

## ПРИНЦИП СОЦИАЛЬНОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ И НАЛОГОВАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

*Демид Д. А.*

*УО «Могилевский институт МВД Республики Беларусь», г. Могилев, РБ  
Научный руководитель: Нагорная Н. А., м.ю.н., старший преподаватель*

Договор найма жилого помещения на сегодняшний день является одним из распространенных и наиболее часто заключаемых в Республике Беларусь в жилищной сфере. По статистике более 65 % студентов, около 37 % молодых семей вынуждены снимать квартиру. С иностранным гражданином обязательно необходимо заключить договор найма жилого помещения, потому что только на его основании он сможет сделать себе временную регистрацию. Это просто необходимо иностранцу для пребывания в Беларуси. Временная регистрация на основании договора найма автоматически становится недействительной, как только истекает срок действия договора. При регистрации договора найма с иностранцем, лицом без гражданства или с иностранцем, имеющим вид на жительство, наймодатель обязан зарегистрировать человека. Игнорирование этого правила будет являться нарушением паспортного режима, т. к. иностранец обязан состоять на учете там, где он фактически проживает. Т. е. заключить договор найма с иностранцем с условием «без права регистрации» невозможно.

По своей правовой природе договор найма жилого помещения представляет собой приглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить нанимателю во владение и пользование на возмездной основе жилое помещение. Исходя из этого, определен перечень условий договора, относимых к числу существенных, в числе которых условие об арендной плате (ст.ст. 50,51 ЖК)[1].

Согласно налоговому законодательству каждый гражданин Республики Беларусь должен платить налоги за тот или иной вид деятельности. Сдача квартиры в аренду не исключение. Каждый наймодатель обязан соблюдать установленные юридические и налоговые нормы, а, следовательно, подавать сведения о сдаче жилья в найм другому лицу. При этом наймодатель регистрируется в налоговых органах и обязан выплачивать подоходный налог.

На основании постановления Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497» доходы, получаемые от сдачи жилых и нежилых помещений, машино-мест, находящихся на территории Республики Беларусь, облагаются подоходным налогом в размерах, установленных областными и Минским городским Советами депутатов для той категории населенного пункта, на территории которого находятся сдаваемые помещения [3]. Ставки налога за сдачу в наем жилых помещений определяются за каждую сдаваемую комнату в жилом помещении в расчете за один месяц. Уплата подоходного налога производится ежемесячно не позднее 1-го числа месяца, за который осуществляется уплата подоходного налога с физических лиц в фиксированных суммах.

При изменении размеров ставок подлежащий уплате подоходный налог с физических лиц в фиксированных суммах пересчитывается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение.

Но бывают частные случаи, когда наймодатель согласен предоставить свое жилье нанимателю во владение, пользование без взимания арендной платы. То обстоятельство, что наймодатель не получает от сдачи в найм жилья никакого для себя дохода, не освобождает последнего от уплаты подоходного налога в доход государства. Исходя из этого, следует заключить, что законодательство Республики Беларусь установило жесткие рамки по поводу уплаты подоходного налога и не учло тот факт, что наймодатели готовы сдавать свое жилое помещение в некоторых случаях и на безвозмездной основе.

К примеру, иностранный гражданин, являющийся близким другом гражданина Республики Беларусь, с целью получить вид на жительство, а вместе с ним и право постоянного проживания в Республике Беларусь, должен в обязательном порядке заключать договор най-

ма (так как это является существенным условием для получения вида на жительство), хотя сам собственник квартиры готов ее предоставить иностранцу безвозмездно. Но, несмотря на то, что наймода­тель сдает свое жилое помеще­ние на безвозмездной основе, на него все равно государство возлагает обязанности уплаты подоходного налога.

Проанализировав данную ситуацию, следует отметить, что иностранному гражданину, основываясь на нормах жилищного законодательства, существует возможность приобрести жилое помеще­ние во временное безвозмездное владение и пользование, в случае если он является родственником либо свойственником собственника жилья (п. 2 ст. 67 ЖК Республики Беларусь), а если к таковым не относится, то только на возмездной основе [2]. То есть, несмотря на принцип социальной направленности гражданских отношений, законодатель принуждает заключать с таким лицом договор найма, с указанием какой-либо символической платы. Хотя эта плата фактически наймодателем и не взимается.

Исходя из этого, можно сделать вывод, что заключение любого договора должно базироваться на конституционных и отраслевых принципах, прежде всего на принципах социальной направленности и приоритета общественных потребностей, которые, в свою очередь, предполагают, что планирование и заключение тех или иных договоров, в том числе и договора найма жилого помещения, должны исходить из интересов человека и общества.

Вышеописанной ситуацией мы хотим указать, что отношения, связанные с заключением договора найма жилого помещения, не должны регулироваться однозначно на возмездной основе, с односторонней выгодой государства. Не нужно сбрасывать со счетов и случаи безвозмездности таких отношений, а значит и предоставления для таких наймодателей определенных преференций. Например в освобождении от обязанности по уплате подоходного налога при заключении договора найма жилого помещения на безвозмездной основе.

#### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 декабря 1998 г., № 218-3 : принят Палатой представителей 28 октября 1998 г.: одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-3 : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497 [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

4. Гражданское право. В 3 т. : учебник / Т. В. Авдеева [и др.]; под ред. доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста БССР В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2010. – Т. 2. – 960 с.

5. Гражданское право. Особенная часть : учеб. пос. / Д. А. Колбасин. – Минск : Амалфея, 2006. – 768 с.

**УДК 658**

## **ЛОГИСТИКА И ЭКОЛОГИЯ: ВАРИАНТЫ КОМПРОМИССНЫХ РЕШЕНИЙ**

**Стригоцкая А. Г.**

**Витебский государственный технологический университет, г. Витебск, РБ**  
**Научный руководитель: Жучкевич О. Н., старший преподаватель**

Обеспечение устойчивого развития, повышение эффективности хозяйствования, взаимодействие экономических субъектов, развитие регионов и территорий в настоящее время невозможно без логистики. В то же время, решая проблему управления товарными потоками, логистика обостряет ряд проблем экологического характера и часто вступает в противоречие