, что при решении вопроса, объединились ли наниматели в одну семью, следует руководствоваться по аналогии нормой, определяющей круг лиц, относящихся к членам семьи нанимателя [8, с. 87]. И следовательно, факт объединения нанимателей в одну семью может быть подтвержден документами, подтверждающими наличие соответствующей степени родства или свойства, письменным соглашением о признании членом семьи нанимателя, а в исключительном случае решением суда о признании членом семьи нанимателя. Такое уточнение представляется существенным, и его следовало бы отобразить в абз. 4 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня.

В-третьих, для заключения единого договора найма арендного жилья необходимо согласие всех совершеннолетних членов семей нанимателей, проживающих совместно с ними, поскольку объединение непосредственно затрагивает их права и обязанности.

В научной литературе распространено мнение, что отказ члена семьи нанимателя от объединения договоров носит абсолютный характер и, следовательно, не может быть оспорен [9, с. 150]. Представляется, что поскольку к моменту заявления требования об изменении договоров семья фактически уже сложилась, то письменное согласие членов семьи нанимателей носит скорее формальный характер, так как объединение в одну семью предполагает совместное проживание и ведение общего хозяйства. Следовательно, необоснованный отказ члена семьи нанимателя от изменения договора найма арендного жилья в данном случае может быть оспорен в судебном порядке. Тем более что в п. 2 ст. 60 ЖК, регулирующем порядок обжалования отказа от изменения договора найма жилого помещения, никаких исключений не предусмотрено.

В-четвертых, наниматели должны заявить соответствующее требование об изменении действующих договоров найма. Поскольку, как справедливо отмечает А. С. Омельчук, «практически определить, создана ли семья лицами, которые совместно проживают и ведут общее хозяйство, невозможно, это обстоятельство должно устанавливаться только на основании заявления таких лиц» [10, с. 14].

Вследствие объединения нанимателей в одну семью изменяются все три элемента жилищного правоотношения. Изме-

нения в субъектном составе происходят за счет увеличения членов семьи нанимателя, что, в свою очередь, влияет на объем их прав и обязанностей. Меняется также и предмет договора, которым становится совокупность ранее занимаемых по отдельным договорам жилых помещений.

3. Изменение договора найма арендного жилья возможно по требованию члена семьи нанимателя вследствие признания нанимателем другого члена семьи (п. 5 ст. 61 ЖК). В научной литературе данное основание изменения договора найма жилого помещения называют заменой нанимателя [11, с. 179; 12, с. 15].

Статья 61 ЖК содержит два самостоятельных случая изменения договора найма арендного жилья вследствие замены нанимателя. В первом случае первоначальный наниматель остается проживать в этом же жилом помещении, но меняется его статус: вместо нанимателя он становится членом семьи, а член его семьи становится нанимателем.

Второй случай связан с необходимостью замены первоначального нанимателя в связи с его «выбытием», а именно: в случае смерти, признания судом безвестно отсутствующим или объявления умершим либо утраты им права владения и пользования жилым помещением. В данной ситуации замена нанимателя обусловлена объективной необходимостью, поскольку, как справедливо отмечает С. П. Соколов, «жилищное правоотношение утрачивает относительную определенность» [12, с. 15–16].

Для замены нанимателя арендного жилья должны быть выполнены следующие условия, предусмотренные п. 5 ст. 61 ЖК и подп. 1.1.13 Перечня.

Во-первых, требование о замене нанимателя согласно п. 5 ст. 61 ЖК может заявить любой дееспособный член семьи нанимателя арендного жилья. А в случае «выбытия» первоначального нанимателя, когда в жилом помещении остаются проживать только недееспособные члены семьи, требование об изменении договора найма арендного жилья в интересах недееспособного члена семьи нанимателя предъявляет его законный представитель (п. 3 ст. 61 ЖК).

Предоставление дееспособному члену семьи нанимателя права требовать замены первоначального нанимателя является нововведением ЖК, поскольку ранее действующий Жилищный кодекс Республики Беларусь 1999 г. закреплял такое право только за совершеннолетними чле-

нами семьи нанимателя. Несмотря на это, в абз. 6 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня для изменения договора найма арендного жилья вследствие признания нанимателем другого члена семьи требуется заявление именно совершеннолетнего члена семьи нанимателя, что противоречит п. 5 ст. 61 ЖК. В связи с этим представляется необходимым абз. 6 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня привести в соответствие с п. 5 ст. 61 ЖК.

Есть противоречия и в тексте ст. 61 ЖК. Так, если буквально толковать п. 1 и п. 2 ст. 61 ЖК, то требовать замены нанимателя в связи с его смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим могут только совершеннолетние члены его семьи. В то же время п. 5 ст. 61 ЖК такое право в аналогичной ситуации предоставлено дееспособному члену семьи нанимателя. Следовательно, п. 1 и 2 ст. 61 ЖК также нуждаются в корректировке.

Во-вторых, для замены нанимателя необходимо письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, постоянно проживающих в жилом помещении. Если первоначальный наниматель остается проживать в арендном жилье, то для замены необходимо и его письменное согласие. В остальных случаях для замены нанимателя необходимо предоставить документы, подтверждающие факт его «выбытия», в частности: свидетельство о смерти, копию решения суда о признании нанимателя безвестно отсутствующим или объявлении умершим, копию решения суда о признании нанимателя утратившим право владения и пользования жилым помещением.

Следует отметить, что абз. 8 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня не в полной мере соответствует п. 1–3 и п. 5 ст. 61 ЖК, поскольку в нем не предусмотрена возможность замены нанимателя в связи с признанием нанимателя безвестно отсутствующим. Так, из документов, подтверждающих факт «выбытия» первоначального нанимателя, предусмотрены только свидетельство о его смерти или копия решения суда о признании нанимателя утратившим право владения и пользования жилым помещением, что не решает вопроса, что делать, если наниматель признан судом безвестно отсутствующим. В связи с чем абз. 8 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня нуждается в корректировке.

Достаточно спорным в научной литературе является вопрос о возможности оспорить отказ нанимателя или совер-

шеннолетних членов его семьи от замены нанимателя. По мнению одних, поскольку все члены семьи нанимателя имеют равные права, то никто из них не может требовать признания его нанимателем по уже заключенному договору, если остальные не видят в этом необходимости [13, с. 24]. По мнению других, отказ в изменении договора, от кого бы он ни исходил, от нанимателя или от членов его семьи, во всех случаях может быть оспорен в судебном порядке [14, с. 90].

Нет единого подхода по данному вопросу и в судебной практике. Например, в определении судебной коллегии по гражданским делам областного суда от 25 января 2018 г. отмечается, что нормы жилищного законодательства не предусматривают признания в судебном порядке необоснованным отказа нанимателя жилого помещения в даче согласия на признание члена его семьи нанимателем этого жилого помещения по ранее заключенному договору найма [15].

Такая позиция судебной коллегии представляется обоснованной, поскольку наниматель является не просто представителем семьи в жилищном правоотношении найма, а субъектом, на которого возложены особые полномочия. При этом следует отметить, что в п. 2 ст. 60 ЖК закреплена возможность оспорить в судебном порядке отказ от изменения договора найма жилого помещения, от кого бы он ни исходил: от наймодателя, совершеннолетних членов семьи нанимателя или самого нанимателя, — никаких исключений в данном пункте не предусмотрено.

Не допускается замена нанимателя по договору найма арендного жилья, заключенного на период трудовых (служебных) отношений, поскольку в данном случае договор тесно связан с личностью нанимателя.

Замена нанимателя влечет незначительные юридические последствия, но всегда требует внесения соответствующих изменений в договор найма арендного жилья. Тем не менее если замена нанимателя связана с «выбытием» первоначального нанимателя, то изменяется еще и содержание правоотношения, поскольку изменяется число проживающих в жилом помещении.

4. Наниматель имеет право требовать изменения договора найма арендного жилья в случае предоставления права владения и пользования занимаемого им жилого помещения членам своей семьи (п. 3 ст. 57 ЖК, п. 1 ст. 60 ЖК). Закрепление в п. 1 ст. 60 ЖК данного основания изменения дого-

вор найма является нововведением ЖК в редакции от 4 мая 2019 г. и дополнительной гарантией реализации нанимателем своего правомочия на вселение членов своей семьи в занимаемое жилое помещение.

Изменение договора найма арендного жилья в связи с изменением субъектного состава на стороне нанимателя является наиболее распространенным основанием изменения договора [7, с. 56]. Несмотря на это, вплоть до вступления в силу действующего ЖК законодательством специально не регулировались вопросы изменения договора найма жилого помещения в связи с изменениями в составе членов семьи нанимателя. Обосновывалось это тем, что при изменении договора найма жилого помещения в связи с увеличением или уменьшением состава членов семьи нанимателя весь комплекс норм жилищного законодательства приводится в действие автоматически [13, с. 23].

На практике такой подход законодателя привел к увеличению количества споров о возникновении права владения и пользования жилым помещением и признании лица членом семьи нанимателя. Поскольку наниматель мог предоставить право владения и пользования занимаемого им жилого помещения членам своей семьи, но соответствующие изменения в договор найма жилого помещения не вносил. В связи с чем при разработке действующего ЖК в него была включена норма о том, что граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве членов семьи нанимателя, должны быть указаны в договоре найма жилого помещения при его заключении либо путем внесения в него соответствующих изменений (п. 3 ст. 57 ЖК).

Как справедливо отмечает Б. С. Лесин, «при осуществлении своего особого правомочия на вселение новых членов семьи наниматель специально не преследует цель изменения договора» [4, с. 6]. Однако вселение нового члена семьи нанимателя, безусловно, изменяет субъектный состав существующего правоотношения и его содержание, так как изменения в составе семьи нанимателя влияют на условия пользования жилым помещением остальными членами семьи нанимателя.

Заключение. Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что многие положения подп. 1.1.13 Перечня противоречат или не в полной мере соответствуют ЖК, что пред-

ставляется недопустимым, поскольку процесс изменения договора найма арендного жилья в порядке осуществления административных процедур императивен. В целях унификации правового регулирования отношений, возникающих при изменении договора найма арендного жилья, представляется необходимым:

1. Исключить слово «совершеннолетний» из ч. 2. п. 1 ст. 60 ЖК и абз. 10 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня. Поскольку правом требовать раздел арендного жилья обладают не только совершеннолетние члены семьи нанимателя арендного жилья, но и дееспособные несовершеннолетние, а также законные представители несовершеннолетних (за исключением эмансипированных или вступивших в брак) и граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, а также сам наниматель и бывшие члены его семьи, которые проживают совместно с ним.

2. Привести п. 15 типового договора, которым установлен запрет раздела арендного жилья, независимо от условий договора найма арендного жилья, в соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 60 ЖК.

3. Изложить абз. 2 графы 1 подп. 1.1.13 Перечня в следующей редакции: «по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью». Так как для изменения договора найма арендного жилья по требованию нанимателей в случае объединения в одну семью важен именно сам факт создания семьи, а не только намерение ее создать.

4. Изложить абз. 4 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня в следующей редакции: «документы, подтверждающие степень родства или свойства (свидетельство о заключении брака, свидетельство о рождении), письменное соглашение о признании членом семьи нанимателя, решение суда о признании членом семьи нанимателя». Поскольку факт объединения нанимателей в одну семью могут подтвердить не только документы, подтверждающие наличие соответствующей степени родства.

5. В абз. 6 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня слово «совершеннолетнего» заменить словом «дееспособного». Так как требовать замены нанимателя с согласия первоначального нанимателя согласно п. 5 ст. 61 ЖК может любой дееспособный член семьи нанимателя.

6. В целях устранения противоречия между п. 1–2 и п. 5 ст. 61 ЖК заменить в п. 1 и 2 ст. 61 ЖК слово «совершенно-

летние» словом «дееспособные». Поскольку согласно п. 1 и 2 ст. 61 ЖК требовать замены первоначального нанимателя в связи с его смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим могут только совершеннолетние члены его семьи, а в п. 5 ст. 61 ЖК такое право в аналогичной ситуации предоставлено дееспособному члену семьи нанимателя.

7. Дополнить абз. 8 графы 3 подп. 1.1.13 Перечня после слов «свидетельство о его смерти» словами «..., копия суда о признании его безвестно отсутствующим». Поскольку необходимость замены нанимателя может быть обоснована признанием судом первоначального нанимателя безвестно отсутствующим.

Список использованных источников

1. Саванович, Н. А. Типичные нарушения законодательства об административных процедурах [Электронный ресурс] : [по состоянию на 10.09.2013 г.] / Н. А. Саванович // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2021.

2. Семина, Т. А. Основания изменения договора социального найма жилого помещения / Т. А. Семина // Жилищное право. — 2006. — № 7. — С. 16–20.

3. Конохова, Є. О. Договір соціального найму (оренди) житла за законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Конохова. — Харків, 2016. — 189 л.

4. Лесин, Б. С. Изменение жилищных правоотношений : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Б. С. Лесин ; Ленингр. гос. ун-т им. А. А. Жданова. — Л., 1967. — 19 с.

5. Зоркольцев, Р. Д. Раздел жилого помещения по договору социального найма как способ защиты жилищных, семейных и конституционных прав : [Электронный ресурс] : [по состоянию на 01.10.2011 г.] / Р. Д. Зоркольцев // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». — М., 2021.

6. Практика применения судами жилищного законодательства при разрешении споров, связанных с договорами найма жилых помещений государственного жилищного фонда (по материалам обзора) // Судовы весн. — 2014. — № 3. — С. 23–34.

7. Гонгало, Б. М. Основания изменения жилищных правоотношений : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Б. М. Гонгало. — Свердловск, 1984. — 202 л.

8. Новикова, О. Б. Основания изменения и расторжения договора найма жилого помещения : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Б. Новикова. — Волгоград, 2006. — 210 л.

9. Алексеева, О. Г. Жилищное правоотношение социального найма : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Г. Алексеева. — Екатеринбург, 2006. — 222 л.

10. Омельчук, О. С. Зміна договору найму (оренди) житла : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. С. Омельчук ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». — Одеса, 2007. — 19 с.

11. Папушина, Н. Ю. Правоотношение найма служебного жилого помещения : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н. Ю. Папушина. — Екатеринбург, 2020. — 283 л.

12. Соколов, С. П. Изменение жилищных правоотношений : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. П. Соколов ; Бел. гос. ун-т им. В. И. Ленина. — Минск, 1988. — 26 с.

13. Чигир, В. Ф. Изменение жилищных правоотношений найма жилого помещения / В. Ф. Чигир // Юстыця Беларусі. — 2000. — № 2. — С. 23–26.

14. Грибанов, В. П. Основы советского жилищного законодательства / В. П. Грибанов. — М. : Знание, 1983. — 192 с.

15. Определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда от 25 января 2018 г. [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2021.

15.03.2021

Y. V. Emelyanova

Lecturer of the Department of Legal Support
of Economic Activities of the Institute of Managerial Education
of the Academy of Public Administration
under the aegis of the President of the Republic of Belarus

THE GROUNDS FOR CHANGING THE TENANCY AGREEMENT FOR RENTAL HOUSING

Abstract. The article is devoted to the issues of changing the tenancy agreement for rental housing at the request of the tenant and (or) his family members, namely: the division of rental housing, uniting tenants into one family, replacing the tenant as a tenant and moving in as a member of the tenant's family. The article analyzes the innovations of the Housing Code of the Republic of Belarus in new version on May 4, 2019, which occurred in the legal regulation of changing the tenancy agreement for rental housing. The existing gaps in the current housing legislation are noted, and also proposals are made to improve the relevant legal framework.

Key words: rental housing, moving into a living quarters, change of tenant, change of agreement, unification into one family, division of living quarters, family member of the tenant.