

А. А. Рыбчинский
кандидат юридических наук,
юрисконсульт частной практики

ПРОПИСКА — ВЫПИСКА: ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА НАЙМА

Аннотация. Статья посвящена изучению и раскрытию особенностей действия института регистрации граждан в частном жилищном фонде при заключении договоров найма. Раскрывается порядок действий при заключении договора найма, обязанности и полномочия органов регистрации, типичные ошибки в процессе регистрации граждан, а также отдельные аспекты судебной практики по делам о признании гражданина не приобретшим или утратившим право пользования жилым помещением.

Ключевые слова: договор найма, регистрация, орган регистрации, исковое заявление, доказательства, суд, жилое помещение, компетенция.

Введение. Уже давно не существует института прописки в нашем законодательстве, однако до сих пор в бытовом обиходе и не только данный анахронизм все равно активно используется. Так, когда идет речь о регистрации граждан, то часто употребляют простое и всем понятное слово: «прописка».

Краткая историческая справка

Институт прописки берет свое начало еще в Российской империи, где при создании паспортной системы четко следили за тем, чтобы крестьяне не мигрировали в массовом количестве с одного места на другое.

После революции 1917 г. он был отменен вместе с паспортами, так как одним из ярых противников системы регистрации был сам В. Ленин. Однако на период Гражданской войны прописка граждан была частично восстановлена через обязательные трудовые книжки для того, чтобы бороться с «трудовым дезертирством».

После Гражданской войны были приняты нормативные акты, предоставлявшие гражданам право свободного передвижения. Паспорта, трудовые книжки и иные документы с указанием места жительства аннулировались.

В 1932 г., после восстановления в СССР внутренних паспортов, институт прописки был также восстановлен и существовал вплоть до распада СССР.

Когда Республика Беларусь получила независимость, советский институт прописки и все имеющиеся подходы к учету и регистрации граждан плавно перекочевали в паспортную систему новой Беларуси.

Однако с 2008 г. в нашей стране изменился принципиальный подход к порядку учета граждан, где институт прописки был заменен на институт регистрации.

В принципе, Беларусь следовала в общем фарватере с иными бывшими республиками СССР, которые также решили отказаться от советского прошлого. В отдельных государствах СНГ (например, в Украине) сам институт прописки даже был признан неконституционным, так как суды Украины посчитали, что он ограничивал свободу передвижения граждан.

Но государство все же не отказалось от системы учета граждан как таковой, а только модернизировало ее. Беларусь пошла аналогичным путем, и сейчас у нас два вида регистрации граждан:

регистрация по месту проживания — там, где гражданин постоянно либо преимущественно проживает;

регистрация по месту пребывания — там, где гражданин временно пребывает (до одного года).

По сравнению с действовавшими ранее процедурами процесс регистрации граждан упростился.

Так, например, снятие гражданина с регистрационного учета при смене места жительства или пребывания стало полностью обязанностью непосредственно самих органов регистрации, а не граждан.

В принципе, понятны и достаточно просты сами формальные процедуры, определены основания для регистрации и перечень необходимых документов, поэтому, казалось бы, что не должно возникать особых проблем.

Но, как показывает практика, наша современная жизнь настолько многогранна, что даже самым совершенным и выверенным нормативным правовым актам невозможно урегулировать все ее тонкости и нюансы.

Такие вопросы могут находиться в «спящем режиме», но до тех пор, пока не возникают спорные ситуации, решать

которые уже приходится в судах, особенно когда возникают требования компенсации понесенных денежных затрат.

Там, где одной из сторон спора является государство, на защите его прав и интересов находятся государственные органы и сама государственная система, а вот защитой собственных интересов граждан должны заниматься именно сами же граждане.

Вместе с тем частный жилищный фонд занимает доминирующую долю в общем жилищном фонде Республики Беларусь, поэтому указанные вопросы возникают ежедневно и повсеместно.

Краткая справка

Доля частного жилищного фонда в общем жилищном фонде Республики Беларусь составляет 94,1 % (245,8 млн квадратных метров из 261,2 млн, данные на конец 2019 г., источник: Белстат).

В обычной повседневной жизни мы сталкиваемся с процессом регистрации по множеству бытовых, хозяйственных и иных поводов: перемена места жительства; изменения в семье, например, при появлении ребенка; дальний родственник приехал на учебу и не имеет общежития; квартира сдается в долгосрочную аренду и арендаторам необходимо формальное закрепление по месту фактического нахождения и иные варианты.

Таким образом, основания для регистрации условно можно подразделить на два больших блока:

- *вытекающие из семейно-родственных отношений;*
- *основывающиеся на договорах.*

В статье мы не будем рассматривать вопросы регистрации, связанные с семейно-родственными отношениями (членами семьи или признанными таковыми) — это отдельная тема, а сфокусируемся непосредственно на регистрации на основании договора.

Данные общественные отношения получили широкое распространение в частном жилом секторе, поэтому не обошли своей стороной и регулятивную составляющую. На текущий момент правоотношения, касающиеся регистрации граждан, регулируются Жилищным кодексом Республики Беларусь, а также нормативными актами органов власти и управления на республиканском и ведомственном уровнях.

Основная часть.

Основание для возникновения права на регистрацию граждан

Первый вопрос, который возникает при регистрации гражданина в частном жилищном фонде, — это сам договор, который дает право на регистрацию. Подобно тому, как считается, что театр начинается с вешалки, то регистрация в данном случае основывается на заключенном договоре.

Помимо того, что договор является основанием для возникновения у гражданина прав владения и пользования жилищным помещением, он также определяет вид регистрации и ее сроки.

К числу таких договоров согласно Указу Президента Республики Беларусь от 7 сентября 2007 года № 413 «О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания», относятся:

- *договор найма (поднайма) жилого помещения;*
- *договор лизинга жилого помещения;*
- *договор аренды помещения для временного проживания.*

Договор лизинга жилого помещения является специальным договором финансовой аренды и предусматривает переход права собственности. А договор аренды помещения для временного проживания касается вопросов жилых помещений маневренного фонда и иных специальных жилых помещений государственного жилищного фонда, что, соответственно, выходит за рамки данной статьи.

Таким образом, единственный договор, который является основанием для регистрации граждан без смены собственника жилого помещения в частном жилищном фонде, — *договор найма (поднайма) жилого помещения.*

Как мы видим, из оснований регистрации «выпал» еще один договор, который предоставляет право владения и пользования жилым помещением, — договор безвозмездного пользования жилым помещением (ст. 67 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Единственным объяснением такого подхода является борьба с нелегальной сдачей квартир и иных жилых помещений в аренду, когда собственники этих жилых помещений уходят от уплаты налогов на полученный доход.

Данное явление очень распространено в нашей стране: договор безвозмездного пользования жилым помещением становится прикрытием договора найма, наниматель получает легальное основание для пребывания в жилом помещении, а наймодатель — законное объяснение перед налоговыми и иными органами. Денежные расчеты при этом осуществляются за рамками формализованных договорных отношений.

Однако такой подход к борьбе с нелегальной сдачей квартир работает, только когда гражданину нужна регистрация при найме жилого помещения. В противном случае факт сдачи жилого помещения в аренду без уплаты налогов никак проследить нельзя.

Договор найма жилого помещения является возмездным договором, как его и определяет Жилищный кодекс Республики Беларусь. Поэтому даже при регистрации, например, дальнего родственника, если это и не предполагает взимания с него платы за пользование жилым помещением, в договоре найма все равно должна быть указана сумма такой платы. В противном случае договор найма будет являться ничтожной сделкой, как не соответствующий требованиям законодательства (ст. 169 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Однако нужно признать, что на практике такие случаи не редкость. Так, ответственными за регистрацию граждан являются руководители ЖЭСов, ЖСПК, товарищества собственников, а также сельских (поселковых) исполнительных комитетов либо уполномоченные ими лица. Во всех перечисленных организациях имеется отдельный специалист, паспортист, который и является первичным и зачастую единственным звеном всей паспортной системы, с которой сталкивается большинство граждан.

К сожалению, уровень квалификации таких сотрудников — и правовой, и профессиональной — часто невысок: работа ведется по давно устоявшимся шаблонам, которые передали, что называется, «по смене», предыдущие работники; изменения в законодательстве не отслеживаются; нормативные правовые акты, регулирующие сферу регистрации граждан, досконально не изучаются.

Также этому способствует и отсутствие понятия о порядке процесса регистрации у большей части граждан, которые обращаются к паспортистам за совершением необходимых

административных процедур и видят в них исключительно компетентных профессионалов. По факту нередко получается, что им дается неквалифицированная консультация, а документы оформляются по принципу «и так сойдет». В большинстве случаев на это никто не обращает внимания, пока дело не доходит до судебных разбирательств.

Гражданин С. обратился в суд Минского района с иском о признании последнего не приобретшим право пользования жилым помещением и компенсации расходов на юридическую помощь, которые он понес. В процессе судебного разбирательства был представлен договор найма жилого помещения гражданина С., где не был указан размер платы за пользование жилым помещением. Сам истец в судебном разбирательстве не отрицал, что плату он не получал. В судебном заседании гражданин С. по данному поводу пояснял, что документы заполнялись исключительно согласно инструкциям паспортиста сельского исполкома, а он ничего в этих вопросах не понимал. С учетом того, что ответчику Р. были предъявлены материальные требования, а он не признавал иска, то защита строилась на принципе признания договора найма ничтожной сделкой и аннулировании всех его правовых последствий. Суд согласился с доводами стороны ответчика, договор был признан ничтожной сделкой, а истцу отказано в удовлетворении первоначальных требований.

Регистрация договора и налоговые вопросы при сдаче жилых помещений в наем

Договор найма жилого помещения подлежит обязательной регистрации в местных органах власти (районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе) и считается заключенным с момента такой регистрации.

Несмотря на то что регистрация договора найма является одним из важнейших условий, мы не будем долго останавливаться на этом, так как на практике процесс регистрации гражданина и регистрации договора проходят практически одновременно и практически по принципу «одного окна»: гражданин предоставляет пакет документов в орган регистрации и при принятии положительного решения получает свидетельство о регистрации или штамп о регистрации в паспорт, также ему возвращается и его экземпляр договора найма уже с отметкой о регистрации.

Например, в Минске этот процесс занимает 2–3 дня с момента подачи документов, а в Минском районе — не более 30 минут.

Сумма платежа за сдачу в наем жилого помещения, которая будет указана в договоре найма, не имеет значения для вопросов налогообложения наймодателя.

В нашей стране при сдаче внаем жилых помещений установлены фиксированные ставки подоходного налога в зависимости от количества сдаваемых комнат, регионов, населенных пунктов и экономико-планировочных зон городов (для Минска, Витебска и Гомеля).

Полученные от сдачи жилого помещения внаем доходы не включаются в общие доходы граждан, налоговая декларация по таким доходам не представляется в налоговые органы вне зависимости от полученных сумм.

Орган регистрации самостоятельно направляет сообщение в налоговую инспекцию о факте заключенного гражданином договора найма, где последний выступает как наймодатель.

Если гражданин не имеет учетного номера налогоплательщика, то он присваивается ему автоматически, и все, что должен сделать новый наймодатель, — это выяснить свой УНП в местной налоговой инспекции для совершения соответствующих платежей в бюджет.

Платные услуги по регистрации граждан

Отдельно следует отметить и раскрыть специфический вид бизнеса — так называемую *продажу прописок*, где в качестве услуги предлагается получение регистрации без проживания или пребывания в жилом помещении.

В основном это касается столичного региона: самого Минска и Минского района, хотя встречается и в ряде областных центров.

Мы оставляем для отдельного рассмотрения вопросы правовой оценки такого вида «предпринимательской деятельности», так как это выходит за рамки настоящей публикации. Однако коротко заметим, что, по нашему мнению, подобного рода «услуги» идут в противоречие самой установленной системе учета и регистрации граждан, так как не предполагают их физического нахождения в местах регистрации. Почему на это не обращают внимания правоохранительные органы — нам неизвестно. Но мы вынуждены констатировать и признать, что данное явление имеет место быть и его нельзя игнорировать: можно зайти в интернет, набрать

в поисковике соответствующий запрос, и он сразу же выдаст более десятка подобных предложений.

Основоположник рыночной экономики Адам Смит раскрыл один ее важный закон: спрос рождает предложение. Применительно к нашему вопросу это означает, что есть категория граждан, которая нуждается в данном виде услуг и пользуется ими, в противном случае поставщики таких «услуг» не выжили бы в рыночных условиях и прекратили бы вести подобный «бизнес».

Например, мы насчитали в Минске несколько предпринимателей, которые оказывают такого рода услуги на профессиональной основе, а также около 20 объявлений отдельных граждан, которые подрабатывают в рассматриваемой сфере, что называется, «частным извозом». Реклама подобных услуг проходит открыто: в минском метрополитене, на вокзалах столицы, в виде платных статей на правах рекламы на популярных белорусских порталах и в иных местах. То есть речь не идет о каком-то подпольном бизнесе: отнюдь, никто не скрывается, и все это даже имеет более-менее подобие юридического оформления.

Как оформляются услуги столичной «прописки»

Потенциального клиента при обращении предварительно спросят, используя заранее заготовленный перечень вопросов, чтобы выяснить, кто он и какова реальная цель звонка. Далее в зависимости от результатов «тестирования», а также «квалификации» поставщика услуг клиента «поведут» по одному из двух путей.

Если лицо, которое хочет получить услуги регистрации, имеет маломальское представление о процедуре заключения подобных сделок или возникает подозрение, что звонящий — сотрудник ОБЭП или налоговых органов, осуществляющий «контрольную закупку», то будет предложено заключить два договора. Первый — на оказание «услуг по регистрации», другой — договор найма жилого помещения (основание самой регистрации). При этом денежные средства принимаются по всем правилам кассовой дисциплины: чек или квитанция о приеме наличных денежных средств. Клиента уведомят, что также нужно оплатить «налог государству» — не что иное, как подоходный налог наймодателя, бремя уплаты которого переносится на нанимателя.

Второй путь — для тех, кто произведет положительное впечатление: формальный процесс существенно упрощается, и нужно подписать лишь договор найма, а все расчеты

за «прописку» перейдут в сферу простой передачи денег без всякого оформления.

Несмотря на то что предложения «купить прописку» повсеместны и популярны, клиентам подобных услуг хорошо бы изучить подводные камни такого вида сделок.

В обоих описанных выше вариантах между клиентом и «продавцом прописок» будет заключен договор найма жилого помещения, а в нем будут прописаны конкретные суммы платежей за якобы наем жилого помещения, которое клиент якобы занимает и якобы платит за это.

Сам по себе такой договор найма *ничтожен*, так как попадает под все признаки притворной сделки, как ее определяет белорусское гражданское законодательство: *сделка, совершенная, чтобы прикрыть другую сделку* («услуги по регистрации»).

Судом Советского района г. Минска рассматривалось гражданское дело по исковому заявлению гражданина В. к гражданке М. о признании утратившей право пользования жилым помещением и компенсации судебных расходов. В самом исковом заявлении, а также в ходе судебного заседания истец неоднократно заявлял, что гражданка М. никогда в его дом не вселялась и в нем не проживала, ей нужна была регистрация, а он только помог ей в этом деле. В материалах дела имелся договор найма, который формально содержал данные о размере платы за наем жилого помещения. Так как сторона истца не скрывала, что договор не исполнялся и был заключен совершенно для других целей, то для защиты от иска был подан встречный иск, где первоначальный ответчик по делу подтверждал слова истца и просил суд признать договор найма притворной сделкой и применить последствия ничтожности сделки. По результатам судебного разбирательства встречный иск был удовлетворен.

Подписывая договор, который обе стороны не предполагают выполнять, клиент все равно формально берет на себя обязанность выплачивать денежные средства иному лицу (в нашем случае наймодателю). И здесь нельзя прогнозировать, как может развернуться ситуация. Хотя нам неизвестно о каких-либо фактах судебных разбирательств, когда с гражданина хотели потребовать выплатить суммы платы по договору найма при покупке регистрации, но определенный риск все равно в таких ситуациях сохраняется.

Интересными также являются случаи, когда сама государственная система регистрации может дать сбой, при, что называется, «конвейере» покупных прописок.

Так, паспортист одного из сельских исполнительных комитетов Минского района предположительно из-за того, что было много работы по заказам «покупных» регистраций или из-за своей невнимательности, просто забыла по истечении сроков регистрации снять с нее гражданина, который являлся клиентом «продавцов прописок», и внести эти изменения во все формы документов, а также в лицевой счет на жилое помещение «наймодателя». Результатом этого явилось то, что формально гражданин был зарегистрирован по двум адресам одновременно, а решать данную проблему пришлось уже в судебном порядке.

Бриф-маркетинг: стоимость услуг регистрации

Услуги регистрации по месту проживания в Минске стоят примерно 230–250 долларов США. В Минском районе — от 160 до 200 долларов США.

Регистрация по месту пребывания будет стоить 140–150 долларов США в Минске и 110–120 долларов США — в Минском районе.

Во всех случаях суммы указаны за год, то есть при «покупке» регистрации по месту проживания нужно будет доплачивать каждый раз за последующие годы.

Плюс к этой сумме добавляются суммы фиксированного налога за сдачу в наем жилого помещения, которые клиент должен компенсировать продавцу. Для Минска он составляет от 18,50 до 32,50 рубля за каждый месяц, для Минского района — от 10,50 до 14,70 рубля. Сумма взимается сразу за год вперед.

Объявления физических лиц, которые предоставляют подобные услуги, несколько дешевле прейскуранта тех, кто занимается этим бизнесом на постоянной основе.

Причины судебных разбирательств

На основании анализа имеющейся судебной практики можно назвать несколько основных поводов для разбирательств в суде, возникающих по вопросам регистрации граждан согласно договорам найма жилого помещения:

- когда наниматель, получивший регистрацию по месту проживания, выехал в неопределенное место и не зарегистрировался после этого в новом месте;

- когда орган регистрации не снял с учета гражданина после срока окончания регистрации или смены ее места;
- когда орган новой регистрации не уведомил орган по месту предыдущей регистрации о прибытии гражданина на новое место постоянного пребывания.

В ходе судебного разбирательства в суде Московского района г. Минска по гражданскому делу по иску гражданина О. к гражданину И. о признании утратившим право пользования жилым помещением было установлено, что ответчик был зарегистрирован в доме истца, хотя там уже не проживал. И. одновременно имел регистрацию по новому месту жительства, а вот орган регистрации по новому месту жительства не смог представить доказательства суду, что направлял информационное сообщение в предыдущий орган регистрации. Частным определением суда было предписано направить данное уведомление повторно, чтобы снять гражданина И. с регистрационного учета по предыдущему месту жительства.

Когда наниматель имеет регистрацию по новому месту проживания, то процесс его поиска не занимает большого труда: с помощью автоматизированной системы «Паспорт» устанавливается новый адрес нахождения гражданина, и он вызывается в суд, а дальше гражданское дело рассматривается в обычном порядке.

Однако в данном случае суду придется решать вопрос о замене ненадлежащей стороны в процессе, так как законодательство не возлагает никаких обязанностей на нанимателя по снятию с учета.

Снять нанимателя с регистрации по месту пребывания должен орган регистрации после истечения срока такой регистрации, а снятие нанимателя с регистрации по месту проживания осуществляется органом регистрации на основании информационного сообщения органа регистрации, зарегистрировавшего гражданина по новому месту регистрации.

Таким образом, суду придется решать, какой из органов регистрации, новый или предыдущий, не выполнил свои обязанности. Выяснению подлежит, было ли отправлено информационное сообщение или же гражданин не был снят с регистрационного учета после его получения.

Иная ситуация складывается, если бывший наниматель не зарегистрировался по новому месту жительства и, что

называется, «пропал». В таких случаях придется предъявлять к нему требования о признании договора найма недействительным или о расторжении договора найма в зависимости от фактических обстоятельств дела.

Если же при этом будут удовлетворены и денежные требования истца (неполученная плата за пользование жилым помещением, компенсация судебных расходов), то появляется повод для розыска бывшего нанимателя в качестве должника через возможности органов принудительного исполнения и внутренних дел.

Срок договора найма и срок регистрации гражданина

Срок договора найма также имеет существенное значение для вида регистрации.

Имели место случаи, когда органы регистрации на основании договора найма, заключенного на определенный срок, регистрировали граждан по месту жительства, а не по месту пребывания.

Данный вопрос прямо не урегулирован ни в Указе Президента Республики Беларусь от 7 сентября 2007 г. № 413 «О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания», ни в Инструкции о порядке ведения регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания (утверждена постановлением Министерства внутренних дел Республики Беларусь от 15 ноября 2010 г. № 364). В указанных нормативных актах нет конкретной нормы, определяющей, какую регистрацию должен получить гражданин, предоставляя в органы регистрации договор найма с обозначенным сроком его действия. Однако из смысла самого порядка осуществления регистрации следует, что это должна быть регистрация на определенный срок, то есть по месту пребывания, так как регистрация по месту проживания сроками не ограничивается.

Для разъяснения и толкования указанных норм Инструкции о порядке ведения регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания пришлось обращаться в Департамент по гражданству и миграции МВД Беларуси как орган, издавший данный нормативный документ.

Официальное толкование Инструкции о порядке ведения регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания

Для регистрации по месту жительства на основании договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан необходимо представить договор, заключенный без указания срока действия. На основании договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан, заключенного на определенный соглашением сторон срок, осуществляется регистрация по месту пребывания.

Регистрация по месту пребывания по договору найма жилого помещения, заключенному на срок более одного года, осуществляется на один год. Гражданин вправе вновь обратиться за регистрацией по этому же месту пребывания не ранее чем за 10 календарных дней до истечения срока регистрации по месту пребывания, при этом основанием для регистрации будет служить ранее заключенный договор.

Вопросы доказывания в судебных делах о регистрации граждан

В процессе судебного разбирательства актуальным является вопрос определения, что является доказательством факта регистрации гражданина.

Часто стороны предоставляют в качестве доказательства своих доводов лицевые счета на жилые помещения, где находится информация о составе зарегистрированных там лиц.

Однако в процессе судебной практики резонно возникает вопрос: какое определение понятию «лицевой счет» дает законодательство и будет ли он являться относимым и допустимым доказательством по делу?

Лицевые счета жилищного фонда являются унифицированными формами первичного учета жилищных помещений и используются для целей начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги и определения порядка их уплаты, состава плательщиков за эти услуги, а также фиксации задолженности по уплате жилищно-коммунальных платежей. Лицевой счет оформляется на жилое помещение после заключения договора на техническое обслуживание, а его ведением занимаются организации, эксплуатирующие жилищный фонд или оказывающие жилищно-коммунальные услуги. На практике этим занимаются те же упомянутые выше паспортисты. Однако указанные организации, хотя и ответственны за регистрацию граждан, сами не являются органами регистрации и не выдают документов, подтверждающих факт регистрации.

Законодательство Республики Беларусь не знает такого документа, как лицевой счет, в качестве определения места регистрации гражданина.

Нормативными актами, где упоминается понятие «лицевой счет», являются подзаконные правовые акты, регулирующие деятельность жилищно-коммунального хозяйства:

- приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 1 июня 2011 г. № 74 «Об утверждении форм учетных документов в организациях системы жилищно-коммунального хозяйства», где в приложении 3 устанавливается стандартизированная форма лицевого счета;
- постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 24 августа 2014 г. № 17 «Об установлении формы извещения о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за использованием жилым помещением».

Четкого законодательного определения самому понятию «лицевой счет» в Беларуси нет. Единственная попытка хоть как-то обозначить, что это за документ, содержится в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571 «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их структурных элементов».

Так, там определяется, что номер лицевого счета — *это уникальный цифровой код, присваиваемый жилому и (или) нежилому помещению, нежилому капитальному строению, строительной площадке для осуществления индивидуального жилищного строительства на предоставленных гражданам земельных участках либо доле в жилом помещении* для осуществления учета, расчета и начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

Таким образом, лицевой счет является внутренним документом системы ЖКХ и используется органами жилищно-коммунального хозяйства для учета объектов жилищного фонда, начисления коммунальных платежей и определения лиц, являющихся плательщиками этих платежей.

Документами, подтверждающими факт и место регистрации согласно Инструкции о порядке ведения регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания, являются:

- свидетельство о регистрации при регистрации по месту пребывания;
- штамп установленного образца в паспорте гражданина Республики Беларусь на листах 25–27 — при регистрации по месту жительства;
- карточка регистрации формы 16;
- поквартирная карточка формы 17.

При этом после получения этих документов следует внимательно их изучить на предмет содержащихся там сведений. Достаточно часто имеет место, когда они или ненадлежащим образом заполнены, или содержат противоречащие друг другу данные о регистрации гражданина.

Например, из лицевого счета могут быть не исключены граждане, которые ранее были зарегистрированы в этом жилом помещении, но уже сняты с регистрационного учета на текущий момент.

Заключение.

«Правовая соломка» при заключении договора найма

Как видно из приведенных выше примеров, вроде бы простой процесс прописки — выписки граждан в отдельных случаях может привести к столкновению со множеством юридических и иных коллизий. И, если формальные требования снятия или постановки гражданина на регистрационный учет часто могут не иметь для сторон особого значения, то вопросы взыскания или компенсации денежных средств (неуплаченной части платы за жилое помещение, судебных и иных понесенных расходов), которые также решаются судом при вынесении решения, уже «окрашивают» спор в совершенно иной цвет.

Поэтому, чтобы изначально избежать потенциальных проблем в будущем, следует соблюсти несколько совершенно простых действий с самого начала.

Нанимателю и наймодателю нужно внимательно отнестись к заключению договора найма: определиться с видом регистрации, сроками регистрации и оформить договор в полном соответствии со всеми требованиями, которые предъявляются к нему со стороны белорусского законодательства.

Типовая форма договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь, но ее нужно полностью и правильно заполнить.

После оформления регистрации нужно также проверить совершенные действия уже самих органов регистрации, чтобы в итоге у всех сторон на руках были именно те документы, которые они хотели изначально получить.

Собственнику жилого помещения (наймодателю) также необходимо контролировать состояние лицевого счета на свое жилое помещение, чтобы внесенные туда данные соответствовали фактическому количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении. Особенно это следует делать после каждого случая снятия с регистрационного учета.

Аналогичным образом следует сверять данные, находящиеся в поквартирной карточке формы 17, которую заполняют и ведут сами органы регистрации.

Указанные простые действия позволяют оперативно выявлять несоответствия, что в итоге приведет к экономии времени, усилий и денежных средств и позволит избежать необходимости решать такие вопросы уже по факту и в судебном порядке.

23.08.2020

Aliaksei Rybchynski
PhilD in Law, Private Attorney-at-law

DISTINCTIVE FEATURES HOW TO REGISTER CITIZENS IN PRIVATE HOUSEHOLD BY TENANCY AGREEMENT

Abstract. The article focuses on studying and disclosure of the peculiarities of the law institution of citizens registration in the private household under tenancy agreements. The procedure for concluding a tenancy agreement, the duties and powers of the registration authorities, typical mistakes in the process of registering citizens, as well as certain aspects of judicial practice in cases of recognizing a citizen as having not acquired or having lost the right to use residential premises are unveiled.

Key words: tenancy agreement, registration, registration authority, lawsuit, evidence, court, residential premises, competence.