

Пользование жилыми помещениями: основания возникновения права владения и пользования жилыми помещениями; правила пользования жилыми помещениями.

Основаниями для возникновения права владения и пользования жилым помещением указаны в п. 2 ст. 23 ЖК.

Данный перечень не является закрытым и права владения и пользования жилыми помещениями у граждан и организаций могут возникнуть по иным основаниям, предусмотренным ЖК и иными законодательными актами.

Право владение и пользование жилым помещением, принадлежащим другому лицу – собственнику или нанимателю – может возникнуть на основании письменного *соглашения о признании членом семьи*.

Одной из обязанностей граждан и организаций в области жилищных отношений в соответствии с абз. 5 п. 1 ст. 26 ЖК является соблюдение установленных правил пользования жилыми помещениями. В настоящее время действуют Правила, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 (далее – постановление № 399). Ими определяется порядок пользования жилыми помещениями, содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений, общего имущества в жилых домах государственного и частного жилищных фондов (за исключением помещений в общежитиях и специальных жилых помещений).

Правила пользования, установленные постановлением № 399, можно разделить на 2 группы:

1. определяющие обязанности граждан в отношении владения и пользования жилыми, вспомогательными помещениями, и находящимся в них оборудованием (п. 7-9).
2. устанавливающие запрет на совершение определенных действий гражданами (п. 16).

Переустройство и перепланировка жилых помещений.

Проведение переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений регламентируется ст. 17-19 ЖК и постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384, которым утверждено Положение об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки (далее - Положение № 384).

При перепланировке и переустройстве производятся оправленные изменения в жилом помещении. Однако между ними есть принципиальная разница:

***Перепланировка** – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ (п. 41 ст. 1 ЖК).*

***Переустройство** – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ (п. 42 ст. 1 ЖК).*

По основанию проведения изменения в жилом помещении могут быть:

- *законными*, т.е. при согласовании (разрешении) компетентным органом;
- *самовольными*.

Инициатором изменений в жилом помещении могут выступать:

- собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда,
- наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда,
- член организации застройщиков.

Для этого необходимо подать соответствующее заявление и документы (пп. [1.1.21](#) п.1.1 Указа Президента Республики Беларусь № 200, [8.1.8](#) п.8.1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 № 156) в местный исполнительный и распорядительный орган.

При это перепланировкой и переустройством является не любые изменения в жилом помещения. Перечень таких работ установлен в п. п.3 Положения № 384 и является исчерпывающим.

На некоторые работы дополнительно требуется разработка проектной документации (п.7 Положения № 384). После получения согласования (разрешения) местного исполнительного и распорядительного органа заключает договор подряда на выполнение проектных работ с разработчиком проектной документации. Проект должен быть согласован со соответствующим территориальным подразделением архитектуры и градостроительства, а если будут вноситься изменения в несущие конструкции, потребуется провести государственную экспертизу проекта (осуществляют РУП «Главгосстройэкспертиза» и его дочерние республиканские унитарным предприятия «Госстройэкспертиза» по областям и г. Минску). В дополнении к этом инициатор должен будет обеспечить осуществление технического надзора за выполнением работ.

При этом в п. 4 Положения № 384 приводится перечень работ, которые запрещаются.

Порядок согласования (разрешения) перепланировки и переустройства регулирует гл. 2 Положения № 384. На основании документов, представленных инициатором, и актов технического осмотра помещения местный исполнительный и распорядительный орган *не позднее одного месяца* со дня подачи заявления принимает решение о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотива отказа и сообщает об этом инициатору. В положительном решении должны быть отражены сведения, указанные в п. 14 Положения № 384.

Исчерпывающий перечень *оснований к отказу* установлен в п. 15 Положения № 384.

Результаты проведенных перепланировки и переустройства должны быть приняты в установленном порядке (п. 25 Положения № 384).

Проведение переустройства и (или) перепланировки в ином порядке признается *самовольным*. Это законом запрещено и влечет административную ответственность по [ст.21.16](#) КоАП. Если же гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель провели такое изменение помещения, они должны получить согласование (разрешение) местного исполкома таких переустройства и (или) перепланировки. Однако это станет возможным только при условии, что изменения **не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, что подтверждается техническим заключением.**

Плата за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальными услугами. Льготы по оплате за техническое обслуживание, пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги для отдельных категорий граждан.

В соответствии с абз. 6 п. 1 ст. 26 ЖК граждане и организации обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением. Таким образом, закон разграничивает 2 вида платежей:

- 1) за оказанные жилищно-коммунальные услуги (далее - ЖКУ);
- 2) за пользование жилым помещением.

Для осуществления учета, расчета и начисления платы за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением жилому и (или) нежилому помещению либо доле в жилом помещении присваивается номер лицевого счета, т.е. уникальный цифровой код, на основании документов, подтверждающих право собственности либо владения и (или) пользования на ином законном основании на жилое и (или) нежилое помещение, либо на долю в жилом помещении.

Плата за ЖКУ. Основным документом, помимо гл. 6 ЖК, регулирующим порядок начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, является постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571 (далее - постановление № 571).

Возлагается на лиц, указанных в п. 1 ст. 29 ЖК. У каждого из них соответствующая обязанность возникает с определенного в законе момента (п. 2 ст. 29 ЖК).

Кроме того, следует учитывать, что *совершеннолетние члены, бывшие члены семьи* плательщика ЖКУ (кроме дольщиков), *проживающие совместно* с ним, **обязаны участвовать в расходах по плате за ЖКУ**, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением (далее - члены семьи) ([п.1](#) ст.32 ЖК). К членам семьи относятся лица, указанные в п. 62 ст. 1 ЖК.

Такие **члены семьи несут солидарную ответственность** по задолженности по плате за ЖКУ с даты вселения в жилое помещение, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением ([п.3](#) ст.33 ЖК).

Наниматель, поднаниматель жилого помещения частного жилищного фонда, поднаниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатор жилого помещения обязаны вносить плату за ЖКУ и плату за пользование жилым помещением, предусмотренные договорами найма, поднайма, аренды жилых помещений, если иное не установлено этими договорами или законодательными актами.

При переходе прав на жилое помещение обязанности по внесению платы за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением несут лица, указанные в п. 6 ст. 29 ЖК.

Закон различает 2 вида ЖКУ:

основные, т.е. они обеспечивают необходимую благоустроенность жилых домов, жилых и вспомогательных помещений, придомовой территории применительно к условиям соответствующего населенного пункта, их соответствие установленным санитарным и техническим требованиям. От их оказания нельзя отказаться. Они определены пп. 1.1 п.1 Указом Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 535.

дополнительные, которые оказываются помимо основных по договору между исполнителем и потребителем (например, кабельное телевидение, домофон, консьерж и пр.). Согласно ч. 2 п. 5 ст. 29 ЖК собственники жилых и (или) нежилых помещений, в том числе собственники блокированных и многоквартирных жилых домов, наниматели и арендаторы жилых помещений, члены организации застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, вправе отказаться от получения дополнительных ЖКУ.

Таким образом, структура платы за ЖКУ включает:

- 1) плату за основные ЖКУ:
 - техническое обслуживание;
 - санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома;
 - техническое обслуживание лифта;
 - текущий ремонт;
 - капитальный ремонт;

- горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (п. 5 постановления № 571).

2) плату за дополнительные ЖКУ.

В Республике Беларусь утверждены фиксированные тарифы на ЖКУ для физических и юридических лиц. Размер платы за ЖКУ зависит от нескольких факторов:

- Общая площадь жилья
- Количество зарегистрированных граждан
- Количество фактически используемого газа, воды и электричества

Расчет начислений производится ежемесячно с учетом актуальных цен на ЖКУ и иных данных.

Своевременная оплата ЖКУ в полном размере является обязанностью граждан Республики Беларусь. Существует несколько способов, как платить за ЖКУ:

- В почтовом отделении
- В филиале банка
- С использованием платёжного терминала
- С помощью системы «интернет-банкинг»

Крайний срок оплаты – 25 число месяца, следующего за отчетным.

Оплата производится на основании платежных документов, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими начисление платы за ЖКУ или в соответствии с договорами на поставку электроэнергии и газа. Платеж может быть произведен плательщиком ЖКУ и без платежных документов (ч. 4 п. 1 ст. 32 ЖК).

В случае несвоевременной оплаты начисляется пеня **в размере 0,3 % от не уплаченной в установленный срок суммы этих платежей и расходов за каждый день просрочки** (ч. 1 п.62 постановления № 571). При отказе во внесении платы в силу [п.2](#) ст.33 ЖК взыскание задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением производится **на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора - в судебном порядке**. Аналогичный порядок взыскания задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг установлен абз. 10 ч. 1 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 11.08.2011 № 366 «О некоторых вопросах нотариальной деятельности».

Плата за ЖКУ может начисляться по:

- *субсидируемым* тарифам (часть затрат возмещается из бюджета) и
- *тарифам по полной их стоимости* (обеспечивающим полное возмещение экономически обоснованных затрат).

Применение субсидированных тарифов регулирует отдельно по каждому виду коммунальных услуг. При этом в большинстве случаев они применяются если в жилом помещении зарегистрированы по месту жительства граждане, в том числе не являющиеся плательщиком и (или) членами его семьи.

Плата за пользование жилым помещением. Возлагается на:

- нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда.

Эта обязанность им выполняется наряду с оплатой ЖКУ со дня заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда. В соответствии с п. 16 постановления № 571 плата за пользование жилым помещением вносится соразмерно общей площади занимаемого им жилого помещения в размере, установленном в соответствии с законодательством.

Размер платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование такими жилыми помещениями, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (ч. 2 п. 16 постановления № 571).

В жилых помещениях, занимаемых несколькими плательщиками жилищно-коммунальных услуг, являющимися нанимателями жилого помещения государственного жилищного фонда, размер общей площади, приходящейся на каждого нанимателя и проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, определяется как сумма занимаемой ими жилой площади и части площади подсобных помещений, исчисляемой пропорционально занимаемой ими жилой площади (п. 17 постановления № 571).

Льготы по плате за ЖКУ и плате за пользование жилым помещением плательщикам и (или) иным гражданам, зарегистрированным по месту жительства (или месту пребывания по выбору плательщика ЖКУ и (или) иного гражданина) предоставляются в соответствии со статьей 16 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 года «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан».

Для оформления (регистрации при первичном обращении) указанных льгот граждане представляют документы, предусмотренные в пп. 1.11, 10.2 и 10.8 Указа № 200. Льготы предоставляются со дня подачи заявления. Перечень льгот указан в п. 8 постановления № 571.