**Выселение без предоставления другого жилого помещения при несоблюдении формы договора найма жилого помещения**

Требования к тому, в какой форме должны быть заключены сделки (договоры), устная или письменная, устанавливаются гражданским законодательством, а также иными законодательными актами.

Применительно к отдельным видам сделок (договоров) законодатель предусматривает возможность выбора формы их заключения, что реализуется сторонами по своему усмотрению. Тем не менее, в отношении определенных в ГК и иных законодательных актах сделок (договоров) могут быть установлены императивные требования к их форме, при несоблюдении которой стороны сталкиваются с определенными проблемами.

Так, истица С. была вынуждена обратиться в суд с иском об установлении факта ничтожности договора найма жилого помещения и выселении Д. без предоставления другого жилого помещения.

В судебном заседании установлено, что С. является собственником жилого помещения – квартиры, которую в августе 2021 года передала в наем ответчику Д. Условия сдачи квартиры, как и условия ее освобождения (в течение месяца после уведомления о необходимости освобождения жилого помещения), были оговорены сторонами лишь устно. В нарушение положений ст. 53 Жилищного кодекса (далее – ЖК) договор найма жилого помещения между сторонами в письменной форме заключен не был.

После отказа Д. освободить жилое помещение, С. была вынуждена обратиться в суд.

Согласно пп. 1, 3, 6 ст.53 ЖК договор найма жилого помещения, дополнительные соглашения к нему заключаются в письменной форме и считаются заключенными с даты их регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрации района в городе. Договор найма жилого помещения, заключенный без соблюдения указанных выше требований, является ничтожным.

В соответствии с п.1 ст.65 ЖК договор найма жилого помещения может быть признан недействительным в судебном порядке в случае нарушения условий и порядка предоставления жилого помещения, определенных ЖК и иными законодательными актами.

В силу пп. 1, 2 ст.66 ЖК в случае признания договора найма жилого помещения недействительным наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане обязаны в течение трех суток освободить жилое помещение и сдать его наймодателю. В случае неосвобождения жилого помещения в указанный срок наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Таким образом, в силу требований действующего законодательства прокурором, участвующим по делу, дано заключение о частичном удовлетворении заявленных требований: установить факт ничтожности договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенного между истцом С. и ответчиком Д. ввиду несоблюдения его формы, установленной ст.53 ЖК, в удовлетворении требований о выселении Д. без предоставления другого помещения отказать, поскольку в силу положений ст.66 ЖК требования о выселении могут быть заявлены лишь в случае, если ответчик в течение 3 суток после признания договора найма жилого помещения недействительным откажется его освободить.

Суд согласился с мнением прокурора и решением суда постановлено: установить факт ничтожности договора найма жилого помещения, заключенного между С. и Д.; в удовлетворении требования о выселении без предоставления другого жилого помещения отказать.

Таким образом, несоблюдение истцом требований жилищного законодательства единожды (при выборе формы договора) послужит основанием для неоднократного обращения в суд.

Судебное решение не обжаловано и вступило в законную силу.

Информацию подготовила:

Старший помощник прокурора

Минского района Ю.А.Слука