

Министерство образования Республики Беларусь

Учреждение образования
«Полоцкий государственный университет»

Н. А. Бесецкая

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
по гуманитарному образованию
в качестве пособия для студентов
учреждений высшего образования, обучающихся
по специальности 1-24 01 02 «Правоведение»*

Новополоцк
Полоцкий государственный университет
2021

УДК 347.254(476)(075.8)
ББК 67.404/2я73
Б53

Одобрено и рекомендовано к изданию
советом юридического факультета (протокол № 1 от 18.01.2020)

Кафедра гражданского права

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

проф., д-р юрид. наук, науч. консультант каф. финансового права и правового регулирования хозяйственной деятельности юридического факультета Белорусского государственного университета, зам. Председателя Союза юристов, заслуженный юрист Республики Беларусь В. С. КАМЕНКОВ;
доц., канд. юрид. наук, доц. каф. международного частного и европейского права факультета международных отношений Белорусского государственного университета, зам. начальника отдела по разработке проектов нормативных правовых актов и учебно-методической работе Белорусской нотариальной палаты С. М. АНАНИЧ

Бесецкая, Н. А.

Б53 Жилищное право : учеб. пособие / Н. А. Бесецкая. – Новополоцк : Полоц. гос. ун-т, 2021. – 256 с.

ISBN 978-985-531-733-4.

Настоящее пособие подготовлено в соответствии с образовательным стандартом высшего образования по специальности «Правоведение», учебной программой по дисциплине «Жилищное право» и включает основные темы данного курса. Предлагаемая книга является первой попыткой создания учебного издания, учитывающего основные изменения жилищного законодательства, в том числе новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь, правоприменительной и судебной практики в сфере жилищных правоотношений. Структура пособия построена таким образом, чтобы обеспечить получение глубоких знаний как с теоретической, так и практической точек зрения, в частности каждая глава включает контрольные вопросы для самопроверки, проверочные тесты, а также аналитические задания и практические задачи.

Предназначается для студентов учреждений высшего образования, обучающихся по специальности 1-24 01 02 «Правоведение».

УДК 347.254(476)(075.8)

ББК 67.404/2я73

ISBN 978-985-531-733-4

© Бесецкая Н. А., 2021

© Полоцкий государственный университет, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

Принятые сокращения.....	9
Введение	10
Глава 1	
ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.....	12
Методические рекомендации к изучению.....	12
1.1. Понятие жилищного права, его принципы, методы и особенности.....	12
1.2. Жилищные правоотношения (объекты, субъекты, содержание).....	15
1.3. Источники жилищного права. Понятие жилищного законодательства.....	16
Контрольные вопросы.....	19
Проверочный тест.....	19
Аналитические задания и задачи	20
Глава 2	
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ	22
Методические рекомендации к изучению темы.....	22
2.1. Понятие жилищного фонда, его состав.....	22
2.2. Государственный учет жилых помещений	23
2.3. Управление жилищным фондом.....	25
2.4. Государственное регулирование в области жилищных отношений	26
Контрольные вопросы.....	27
Проверочный тест.....	27
Аналитические задания и задачи	29
Глава 3	
УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ	31
Методические рекомендации к изучению темы.....	31
3.1. Правовое регулирование учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий	31
3.2. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий	32
3.3. Порядок принятия на учет. Отказ в принятии на учет.....	33
3.4. Снятие с учета и сохранение права состоять на учете.....	37
Контрольные вопросы.....	39
Проверочный тест.....	40
Аналитические задания и задачи	42
Глава 4	
ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.....	44
Методические рекомендации к изучению темы.....	44
4.1. Жилое помещение: понятие, признаки и виды.....	44
4.2. Пользование жилыми помещениями: основания возникновения права владения и пользования жилыми помещениями; правила пользования жилыми помещениями.....	48

4.3. Переустройство и перепланировка жилых помещений	50
4.4. Нежилое помещение. Перевод жилых помещений в нежилые и исключение жилых помещений из жилищного фонда	52
4.5. Плата за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальными услугами	53
4.6. Льготы по оплате за техническое обслуживание, пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги для отдельных категорий граждан	57
Контрольные вопросы	58
Проверочный тест	59
Аналитические задания и задачи	61

Глава 5

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЕГО СТОРОНЫ, СОДЕРЖАНИЕ И ФОРМА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	63
--	----

Методические рекомендации к изучению темы	63
---	----

5.1. Понятие договора найма жилого помещения, его виды. Характеристика элементов договора найма жилого помещения	63
5.2. Стороны договора найма жилого помещения. Понятие «член семьи» и его правовое значение в жилищных правоотношениях	66
5.3. Письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением. Права членов семьи нанимателя жилого помещения	68
Контрольные вопросы	69
Проверочный тест	70
Аналитические задания и задачи	72

Глава 6

ВТОРИЧНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ОБМЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	73
---	----

Методические рекомендации к изучению темы	73
---	----

6.1. Вторичные жилищные правоотношения: понятие и виды	73
6.2. Изменение правоотношений найма жилого помещения	74
6.3. Понятие, основания, условия и порядок обмена жилых помещений	76
Контрольные вопросы	77
Проверочный тест	78
Аналитические задания и задачи	80

Глава 7

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ. ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	82
--	----

Методические рекомендации к изучению темы	82
---	----

7.1. Основания прекращения договора найма жилого помещения	82
7.2. Расторжение договора найма жилого помещения. Общие условия и порядок расторжения договора найма жилого помещения	83
7.3. Признание договора найма жилого помещения недействительным: основания, порядок признания и правовые последствия	86

7.4. Выселение граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда.....	87
7.5. Выселение по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением.....	92
Контрольные вопросы.....	93
Проверочный тест.....	94
Аналитические задания и задачи.....	96

Глава 8

ПЕРЕДАЧА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВО ВРЕМЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ. ОТЧУЖДЕНИЕ, ПРИОБРЕТЕНИЕ И ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	98
--	-----------

Методические рекомендации к изучению темы.....	98
--	----

8.1. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением	98
--	----

8.2. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	99
---	----

8.3. Пользование жилым помещением, предоставленным на основании договора пожизненного содержания с иждивением	100
---	-----

8.4. Объекты сделок по отчуждению жилых помещений. Ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений.....	102
---	-----

8.5. Особенности приобретения жилых помещений иностранными гражданами и лицами без гражданства, юридическими лицами, не зарегистрированными в установленном порядке на территории Республики Беларусь.....	102
--	-----

8.6. Продажа жилых помещений государственного жилищного фонда.....	103
--	-----

8.7. Отчуждение и ипотека жилого помещения частного жилищного фонда.....	105
--	-----

8.8. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам отдельных категорий.....	106
---	-----

Контрольные вопросы.....	107
--------------------------	-----

Проверочный тест.....	108
-----------------------	-----

Аналитические задания и задачи	110
--------------------------------------	-----

Глава 9

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	112
--	------------

Методические рекомендации к изучению темы.....	112
--	-----

9.1. Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда: общие положения	112
---	-----

9.2. Порядок предоставления жилых помещений. Очередность предоставления Жилых помещений	113
---	-----

9.3. Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, владения и пользования ими	116
---	-----

9.4. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.....	120
---	-----

9.5. Выселение из жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.....	122
--	-----

Контрольные вопросы	123
Проверочный тест	124
Аналитические задания и задачи	126

Глава 10

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И СПЕЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Методические рекомендации к изучению темы	128
10.1. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях	129
10.2. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии	132
10.3. Пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях	133
10.4. Выселение из жилых помещений в общежитиях	135
10.5. Специальные жилые помещения: понятие и виды. Порядок предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими	136
10.6. Договор найма специального жилого помещения государственного Жилищного фонда	138
10.7. Выселение из специальных жилых помещений	140
10.8. Арендное жилье. Порядок предоставления арендного жилья	140
10.9. Договор найма арендного жилья. Плата за пользование арендным жильем	144
10.10. Изменение договора найма арендного жилья. Расторжение и прекращение договора найма арендного жилья	146
10.11. Выселение из арендного жилья	147
Контрольные вопросы	149
Проверочный тест	150
Аналитические задания и задачи	151

Глава 11

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Методические рекомендации к изучению темы	153
11.1. Частный жилищный фонд: понятие и состав. Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение	153
11.2. Правомочия гражданина-собственника жилого дома (квартиры) и членов его семьи в осуществлении права собственности на жилое помещение	154
11.3. Право собственности юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение. Правомочия юридических лиц негосударственной формы собственности по осуществлению права собственности на жилое помещение	157
11.4. Долевое строительство многоквартирных жилых домов	157
11.5. Договор создания объекта долевого строительства	161
11.6. Раздел жилого помещения	166
Контрольные вопросы	167
Проверочный тест	168
Аналитические задания и задачи	170

Глава 12	
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ.....	172
Методические рекомендации к изучению темы.....	172
12.1. Совместное домовладение:	
источники правового регулирования, понятие, объекты и субъекты.	
Доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения	172
12.2. Способы управления общим имуществом: виды, выбор и их изменение	176
12.3. Договор о совместном домовладении: понятие, стороны, содержание и форма	177
12.4. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения: понятие, стороны, содержание, форма	180
Контрольные вопросы.....	181
Проверочный тест.....	182
Аналитические задания и задачи	184

Глава 13	
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ СОБСТВЕННИКОВ	185
Методические рекомендации к изучению темы.....	185
13.1. Организации собственников: понятие, виды, общие положения о создании и деятельности, органы управления	185
13.2. Организации застройщиков: понятие, формы, порядок формирования, органы управления	187
13.3. Имущество организации застройщиков. Порядок внесения взносов членами организации застройщиков.....	189
13.4. Правовой статус члена организации застройщиков, членов, бывших членов его семьи и граждан, являющихся членами организации застройщиков и не являющихся собственниками жилого помещения. Порядок приема в члены организации застройщиков	190
13.5. Прекращение членства в организации застройщиков. Исключение из членов организации застройщиков.....	193
13.6. Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности, органы управления	194
13.7. Имущество товарищества собственников. Порядок внесения взносов членами товарищества собственников	195
13.8. Эксплуатация жилого дома организациями собственников	197
13.9. Государственная поддержка строительства (реконструкции) или приобретения гражданами жилых помещений	198
Контрольные вопросы.....	205
Проверочный тест.....	206
Аналитические задания и задачи	207

Глава 14	
КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	209
Методические рекомендации к изучению темы.....	209

14.1. Контроль в области жилищных отношений: понятие и формы.....	209
14.2. Общественные комиссии по жилищным вопросам: состав, порядок формирования, компетенция	210
14.3. Понятие и виды правонарушений в сфере жилищных правоотношений. Понятие и виды юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь	211
14.4. Качество и недостаток жилищно-коммунальной услуги.....	213
14.5. Разрешение споров в области жилищно-коммунальных услуг и ответственность за нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.....	215
14.6. Формы и способы защиты жилищных прав.....	217
14.7. Жилищные споры: понятие и виды, особенности рассмотрения	218
Контрольные вопросы.....	223
Проверочный тест.....	224
Аналитические задания и задачи	226
Глоссарий.....	228
Библиографический список	229

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

- ГК** – *Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 дек. 1998 г., № 218-3, принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г., одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. (в ред. Закона Респ. Беларусь от 29.06.2020 г.)*
- гл.** – *глава*
- ЖК** – *Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 авг. 2012 г. № 428-3, принят Палатой представителей 31 мая 2012 г., одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г. (в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г.)*
- КоАП** – *Кодекс об административных правонарушениях от 6 янв. 2021 г., № 91-3, принят Палатой представителей 18 дек. 2020 г., одобр. Советом Респ. 18 дек. 2020 г.*
- п.** – *пункт*
- пп.** – *подпункт*
- ст.** – *статья*

ВВЕДЕНИЕ

Признавая обеспечение прав и свобод граждан высшей целью государства, Конституция Республики Беларусь гарантирует каждому право на достойный уровень жизни, составной частью которого является жилье. Жилищная проблема – одна из актуальнейших задач государства, от решения которой зависит уровень его социально-экономического развития. Потребность в жилье носит постоянный характер, хотя и может видоизменяться на протяжении всей жизни человека. Удовлетворить такую потребность можно различными способами. При этом экономический потенциал государства во многом отражается на содержании и объеме жилищных прав граждан.

За последние десятилетия в жилищной политике государства произошли значительные изменения. Однако по-прежнему для большого количества граждан решение жилищного вопроса невозможно без государственной поддержки. Это требует наличия правовых и материальных гарантий. Одним из приоритетных направлений решений жилищной проблемы государство провозглашает увеличение объемов строительства (реконструкции) жилья. Огромная работа проведена по формированию адекватной развитию жилищных отношений правовой базы с целью установления и совершенствования правовых механизмов реализации права на жилище. С 1 января 2020 г. вступила в законную силу новая редакция Жилищного кодекса Республики Беларусь. Существенной трансформации подверглось правовое регулирование платы за жилищно-коммунальные услуги, учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, арендного и социального жилья, управления общим имуществом совместных домовладений, деятельность организаций собственников и др.

Происходящие в социальной и экономической сфере изменения обуславливают возрастание роли жилищного права как учебной дисциплины в процессе высококвалифицированных специалистов. Целью ее преподавания является формирование у студентов глубоких знаний и целостного восприятия важнейших категорий жилищного права и основных тенденций развития жилищного законодательства, практики его применения в новых изменяющихся условиях современного общества. Вместе с тем комплексный характер жилищного права как учебной дисциплины требует обращение к вопросам, являющимся предметом изучения других учебных дисциплин, прежде всего конституционного, гражданского, административного права.

Настоящее пособие учитывает последние изменения правового регулирования жилищных отношений. Теоретический материал излагается системно: от общих положений к отдельным институтам жилищного права. При описании отдельных тем особое значение придается анализу жилищного законодательства, побуждая читателя обращаться к изучению соответствующих положений различных нормативных правовых актов в целях формирования у будущего специалиста необходимых навыков и умений анализировать нормы жилищного законодательства применительно к отдельным институтам жилищного права, а также находить и применять соответствующие определенной ситуации нормы жилищного законодательства. Кроме этого, чтобы мотивировать читателя на глубокое изучение предмета, целенаправленную самостоятельную работу с теоретическим материалом, развить навыки логического мышления каждая глава пособия включает контрольные вопросы для самопроверки, проверочные тесты, а также аналитические задания и практические задачи.

Теоретический и практический материал пособия учитывает последние достижения отечественной и зарубежной науки жилищного права, а также состояние современной судебной и правоприменительной практики.

Структура и содержание пособия отвечают требованиям образовательного стандарта высшего образования по специальности «Правоведение», учебной программы по дисциплине «Жилищное право».

Глава 1

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Методические рекомендации к изучению

Необходимо обратить внимание на состояние проблемы определения места жилищного права в системе права, а также на особенности предмета и метода правового регулирования жилищных отношений. Следует сосредоточиться на специфике жилищных отношений и их отличии от иных общественных отношений, структуре и характеристике элементов жилищного правоотношения. Студент должен понимать, какие источники права регулируют жилищные отношения. Необходимо уяснить понятие «жилищное законодательство», знать виды нормативных источников, регулирующих жилищные отношения.

1.1. Понятие жилищного права, его принципы, методы и особенности

Термин «Жилищное право» используется для обозначения разных понятий:

- 1) жилищное право как элемент системы права;
- 2) жилищное право как жилищное законодательство;
- 3) жилищное право как учебная дисциплина;
- 4) жилищное право как наука.

В самом общем виде в первом значении **жилищное право** можно определить как *совокупность правовых норм, регулирующих жилищные и связанные с ними отношения.*

Вместе с тем понятие «жилищное право» может употребляться не только в объективном смысле, но и в субъективном – как право человека на жилище.

При этом в доктрине нет единого подхода к определению места жилищного права в системе права. По этому вопросу среди ученых ведется на протяжении нескольких десятилетий активная полемика, которая началась еще среди представителей советской школы права. Так, сложились три основных подхода:

- 1) жилищное право – это самостоятельная отрасль права;
- 2) жилищное право – институт или подотрасль гражданского права;
- 3) жилищное право – комплексная отрасль права.

Обобщение представленных позиций демонстрирует все большее склонение научного сообщества к третьему подходу.

Предмет жилищного права составляет обособленная группа общественных отношений, именуемых жилищными. Правовая природа этих отношений неоднородна, в частности их можно разделить на две группы:

1) собственно жилищные отношения, которые включают отношения по поводу:

– возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного жилищного фонда;

– создания и деятельности организаций собственников, прав и обязанностей их членов;

– возникновения, осуществления и прекращения права собственности жилыми помещениями частного жилищного фонда, а также совместного домовладения;

2) вспомогательные отношения, к которым относятся отношения по поводу:

– обеспечения граждан жилыми помещениями;

– отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;

– перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое;

– учета, управления, содержания и ремонта, эксплуатации жилищного фонда;

– перепланировки и (или) переустройства жилых помещений;

– предоставления коммунальных услуг;

– внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, пользование жилым помещением и возмещению расходов на электроэнергию;

– контроля и надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Таким образом, в предмет жилищного права входят отношения, которые имеют как чисто гражданско-правовую природу, так и смешанную (гражданско-правовую и административно-правовую). При этом вспомогательные отношения являются организационно-управленческими.

Под *методом* жилищного права понимаются приемы и способы воздействия юридических норм на жилищные отношения и связанные с ними отношения. Поскольку жилищное право имеет комплексный характер, оно не обладает собственным уникальным методом правового регулиро-

вания, а заимствует его из иных отраслей права (гражданского и административного). По своей правовой природе он является императивно-диспозитивным.

Под *принципами* жилищного права понимают основополагающие, руководящие начала правового регулирования жилищных отношений. К принципам жилищного права или, как указывается в п. 4 ст. 3 ЖК, к основным началам жилищного законодательства относятся:

- обеспечение сохранности и развития государственного и частного жилищных фондов, данный принцип направлен на реализацию такого конституционного принципа, как право на жилище (ч. 1 ст. 48 Конституции);

- содействие гражданам в приобретении жилых помещений, являющийся конституционным принципом, вытекающим из положений ч. 2 ст. 48 Конституции;

- предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, нуждающимся в социальной защите. Это конституционный принцип, вытекающий из положений ч. 2 ст. 48 Конституции. Таким гражданам государство гарантирует предоставление жилища бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством;

- неприкосновенность жилых помещений. Указанный принцип является конституционным. Так, в соответствии со ст. 29 Конституции никто без законного основания не может войти в жилое помещение против воли гражданина;

- недопустимость произвольного лишения жилых помещений. Данный принцип является конституционным, т.к. в ч. 3 ст. 48 Конституции установлено: «Никто не может быть произвольно лишен жилья»;

- судебная защита жилищных прав граждан и организаций. Этот отраслевой принцип является одним из проявлений общего конституционного принципа права на защиту беспристрастным судом, установленного в ст. 60 Конституции.

Кроме этого, не следует забывать о действии общеотраслевых принципов: верховенства права, законности, справедливости, демократизма, равноправия граждан, обеспечения прав и свобод граждан, равенства всех форм собственности.

Под *функциями* жилищного права понимается роль, которую играют в общественных отношениях его нормы. К ним относятся регулятивная и охранительная функции.

1.2. Жилищные правоотношения (объекты, субъекты, содержание)

Под **жилищными правоотношениями** понимаются *урегулированные нормами жилищного права общественные отношения*. Как было рассмотрено выше, выделяют различные виды жилищных правоотношений.

В науке нет единообразного подхода определению объекта жилищных правоотношений¹. В ЖК *объектами* жилищных правоотношений признаются жилые помещения, включенные в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначенные для проживания.

Субъектами жилищных правоотношений, прежде всего, выступают граждане и юридические лица Республики Беларусь. Однако из п. 2 ст. 2 ЖК вытекает, что отечественное жилищное законодательство распространяется и на отношения с участием иностранных граждан и лиц без гражданства, иностранные и международные юридические лица (иностранные и международные организации, не являющиеся юридическими лицами). В жилищных и связанных с ними отношениях могут принимать участие и публичные образования (Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы, в лице уполномоченных государственных органов, иностранные государства). Вместе с тем следует учитывать, что участие вышеуказанных субъектов, а также отечественных юридических лиц возможно только, если иное не установлено международными договорами Республики Беларусь, ЖК и иными законодательными актами. Помимо этого, необходимо обратиться на установленные в ч. 2 п.2 ст. 2 ЖК ограничения.

Содержание жилищных правоотношений образуют права и обязанности его участников. Оно неоднородно, т.к. правовая природа жилищных правоотношений, входящих в предмет жилищного права, существенно отличается.

Основаниями возникновения, изменения или прекращения жилищных правоотношений являются юридические факты: сделки, административные акты, решения суда (т.е. правомерные юридические действия) и события.

¹ Преобладающей точкой зрения является та, согласно которой объектом жилищных правоотношений выступает жилое помещение (в частности, см. Баранов, В.А. Жилищное право Российской Федерации : учеб. / В.А. Баранов, В.В. Гуцин, Л.С. Курганова. – М. : Норма, 2006. – С. 26; Аверьянова, М.И. Жилищное право : учеб. пособие / М.И. Аверьянова. – М. : Юрайт, 2018. – С. 63). Однако высказывается и иная точка зрения, когда под объектом жилищных правоотношений понимают не только жилые помещения, но и работы, услуги по их созданию, капитальному ремонту, а также эксплуатации (например, Кобыленкова, А.И. К вопросу об объектах жилищных правоотношений / А.И. Кобыленкова // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 4. – С. 31).

Тем не менее для возникновения большинства жилищных правоотношений необходим юридический состав, т.е. совокупность юридических фактов, причем часто требующая их возникновения в определенной последовательности.

1.3. Источники жилищного права. Понятие жилищного законодательства

Источниками жилищного права выступают внешние формы выражения и закрепления норм жилищного права. К ним относятся:

- международные договоры;
- нормативные правовые акты.

Что касается международных договоров, то их применение в качестве источников жилищного права должно основываться на ст. 8 Конституции, из которой вытекает, что Республика Беларусь признает приоритет общепризнанных принципов международного права. Согласно п. 2 ст. 3 ЖК юридическая сила норм международных договоров преобладает над нормами ЖК.

К основополагающим многосторонним международным договорам в сфере жилищных отношений относятся: Всеобщая декларация прав человека (1948); Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (1966); Международный пакт о гражданских и политических правах (1966). Кроме того, Республика Беларусь заключила ряд региональных и двусторонних договоров, в которых содержатся нормы, касающиеся жилищных отношений.

Вместе с тем большую долю среди источников жилищного права составляют нормативные правовые акты.

Жилищное законодательство представляет собой *систему законодательных актов и актов законодательства, регулирующих жилищные отношения и связанные с ними отношения.*

По юридической силе такие нормативные акты делятся на две группы:

1) *законодательные акты:*

– Конституция Республики Беларусь провозглашает человека, его права и свободы высшей ценностью, закрепляет право граждан на жилище, его неприкосновенность, право граждан свободно выбирать место жительства в пределах Республики Беларусь и т.д. Ее нормы выступают правовой основой всего жилищного законодательства;

– Декреты и Указы Президента Республики Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 г. № 473 «О долевом строительстве»; Указ Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 № 121 «О жилищных отношениях» и др.

– Кодексы Республики Беларусь:

- Жилищный кодекс является специальным кодифицированным актом. Включает две части: общую (нормы, регулирующие состав и виды жилищных фондов, понятие, назначение жилого помещения, права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений, учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и т.д.) и особенную (нормы, регулирующие институт государственного жилищного фонда, частного жилищного фонда, совместного домовладения, а также жилищные отношения с участием отдельных категорий граждан);
- Гражданский кодекс, поскольку содержит общие положения о праве собственности, договоре, а также нормы, определяющие особенности реализации права собственности и иных вещных прав на жилые помещения (гл. 18), продажи жилых помещений (ст. 529 ГК), дарения жилого помещения (п. 4 ст. 543 ГК), о договоре найма жилого помещения (гл. 35 ГК), специфику наследования жилых помещений;
- Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях содержит нормы о применении мер ответственности за административные правонарушения в области благоустройства и пользования жилыми помещениями, нарушения жилищного законодательства, порядка предоставления жилых помещений и т.д.;
- Земельный кодекс, т.к. устанавливает правила предоставления земельных участков для строительства жилых домов;

– иные законы Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» и др.;

2) *акты законодательства:*

- постановления Совета Министров Республики Беларусь;
- решения Конституционного Суда Республики Беларусь;
- постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь;
- постановления министерств Республики Беларусь (жилищно-коммунального хозяйства, юстиции, энергетики, здравоохранения, архитектуры и строительства и др.);

– акты республиканских органов государственного управления (постановления Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии, Государственного комитета по имуществу и др.);

– акты местного управления и самоуправления.

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЖК *задачами* жилищного законодательства являются:

– регулирование жилищных отношений в целях обеспечения закрепленного Конституцией Республики Беларусь права граждан Республики Беларусь на жилище;

– обеспечение использования и сохранности жилищного фонда.

Огромное значение для правильного применения жилищного законодательства имеют порядок принятия, опубликования и вступления в законную силу нормативных правовых актов.

Действие норм жилищного законодательства определяется во времени, в пространстве и по кругу лиц.

Под действием во времени понимается определение начала и окончания действия нормативного правового акта, регулирующего жилищные отношения. ЖК не устанавливает специальные правила о действии жилищного законодательства во времени, поэтому следует руководствоваться общими правилами, установленными в ст. 65, 66 Закон Республик Беларусь «О нормативных правовых актах» от 17 июля 2018 г. № 130-З. В ЖК содержится лишь указание на то, что действие норм кодекса распространяется только на жилищные отношения, возникшие после вступления его в силу. К жилищным отношениям, возникшим до вступления в силу ЖК, он применяется к тем правам и обязанностям, которые возникли после вступления его в силу (ст. 221), а в п. 2–6 ст. 221 установлены исключения из этого правила.

Под действием жилищного законодательства в пространстве подразумевается распространение юридической силы нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, на территорию Республики Беларусь и ее административно-правовых единиц.

Действие жилищного законодательства по кругу лиц указывает на тех субъектов права, на которых распространяются соответствующие нормативные правовые акты. Это не только граждане и юридические лица Республики Беларусь, но иностранные граждане и лица без гражданства, иностранные и международные юридические лица, однако в отношении них жилищное законодательство действует с учетом особенностей, установленных в п. 2 ст. 2 ЖК.

Контрольные вопросы

1. Каково место жилищного права в системе отраслей права Республики Беларусь?
2. Какие отношения входят в предмет правового регулирования жилищного права?
3. Каков метод правового регулирования жилищных отношений? В чем его особенности?
4. Что такое жилищное правоотношение?
5. Какова структура жилищного правоотношения?
6. Какие виды принципов жилищного права выделяют?
7. Какие источники регулируют жилищные отношения?
8. Что такое жилищное законодательство?
9. Как действуют нормы жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц?
10. Как соотносится жилищное право с иными отраслями права?

Проверочный тест

1. К принципам жилищного законодательства относятся?
 - а) принцип недопустимости произвольного лишения жилища;
 - б) принцип использования жилищных помещений не по назначению;
 - в) принцип административной защиты жилищных прав;
 - г) принцип обеспечения сохранности и развития государственного жилищного фонда.
2. Когда Жилищный кодекс Республики Беларусь вступил в действие?
 - а) 2 марта 2013 г.;
 - б) 28 августа 2012 г.;
 - в) 1 января 2013 г.;
 - г) 1 сентября 2012 г.
3. Что означает свобода выбора места жительства?
 - а) право заключить договор аренды;
 - б) право приобретать жилье в собственность;
 - в) право размещать в жилых домах промышленные производства;
 - г) право выбирать место жительства.
4. Субъектами жилищных правоотношений могут быть:
 - а) граждане и юридические лица;
 - б) международные организации;
 - в) иностранные государства;
 - г) только граждане и юридические лица.

5. Объектами жилищных правоотношений являются:

- а) квартиры и комнаты;*
- б) жилые и нежилые помещения;*
- в) жилые помещения;*
- г) недвижимое имущество.*

6. Какие функции выполняет жилищное право?

- а) регулятивную;*
- б) превентивную;*
- в) воспитательную;*
- г) охранительную.*

7. Что является основаниями возникновения жилищных правоотношений?

- а) только административные акты;*
- б) только сделки;*
- в) события;*
- г) правомерные юридические действия и события.*

8. Что понимается под источниками жилищного права?

- а) приемы и способы воздействия;*
- б) основополагающие руководящие начала;*
- в) внешние формы выражения и закрепления правовых норм;*
- г) общественные отношения, урегулированные нормами жилищного права.*

9. Какой закон занимает главное место среди законов как источников жилищного права?

- а) Гражданский кодекс Республики Беларусь;*
- б) Конституция Республики Беларусь;*
- в) Жилищный кодекс Республики Беларусь;*
- г) Кодекс о земле Республики Беларусь.*

10. Что включает в себя жилищное законодательство?

- а) только акты жилищного законодательства;*
- б) нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения;*
- в) только законы;*
- г) локальные правовые акты.*

Аналитические задания и задачи

1. Заполните таблицу «Принципы жилищного права», указав содержание и пример реализации каждого принципа.

2. Составьте схему, расположив в ней нормативные правовые акты, регулирующие жилищные правоотношения, в порядке возрастания/убывания их юридической силы.

3. Гр-ка Н., являющаяся собственницей двухкомнатной квартиры, решила ее продать. Кроме нее, в квартире проживают ее супруг и несовершеннолетняя дочь. При этом супруг гр-ки Н. категорически не согласен с продажей квартиры.

Проанализируйте ситуацию. Нормами какой отрасли права регулируются возникшие в данной ситуации отношения?

4. Заполните таблицу «Виды жилищных правоотношений», охарактеризовав каждый элемент, входящий в их структуру, а также выделив их особенности.

5. Гр-н Л., находящийся в состоянии алкогольного опьянения, возвращаясь домой, сломал по неосторожности домофон при попытке открыть входную дверь. *Имеются ли (возникают ли) жилищные правоотношения? Если да, то определите:*

- а) к какому виду они относятся;*
- б) назовите их элементы.*

Глава 2

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ

Методические рекомендации к изучению темы

Необходимо усвоить понятие и состав жилищного фонда, какие выделяют виды жилищных фондов. Необходимо обратить внимание на порядок государственного учета жилищного фонда, объекты, задачи и способы такого учета. Следует выяснить, каким образом управляется каждый вид жилищного фонда уполномоченными органами и лицами. Студент должен понимать, на каких уровнях осуществляется государственное регулирование в области жилищных отношений, какие государственные органы наделены полномочиями в данной сфере и какова их компетенция.

2.1. Понятие жилищного фонда, его состав

Одной из основных категорий жилищного права является «жилищный фонд». **Жилищный фонд** – совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов. Следует обратить внимание на то, что в состав, например, жилого дома входят и нежилые помещения, однако, исходя из приведенного выше определения, они не могут быть включены в состав жилищного фонда. Жилищный фонд разделяется на виды. Правовое значение такого разделения обусловлено необходимостью определить специфику их правового режима.

В ст. 10 ЖК жилищный фонд классифицирован по форме собственности на:

- государственный жилищный фонд;
- частный жилищный фонд.

Государственный жилищный фонд включает в себя (п. 2 ст. 10 ЖК):

– *республиканский* жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящаяся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);

– *коммунальный* жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящаяся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Частный жилищный фонд включает в себя (п. 4 ст. 10 ЖК):

- *жилищный фонд граждан* – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;
- *жилищный фонд организаций* негосударственной формы собственности – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности организаций негосударственной формы собственности.

Кроме того, жилищный фонд в зависимости от целей использования может быть классифицирован на:

- жилищный фонд социального пользования;
- специализированный жилищный фонд²;
- жилищный фонд арендного жилья;
- индивидуальный жилищный фонд.

Правовым основанием включения жилого помещения в состав жилищного фонда является факт его государственной регистрации (п. 5 ст. 10 ЖК).

Перечень юридических основания исключения жилых помещений из состава жилищного фонда устанавливает п. 6 ст. 10 ЖК:

- перевод жилых помещений в нежилые;
- уничтожение жилого помещения;
- иные случаи, предусмотренные законодательными актами.

В состав жилищного фонда не включаются жилые помещения, указанные в п. 7 ст. 10 ЖК. При этом перечень таких помещений не является закрытым.

2.2. Государственный учет жилых помещений

Жилищный фонд подлежит государственному учету, который осуществляется по единой системе учета независимо от формы собственности.

Объектами государственного учета жилых помещений являются (п. 2 ст. 11 ЖК):

- жилые дома;
- изолированные жилые помещения.

² *Название «специализированный» употребляется в условном значении, т.е. для обозначения совокупности жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством. Сюда включаются жилые помещения в общежитиях, маневренного фонда и специальные жилые помещения. Особенностью указанного фонда является то, что включаемые в него жилые помещения предназначаются не для удовлетворения постоянной потребности в жилье, хотя отношения по поводу владения и пользования ими могут носить длительный характер.*

Задача государственного учета – это получение достоверных данных:

– о месте нахождения, количественном и качественном составе, характеристике, виде жилых помещений (жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях, специальные жилые помещения, арендное жилье);

– об уровне благоустройства жилых помещений (наличие систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции, мусоропроводов, лифтов и иных инженерных систем);

– о стоимости, собственнике или ином законном владельце жилого помещения, количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, а также об изменении этих данных.

Государственный учет включает в себя:

– *технический учет*;

– ведение *государственной статистики*.

Технический учет осуществляется путем проведения:

– технической инвентаризации и

– государственной регистрации жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

Источник финансирования проведения технического учета зависит от формы собственности жилищного фонда:

– для государственного – средства местных бюджетов, государственных организаций;

– для частного – средства организаций негосударственной формы собственности или граждан.

Порядок его проведения устанавливается законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Все сведения, подлежащие государственному учету, отражаются в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, ведение которого осуществляется республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Порядок ведения государственной статистики управляется законодательством о государственной статистике.

2.3. Управление жилищным фондом

Не следует смешивать учет и управление жилищным фондом, которое осуществляется уполномоченными органами и лицами.

Управление жилищным фондом представляет собой *деятельность уполномоченных государственных органов, собственников жилых помещений или уполномоченных ими лиц по обеспечению его надлежащего технического и санитарного состояния, сохранности, безопасных условий проживания, финансирования содержания включаемых в него объектов.*

Правовое регулирование управления жилищным фондом в ЖК строится применительно к каждому виду жилищного фонда, в частности:

- республиканским жилищным фондом управляют республиканские органы государственного управления и иные государственные организации, подчиненные (подотчетные) Президенту Республики Беларусь или Правительству Республики Беларусь и уполномоченные им;
- коммунальным жилищным фондом управляют местные исполнительные и распорядительные органы в пределах их компетенции;
- частным жилищным фондом управляют непосредственно собственники жилых помещений, организации застройщиков, товарищества собственников или уполномоченные лица по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Общее управление государственным жилищным фондом отнесено к компетенции Совета Министров Республики Беларусь.

Для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, организациями собственников могут в установленном порядке привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, а также организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением (п. 4 ст. 13 ЖК).

Следует обратить внимание, что жилищный фонд фактически является частью жилищно-коммунального хозяйства, которое представляет собой многоотраслевой производственно-технический комплекс, деятельность которого направлена на обеспечение комфортных условий для проживания граждан и создание благоприятной среды их жизнедеятельности (Директива Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 7). В структуру данного комплекса, помимо жилищного фонда, входят водопроводное, теплофикационное, энергетическое, газовое, санитарно-техническое, канализационное хозяйство и т.д.

2.4. Государственное регулирование в области жилищных отношений

Как было рассмотрено в первой лекции, в предмет жилищного права входят также отношения, которые по своей правовой природе являются организационно-управленческими. Особенностью таких отношений является то, что они являются властеотношениями, т.к. с одной стороны в них всегда выступает государственный орган, облеченный государственно-властными полномочиями в пределах предоставленной ему компетенции.

Государственное управление в области жилищных отношений осуществляется на нескольких уровнях, в частности:

1) на *республиканском*:

– Президентом Республики Беларусь, круг его полномочий определяется Конституцией, ст. 4 ЖК и иными законодательными актами;

– Советом Министров Республики Беларусь, пределы компетенции которого устанавливают Конституция, ст. 5 ЖК и иные законы и акты Президента Республики Беларусь;

– Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и иными республиканскими органами государственного управления, компетенция которых установлена в ст. 6 ЖК и ином законодательстве;

2) на *местном*:

– местными Советами депутатов (ст. 7 ЖК);

– областными и Минским городским исполнительными комитетами (ст. 8 ЖК);

– районными, городскими, поселковыми, сельскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах (ст. 9 ЖК).

Кроме этого, следует обратить внимание на то, что согласно п. 2 ст. 9 ЖК районные, городские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством, помимо полномочий, указанных в п. 1 ст. 9 ЖК, также осуществляют контроль:

– за соблюдением жилищного законодательства, в т.ч. за эксплуатацией жилищного фонда, состоянием в государственных органах, других организациях учета нуждающихся в улучшении жилищных условий;

– деятельностью, в т.ч. финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, контроль за деятельностью товариществ собственников.

Контрольные вопросы

- 1. Какие существуют виды жилищных фондов?*
- 2. Какие жилые помещения включаются в состав жилищного фонда?*
- 3. Что является правовым основанием включения жилого помещения в состав жилищного фонда?*
- 4. По каким основаниям жилые помещения подлежат исключению из состава жилищного фонда?*
- 5. Что является объектами государственного учета жилых помещений?*
- 6. Какова задача государственного учета жилых помещений?*
- 7. Что включает в себя государственный учет жилых помещений?*
- 8. Какие органы и лица уполномочены управлять республиканским жилищным фондом?*
- 9. Какие органы и лица уполномочены управлять коммунальным жилищным фондом?*
- 10. Какие органы и лица уполномочены управлять частным жилищным фондом?*
- 11. Какие государственные органы осуществляют государственное регулирование в области жилищных отношений на республиканском уровне и какова их компетенция?*
- 12. Какие государственные органы осуществляют государственное регулирование в области жилищных отношений на местном уровне и какова их компетенция?*

Проверочный тест

- 1. Что включается в жилищный фонд?*
 - а) любые помещения;*
 - б) жилые помещения государственного и частного жилищных фондов;*
 - в) жилые помещения государственного жилищного фонда;*
 - г) жилые помещения частного жилищного фонда.*
- 2. Что является юридическим основанием исключения жилых помещений из состава жилищного фонда?*
 - а) перевод жилых помещений в нежилые;*
 - б) уничтожение жилого помещения;*
 - в) обмен жилого помещения;*
 - г) отчуждение жилого помещения.*

3. Какими полномочиями по государственному регулированию в области жилищных отношений обладает Президент Республики Беларусь?

а) определяет основные направления жилищной политики Республики Беларусь;

б) разрабатывает и реализует основные направления жилищной политики Республики Беларусь;

в) принимает решения о передаче в порядке исключения в собственность граждан служебных жилых помещений государственного жилищного фонда;

г) осуществляет распоряжение государственным жилищным фондом.

4. Что включает государственный учет жилых помещений?

а) ведение государственной статистики;

б) налоговый учет;

в) технический контроль;

г) технический учет.

5. Какие жилые помещения относятся к частному жилищному фонду?

а) жилая комната в общежитии;

б) индивидуальной жилой дом;

в) жилая квартира в жилищно-строительном кооперативе с полностью выплаченным паевым взносом;

г) жилая комната в доме-интернате для престарелых и инвалидов.

6. На кого возложен технический учет жилых помещений?

а) территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

б) местные исполнительные и распорядительные органы;

в) государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения;

г) республиканскую организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

7. Кем осуществляется управление государственным жилищным фондом?

а) коммунальным – местными исполнительными и распорядительными органами;

б) республиканским – республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь;

в) коммунальным – органами государственного управления;
г) республиканским – республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Президенту Республики Беларусь.

8. Какие жилые помещения включаются в состав жилищного фонда?

- а) квартира в жилищно-строительном кооперативе;
- б) дачный дом;
- в) жилое помещение в санатории;
- г) индивидуальный жилой дом.

9. Какие жилые помещения не включаются в состав жилищного фонда?

- а) жилое помещение в гостинице;
- б) жилое помещение в санатории;
- в) дачный дом;
- г) индивидуальный жилой дом.

10. Какими полномочиями по государственному регулированию в области жилищных отношений обладают районные, городские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах?

- а) распоряжаются в соответствии с законодательством коммунальным жилищным фондом;
- б) обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда;
- в) создают условия для строительства жилых помещений;
- г) предоставляют гражданам жилые помещения государственного жилищного фонда.

Аналитические задания и задачи

1. Заполните таблицу «Классификация жилищных фондов (по форме собственности)», указав их специфические черты: форма собственности; субъекты, осуществляющие управление; регулирующие их нормативные правовые акты.

2. Заполните таблицу «Классификация жилищных фондов (в зависимости от целей использования)», указав их специфические черты: цели использования; включаемые жилые помещения; категории граждан, которым предоставляются жилые помещения.

3. В поселковый исполнительный комитет обратился гр-н Ж. с заявлением, в котором просил зарегистрировать его по месту постоянного проживания в принадлежащем ему на праве собственности доме. При рассмотрении заявления и приложенных к нему документов было установлено, что

в доме имеется печное отопление и газовое снабжение. Однако в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним указанный дом зарегистрирован в качестве дачного домика (дачи). Гр-н Ж. настаивает на регистрации именно в данном доме, несмотря на наличие у него в собственности жилой квартиры, расположенной в городе. При этом в ней он фактически постоянно не проживает. *Дайте правовую оценку ситуации. Относится ли указанный дом к жилищному фонду? Если да, то к какому?*

4. ОАО «Т» заключило с гр-ном О. договор аренды принадлежащего ему на праве собственности жилого дома для последующего предоставления его на безвозмездной основе для проживания своим работникам.

Дайте правовую оценку ситуации. К какому жилищному фонду относится данный жилой дом?

5. Новополоцкий городской исполнительный комитет заключил с ОАО «З» договор, по которому передал в безвозмездное пользование здание общежития. Жилые помещения, находящиеся в общежитии, предназначены для проживания граждан на период работы в организации.

Дайте правовую оценку ситуации. К какому жилищному фонду относится данный жилой дом?

Глава 3

УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Методические рекомендации к изучению темы

Следует сосредоточиться на правовых основах учета в Республике Беларусь граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Необходимо обратить внимание на основания возникновения права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Студент должен понимать процедуру принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Необходимо уяснить основания к отказу в принятии на данный учет. Студент должен знать порядок снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также случаи сохранения за ними права состоять на таком учете.

3.1. Правовое регулирование учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

В Республике Беларусь осуществляется учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Регулирование учета с принятием ЖК в новой редакции унифицировано определяется гл. 7. Правовое значение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее – учет), заключается в том, что таким образом государство в состоянии определять категории граждан, которые в первую очередь нуждаются в его поддержке при реализации ими права на жилище.

На учет принимаются:

1) граждане Республики Беларусь (п. 1 ст. 35 ЖК) и иностранные лица, лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь (п. 2 ст. 2 ЖК);

2) члены их семьи, при условии совместного проживания;

3) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее – дети-сироты).

Право состоять на учете возникает:

– со дня наступления совершеннолетия или приобретения полной дееспособности до совершеннолетия (в отношении граждан Республики Беларусь, иностранных лиц, лиц без гражданства, постоянно проживающих

на территории Республики Беларусь и совместно проживающих членов их семьи);

– с даты первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты их постановки на учет в составе семьи родителей (в отношении детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей).

Особенности учета военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, регулирует гл. 20 ЖК.

3.2. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий

Правовым основанием принятия на учет является *нуждаемость* в улучшении жилищных условий, т.е. соответствующая потребность улучшить такие условия своей жизни, вызванная объективными причинами. Исчерпывающий перечень оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий устанавливает ст. 36 ЖК. Объективные причины могут быть обусловлены отсутствием у гражданина в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений (долей в праве общей собственности на жилые помещения), когда он вообще их не приобретал или не имеет в соответствующем населенном пункте, где будет приниматься на учет или по месту работы (службы), определенного места жительства либо имеющие такие жилые помещения, но обеспеченные общей площадью менее установленной нормы, либо направление на работу в другой населенный пункт в качестве молодого специалиста или рабочего и т.д.

Под *отсутствием* у граждан во владении и пользовании жилых помещений понимается *отсутствие жилых помещений, занимаемых этими гражданами:*

– по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

– в качестве членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, и имеющих право владения и пользования жилым помещением наравне с собственником жилого помещения, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков;

– по договору, предусматривающему передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством.

При этом по данному основанию может стать на учет по месту работы гражданин, работающий в организации, расположенной в одном населенном пункте, но проживающий в другом населенном пункте.

Как указывалось выше, нуждаемость может быть вызвана *необеспеченностью общей площадью*. В таком случае у гражданина, в отличие от предыдущего основания, есть в собственности или во владении и пользовании жилое помещение, но его общая площадь, приходящаяся на него и каждого члена его семьи, составляет менее установленной нормы. *Норма обеспеченности общей площадью* жилого помещения, установленная в ч. 1 пп. 1.2 п. 1 ст. 36 ЖК, различается применительно к г. Минску и иным населенным пунктам Республики Беларусь. Кроме этого, необходимо обратить внимание на то, что такая обеспеченность определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в населенном пункте по месту принятия на учет, а если же гражданин хочет встать на учет в г. Минске или Минском районе еще и исходя из общей площади жилья, находящегося в г. Минске и Минском районе. В ч. 2 пп. 1.2 п. 1 ст. 36 ЖК установлены правила определения обеспеченности общей площадью жилого помещения при раздельном проживании членов семьи. Далее следует внимательно изучить иные основания для принятия на учет, указанные в ст. 36 ЖК.

В том случае, когда потребность вызвана субъективными причинами (например, гражданин сделал это намеренно своими действиями), он не признается нуждающимся в улучшении жилищных условий. При этом в пп. 1.3 п. 1 ст. 37 ЖК определены случаи, признаваемые *ухудшением жилищных условий*. Кроме этого, закон предусматривает санкцию за совершение подобных действий – отказ в принятии на учет *в течение пяти лет* со дня ухудшения жилищных условий.

3.3. Порядок принятия на учет.

Отказ в принятии на учет

Учет осуществляется по двум системам, в частности *по месту*:

- *жительства (пробывания)*;
- *работы (службы)*.

При этом можно встать на учет одновременно по обеим системам учета. Гражданин, имеющий членов семьи, вправе становиться на учет:

- совместно с ними по месту жительства;
- по месту работы (службы) каждого члена семьи.

Исключение касается только супругов, зарегистрированных в разных населенных пунктах или в разных районах населенного пункта, т.к. они принимаются на учет только по месту жительства одного из супругов по их выбору (ч. 2 п. 4 ст. 38 ЖК).

Не требуется регистрация в одном населенном пункте при принятии на учет (ч. 3 п. 4 ст. 38 ЖК):

- по месту жительства супругов и несовершеннолетних детей;
- по месту работы (службы) гражданина и членов семьи.

В п. 5, 6 ст. 38 ЖК устанавливаются особенности постановки на соответствующий учет отдельных категорий граждан.

Для принятия на учет требуется:

1) *подача заявления* (п. 1 ст. 40 ЖК) и приложение к нему необходимых документов (п. 2, 3 ст. 40 ЖК). Часть документов запрашивается соответствующим органом, организацией (абз. 3–7, 10–15 п. 2, п. 3 ст. 40 ЖК), а часть - представляются гражданином (абз. 2, 8, 9 п. 2 ст. 40 ЖК);

2) *решение о принятии на учет.*

О регистрации заявления гражданин должен быть уведомлен письменно *в течение одного месяца* со дня его подачи и представления всех документов.

Принятие решения осуществляется:

– *по месту их жительства* – местным исполнительным и распорядительным органом при участии общественной комиссии по жилищным вопросам;

– *по месту их работы (службы)* – совместно руководителем (уполномоченным им лицом) государственного органа, другой организации и профсоюзным комитетом при его наличии (при его отсутствии – иным представительным органом работников), а также при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии).

Принятие на учет детей-сирот в соответствии с п. 2 ст. 39 ЖК осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом по месту первоначального приобретения ими соответствующего статуса или либо по месту их работы (службы), предоставленному по распределению, направлению на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего).

В решении о принятии на учет указываются сведения, предусмотренные в п. 1 ст. 41 ЖК. Отказ в принятии гражданина на учет может быть обжалован в судебном порядке.

Принятыми на учет считаются:

– граждане – *со дня подачи заявления* о принятии на такой учет при наличии у них оснований для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий. Если заявления поданы несколькими гражданами в один и тот же день, они включаются в списки учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в порядке регистрации заявлений (п. 3 ст. 39 ЖК);

– дети-сироты – *с даты первоначального приобретения ими статуса* детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – *с даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий* в составе семьи родителей (ч. 2 п. 3 ст. 42 ЖК).

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется путем ведения общего списка. Параллельно ведутся списки граждан, имеющих право на внеочередное или первоочередное предоставление им жилых помещений либо на получение жилых помещений социального пользования (в т.ч. на внеочередное получение жилых помещений социального пользования). Такие лица заносятся в оба списка. Аналогичное правило установлено в ч. 2 п. 3 ст. 42 ЖК в отношении детей-сирот.

Указанные списки должны быть размещены в доступных для ознакомления местах либо в глобальной компьютерной сети Интернет на официальных сайтах соответствующих государственных органов, организаций, ведущих учет.

На каждого гражданина, принятого на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, заводится учетное дело. Органы, организации, ведущие учет, должны форматировать базы данных. Гражданам по их просьбе предоставляются сведения об их очередности на улучшение жилищных условий.

Если у лица появляются основания для включения в отдельный список, оно должно подать подтверждающие это документы. В таком случае оно включается в отдельный список учета со дня подачи заявления и представления документов. Если такие основания отпали, оно исключается из отдельного списка с сохранением права стоять на учете в общем списке (п. 1, 2 ст. 43 ЖК).

Гражданин вправе *переоформить* свою очередь на совершеннолетнего члена его семьи с его согласия в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 43 ЖК.

Закон допускает также *объединение* и *разделение* очередей как по месту жительства, так и по месту работы (п. 4, 5 ст. 43 ЖК).

Решение об изменении очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, принимается местным исполнительным и распорядительным органом, руководителем (уполномоченным им лицом) иного государственного органа, другой организации совместно с профсоюзным комитетом (при его наличии), принявшими этих граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. В решении указываются основания для изменения очередности и срок, на который она переносится. О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме *в пятидневный срок* с даты его принятия с указанием оснований для изменения очередности (п. 7 ст. 43 ЖК). Оно может быть обжаловано в суд.

Местные исполнительные и распорядительные органы *ежегодно с 1 февраля до 1 мая* уточняют данные, являющиеся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Иные государственные органы, другие организации осуществляют уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, регулярно по истечении пяти лет с даты постановки конкретного гражданина на учет – *один раз в пять лет*. Местные исполнительные и распорядительные органы *ежегодно до 1 апреля* уточняют данные о детях-сиротах и детях, оставшихся без попечения родителей, а также о лицах из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Порядок и последствия уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, регулируются ст. 44 ЖК.

В ст. 37 ЖК установлен исчерпывающий перечень оснований к отказу в принятии на учет. При этом, анализируя эти основания, следует обратить внимание на то, что они могут быть связаны не только с созданием искусственно видимости нуждаемости в улучшении жилищных условий (например, намеренное ухудшение гражданином либо членами его семьи своих жилищных условий, либо регистрация по месту жительства в жилых помещениях в общежитиях или жилых помещениях частного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения, договора финансовой аренды (лизинга) жилого помещения без фактического в них проживания), но и с нарушением порядка принятия на учет, отсутствием оснований нуждаемости в улучшении жилищных условий, указанных в ст. 36 ЖК, а также с нарушением установленного ограничительного срока принятия граждан на учет по месту жительства при прибытии в г. Минск и населенные пункты

Минского района из других населенных пунктов (пп. 1.4–1.7 п. 1 ст. 37 ЖК). Ограничительный срок установлен и для граждан, которые воспользовались льготным кредитом, одноразовой субсидией на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, субсидией на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидией на погашение основного долга по этим кредитам. Данный срок исчисляется с даты государственной регистрации права на жилое помещение, построенное (реконструированное) или приобретенное с использованием государственной поддержки гражданином или членами его семьи. Однако в пп. 1.9 п. 1 ст. 37 ЖК установлены исключения, когда ограничительный срок не применяется.

Отдельно необходимо сосредоточиться на основаниях к отказу в принятии на учет, указанных в пп. 1.10 и 1.11 п. 1 ст. 37 ЖК. Так, само по себе наличие в собственности в населенном пункте по месту принятия на учет жилых помещений, в которых гражданин не проживает, не является препятствием для постановки его на учет при условии, что после его вселения в них он станет нуждающимся в улучшении жилищных условий. Кроме того, признание таких жилых помещений не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания также может дать право встать на учет при условии, что они или доли в праве общей собственности на них были приобретены путем заключения договоров купли-продажи, дарения, мены и других договоров до принятия в установленном порядке решения о признании жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодным для проживания. Основание, предусмотренное в пп. 1.11 п. 1 ст. 37 ЖК, не распространяется на переход жилого помещения или доли в праве собственности на жилое помещение по наследству.

3.4. Снятие с учета и сохранение права состоять на учете

Законодатель не оперирует термином «улучшение жилищных условий». Однако в ситуациях, когда отпадают основания для признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий, фактически его жилищные условия улучшаются. Помимо этого, гражданин может добровольно выразить свое волеизъявление на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте или подать заявление о снятии с учета, выехать на место жительства в другой населенный пункт, прекратить трудовые (служебные) отношения с соответствующей государственной организацией

или органом и т.д. Это влечет *снятие* гражданина с учета. Исчерпывающий перечень оснований установлен в п. 1 ст. 45 ЖК. Следует обратить внимание на то, что снятие с учета может быть вызвано как действием субъективных обстоятельств (добровольное желание; непредставление необходимых документов; расторжение трудовых отношений по собственному желанию или требованию, смена места жительства; неоднократные отказы в течение календарного года от жилых помещений социального пользования или от вступления в организацию застройщиков либо заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу; непроживание по месту регистрации по месту жительства в общежитиях, в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения и т.д.), так и объективными (смерть гражданина, состоящего на учете; увольнение по инициативе нанимателя). Кроме того, снятие с учета могут повлечь и неправомерные действия должностных лиц, послужившие основаниями для принятия этих граждан на учет (абз. 5 п. 1 ст. 45 ЖК). Анализируя основания снятия граждан с учета, необходимо обратить внимание на исключения, которые могут быть установлены в определенных случаях, и правила их применения.

Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится по решению местного исполнительного и распорядительного органа, руководителя (уполномоченного им лица) иного государственного органа, другой организации совместно с профсоюзным комитетом (при его наличии), принявших их на учет. О принятом решении гражданину сообщается в письменной форме *в десятидневный срок* с даты его принятия с указанием оснований для снятия с учета (п. 2 ст. 45 ЖК). Такое решение может быть обжаловано в судебном порядке. Право обжалование может быть реализовано *в месячный срок* со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его права, который исчисляется с момента, когда гражданин получил извещение. Если срок был пропущен по уважительным причинам, он может быть восстановлен судом в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом Республики Беларусь.

Граждане подлежат *восстановлению* на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального принятия на учет при условии представления ими документов, подтверждающих сохранение оснований для состояния на учете. При снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с абз. 9, 10 ч. 1 п. 1 ст. 45 ЖК эти граждане, если они являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право в установленном порядке быть вновь принятыми

на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления о принятии на такой учет.

В отдельных случаях закон защищает интересы отдельных категорий граждан, состоящих на учете, тем самым предотвращая их снятие с такого учета. При этом право состоять на учете может быть сохранено за гражданином как по месту жительства, так и по месту работы (службы), но по разным основаниям. Так, по месту жительства такое право сохраняется в случае выезда гражданина на временное проживание в другой населенный пункт в связи обстоятельствами, указанными в ст. 46 ЖК, а по месту работы (службы) – в случаях, предусмотренных в ст. 47 ЖК.

Отдельно в законе предусматриваются основания для сохранения права состоять на учете и по месту работы (службы), и по месту жительства за членами семьи гражданина, состоящего на учете (ст. 48 ЖК).

Особенности реализации права граждан на улучшение жилищных условий устанавливает ст. 49 ЖК.

Контрольные вопросы

1. Каково правовое значение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий?

2. Какие возможности предоставляет состояние на учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий?

3. Кто может быть принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

4. С какого момента возникает право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий?

5. Каково правовое основание принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

6. Что понимается под отсутствием у граждан во владении и пользовании жилых помещений?

7. По каким правовым основаниям граждане не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

8. Каким образом осуществляется учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий?

9. Каков порядок принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

10. Какие органы вправе выносить решение о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

11. С какого момента граждане считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

12. Какие списки составляются при ведении учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий? Каково их правовое значение?

13. В каком порядке и по каким основаниям гражданин вправе переоформить свою очередь на совершеннолетнего члена его семьи?

14. В каком порядке и по каким основаниям гражданин вправе объединить или разделить свою очередь?

15. По каким основаниям гражданин снимается с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий?

16. В каком порядке гражданин подлежит снятию с учета объединения и разделений очередей?

17. В каком порядке и в какой срок решение о снятии с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, может быть обжаловано?

18. В каких случаях за гражданами сохраняется право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий?

Проверочный тест

1. Кто принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

- а) совершеннолетние граждане Республики Беларусь;
- б) лица без гражданства, имеющие право на постоянное проживание в Республике Беларусь;
- в) члены семьи совершеннолетних граждан Республики Беларусь независимо от их совместного проживания;
- г) члены семьи совершеннолетних граждан Республики Беларусь при условии совместного проживания.

2. С какого момента у гражданина возникает право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий?

- а) со дня наступления совершеннолетия;
- б) со дня приобретения полной дееспособности до совершеннолетия;
- в) со дня отчуждения жилого помещения;
- г) со дня выселения из жилого помещения.

3. Что является правовым основанием принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

- а) нуждаемость в улучшении материального положения;
- б) нуждаемость в расширении общей жилой площади;
- в) нуждаемость в дополнительных жилых комнатах;
- г) нуждаемость в улучшении жилищных условий.

4. Какой метраж на одного человека указывает на обеспеченность жилой площадью в г. Минске?

- а) более 5 кв.м;*
- б) более 15 кв.м;*
- в) более 10 кв.м;*
- г) более 20 кв.м.*

5. Что из ниже указанного признается ухудшением жилищных условий?

- а) отчуждение изолированной жилой комнаты в квартире;*
- б) перевод жилого помещения в нежилое;*
- в) вселение в жилое помещение нетрудоспособных родителей как нанимателей жилого помещения;*
- г) вселение в жилое помещение нанимателей жилого помещения по договору найма.*

6. В течение какого срока граждане, ухудшившие свои жилищные условия, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

- а) 10 лет;*
- б) 5 лет;*
- в) 3 года;*
- г) 1 год.*

7. В течение какого срока граждане, прибывшие в г. Минск из других населенных пунктов, должны быть зарегистрированы по месту жительства в г. Минске, чтобы претендовать на принятие на учет?

- а) более 10 лет;*
- б) менее 10 лет;*
- в) более 5 лет;*
- г) менее 5 лет.*

8. Куда может быть обжалован отказ в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий?

- а) в суд по месту нахождения государственного органа;*
- б) в вышестоящий в порядке подчиненности государственный орган;*
- в) в местный исполнительный и распорядительный орган;*
- г) в суд по месту нахождения заявителя.*

9. Какое из указанных обстоятельств является основанием для снятия с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту проживания?

- а) улучшение жилищных условий в другом населенном пункте в случае добровольного волеизъявления;*
- б) выезд на место жительства в иной населенный пункт;*
- в) улучшение жилищных условий в другом населенном пункте;*
- г) расторжение брака с лицом, с которым принимался супруг (супруга) на учет.*

10. Где вправе состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан?

- а) по месту жительства;*
- б) по месту работы (службы);*
- в) по месту учебы;*
- г) либо по месту жительства, либо по месту работы (службы).*

Аналитические задания и задачи

1. *Используя нормы действующего жилищного законодательства Республики Беларусь, дайте обоснованный ответ на следующие вопросы:*

- а) Какие юридические факты определяют нуждаемость в улучшении жилищных условий?*
- б) Каким образом определяется обеспеченность общей площадью жилого помещения при раздельном проживании членов семьи?*
- в) Каким образом определяется обеспеченность общей площадью жилого помещения при совместном проживании членов семьи?*
- г) Какие действия с жилым помещением квалифицируются как ухудшение жилищных условий?*

2. *Гр-н И. и гр-ка Н., являющиеся супругами, проживают в г. Витебске каждый у своих родителей: И. в квартире общей площадью 45 кв.м (где зарегистрировано 4 человека), а Н. в квартире 53 кв.м (где зарегистрировано 3 человека).*

Могут ли данные супруги встать на учет?

3. *В трехкомнатной квартире общей площадью 83 кв.м проживают гр-н В. и гр-н Д. При этом гр-ну В. принадлежат на праве собственности две из трех жилых комнат (25 кв.м и 15 кв.м соответственно), а гр-ну Д. – одна (14 кв.м).*

Могут ли данные граждане встать на учет?

4. *Проживающая в г. Минске в общежитии гр-ка С. была поставлена на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий 31.01.2020 г. В июне по договору дарения к ней перешла однокомнатная квартира*

в г. Вилейка общей площадью 21,3 кв.м. *Дайте правовую оценку ситуации. Сохраняется ли за гр-кой С. право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий?*

5. Гр-н М. с семьей (4 человека) проживает в г. Новополоцке в двухкомнатной квартире общей площадью 47,7 кв.м. Он состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства с 2015 г. В 2020 г. после смерти его матери осталась двухкомнатная квартира (общая площадь 38,5 кв.м), которая перешла по наследству к наследникам по закону – гр-ну М и его брату – гр-ну О. В этом же году данная квартира была продана гр-ном М., при этом до ее продажи гр-н О. подарил своему брату 1/2 долю в праве собственности на унаследованную квартиру. *Дайте правовую оценку ситуации. Подлежит ли гр-н М. снятию с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий? Какие правовые последствия влечет факт продажи гр-ном М. квартиры?*

Глава 4

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.

ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Методические рекомендации к изучению темы

Следует обратить внимание на понятие «помещение» и его целевое назначение. Студент должен знать, что представляет собой жилое помещение и какими признаками оно характеризуется. Кроме того, надлежит выяснить, какие виды жилых помещений выделяют по техническим характеристикам. Следует разобраться в порядке переустройства/перепланировки жилых помещений. Студент должен знать правила пользования жилым помещением. Необходимо сосредоточиться на различии жилых и нежилых помещений, порядке перевода жилых помещений в нежилые. Студент должен понимать, что представляется собой плата за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальными услугами, порядок и основания их внесения, а также каким категориям граждан предоставляются льготы по оплате за техническое обслуживание, пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги.

4.1. Жилое помещение: понятие, признаки и виды

В составе любого капитального строения есть помещения, но не каждое из них является жилым. Под **помещениями** необходимо понимать *внутреннюю пространственную часть капитального строения (здания, сооружения), имеющую определенное функциональное назначение.*

По целевому назначению их можно разделить на четыре группы:

– *жилые*, т.е. предназначенные для проживания граждан, отапливаемые, имеющие естественное освещение и соответствующие обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям;

– *вспомогательные*, т.е. расположенные внутри блокированного, многоквартирного жилого дома, общежития за пределами жилых и (или) нежилых помещений, предназначенные для обеспечения эксплуатации жилого дома;

– *подсобные*, т.е. находящиеся внутри квартиры, многоквартирного жилого дома и предназначенные для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд проживающих в них граждан;

– *нежилые*, т.е. не предназначенные для постоянного проживания граждан.

Однако объектом жилищных прав выступают именно жилые помещения. **Жилое помещение** – *предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям.*

Понятие «жилое помещение» в законодательстве употребляется в нескольких аспектах:

1) как родовое понятие, которое охватывает все виды жилых помещений (дом, квартира и т.п.);

2) как часть жилого дома (квартира, жилая комната);

3) как учетная категория.

Из определения понятия «жилое помещение» вытекает ряд его признаков:

– специальное целевое назначение;

– пригодность для постоянного проживания граждан.

В отличие от ЖК РФ, отечественный кодекс не устанавливает в качестве обязательного признака жилого помещения его изолированность, т.к. жилая комната как вид жилого помещения может быть *изолированной* (не связанной с другой жилой комнатой общим входом) и *неизолированной* (связанной с другой жилой комнатой общим входом).

Жилое помещение в соответствии с п. 1 ст. 14 ЖК имеет строгое *целевое назначение* – проживание граждан. Аналогичное правило устанавливается в п. 2 ст. 272 ГК. Следовательно, использование жилого помещения для размещения организаций или не для проживания, а для осуществления иной деятельности запрещается. Исключения из данного правила устанавливает законодательство:

– Декрет Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования»³;

³ *О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования [Электронный ресурс] : Декрет Президента Респ. Беларусь от 16 янв. 2009 г., № 1 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 18.04.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

– Указ Президента Республики Беларусь от 09.10.2017 № 365 «О развитии агроэкотуризма»⁴.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии с ч. 2. п. 2 ст. 14 ЖК допускается размещение юридического лица в жилом помещении только определенной организационно-правовой формы. Условия использования не по назначению блокированных, многоквартирных жилых домов или их части устанавливаются в ч. 4 п. 2 ст. 14 ЖК. Однако даже когда допускается использование жилых помещений для иных указанных в законодательстве целей, это не должно нарушать установленные для проживания санитарные и технические, природоохранные требования и правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Использование жилого помещения не по назначению в иных случаях, как правило, допускается только после *перевода его в нежилое*.

Государство контролирует *пригодность* жилого помещения для постоянного проживания граждан, т.е. определяет систему требований, обеспечивающих проживание в жилом помещении независимо от сезона года и допустимую степень воздействия окружающей среды. В совокупности такие требования должны гарантировать здоровые и безопасные условия проживания человека. Что касается *первой группы требований*, то они проявляются в виде определенных характеристик физического объекта уже на стадии проектирования, строительства или реконструкции (наличие отопления, вентиляции и допустимые параметры микроклимата, состояние инсоляции, естественного, искусственного освещения, высота комнат и т.д.). Ко *второй группе* относятся требования к уровню концентрации вредных веществ и примесей в воздухе жилого помещения, шума, вибрации, инфразвука, интенсивности ионизирующих излучений и электромагнитных полей от внутренних и внешних источников. Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 20.08.2015 № 95 утверждены Санитарные нормы, правила и гигиенические нормативы к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов⁵.

⁴ *О развитии агроэкотуризма [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь от 9 окт. 2017 г., № 365. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

⁵ *Об утверждении Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов», признании утратившими силу постановлений Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 25 августа 2009 г. № 95, от 13 ноября 2009 г. № 22, от 18 декабря 2010 г. № 169 и внесении изменения в постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь*

Если эти требования не выполняются, то жилые помещения могут быть признанными *не соответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания*. Условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания предусмотрены в постановлении Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000 г. № 4 «Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания»⁶. Такие условия определяют перечень дефектов жилого помещения.

Значимость и наличие дефектов позволяет выявлять две категории санитарного и технического состояния:

- когда жилые помещения пригодны для проживания, но не соответствуют санитарно-техническим требованиям;
- когда жилые помещения непригодны для проживания.

В целях обеспечения сохранности, эксплуатационной надежности и безопасности жилого помещения, выявления дефектных участков конструктивных элементов, инженерных систем и придомовой территории проводится обследование состояния жилых помещений организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги. Процедура такого обследования устанавливается в вышеуказанном постановлении.

К видам *жилых помещений* ЖК относит:

- *жилой дом*, т.е. капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади которого составляет площадь жилых помещений;
- *квартира*, т.е. изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений;

от 13 февраля 2009 г. № 17 [Электронный ресурс] : постановление М-ва здравоохранения Респ. Беларусь, 28 авг. 2015, № 95 : в ред. постановления М-ва здравоохранения Респ. Беларусь от 11.04.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁶ *Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания [Электронный ресурс] : постановление М-ва жилищно-коммунального хоз.-ва Респ. Беларусь, 2 мая 2000, № 4 : в ред. постановления М-ва жилищно-коммунального хоз.-ва Респ. Беларусь от 17.04.2006 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

– *комната*, т.е. жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

В составе жилого помещения выделяется:

– *общая площадь* – сумма жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов, лоджий, террас и неотапливаемых (холодных) помещений;

– *жилая площадь* – сумма площадей пола жилых комнат.

Общими признаками жилого дома как объекта жилищных отношений являются:

- 1) капитальность строения;
- 2) завершенность строительством;
- 3) назначение – постоянное проживание граждан;
- 4) техническая инвентаризация и регистрация в республиканской организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- 5) преобладание жилой площади в составе общей площади.

В ЖК выделяется три вида жилых домов:

- 1) *многоквартирный жилой дом*, т.е. состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения;

- 2) *блокированный жилой дом*, т.е. состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории;

- 3) *одноквартирный жилой дом*, т.е. состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории.

Из приведенных определений вытекает, что в составе жилого дома выделяются вспомогательные помещения и квартиры.

В состав квартиры включаются жилые комнаты и подсобные помещения.

4.2. Пользование жилыми помещениями:

основания возникновения права владения и пользования жилыми помещениями; правила пользования жилыми помещениями

Основаниями для возникновения права владения и пользования жилым помещением являются (п. 2 ст. 23 ЖК):

- право собственности;
- членство в организации застройщиков;

- договор найма жилого помещения;
- завещательный отказ;
- договор пожизненного содержания с иждивением;
- письменное соглашение о признании членом семьи;
- договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому являются квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилых домах и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда (далее – договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения).

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. Оно заключается в простой письменной форме и подлежит регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе. В аналогичном порядке осуществляется его досрочное расторжение. При этом оно считается заключенным или расторгнутым с момента регистрации (ст. 24 ЖК). В соответствии с разъяснением Пленума Верховного Суда сторонами указанного соглашения являются наниматель (собственник) и его родственники (за исключением близких родственников), свойственники, нетрудоспособные иждивенцы. Отсутствие письменного соглашения не исключает возможности признания указанных лиц, а также иных граждан членами семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в судебном порядке, если они не менее пяти лет проживают совместно с нанимателем в жилом помещении, о праве владения и пользования которым возник спор, и в течение этого срока ведут с ним общее хозяйство (ч. 2 п. 3 постановления от 26.06.2014 г. № 11)⁷.

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

⁷ *О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верхов. Суда Респ. Беларусь, 26 июня 2014 г., № 11 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399 (далее – постановление № 399)⁸. 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 две группы:

– определяющие обязанности граждан в отношении владения и пользования жилыми, вспомогательными помещениями и находящимся в них оборудованием (п. 7–9);

– устанавливающие запрет на совершение определенных действий гражданами (п. 16).

4.3. Переустройство и перепланировка жилых помещений

В процессе эксплуатации жилого помещения и в целях повышения его благоустройства в нем могут производиться изменения. Такие изменения могут выражаться в перепланировке и (или) переустройстве.

Перепланировкой является *изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ. Под переустройством* понимается *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.* Следует внимательно проанализировать эти понятия, т.к. между ними существуют принципиальные различия. Указанные изменения могут быть осуществлены как в жилом, так и в нежилом помещении.

Проведение переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений регламентируется ст. 17–19 ЖК и Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384 (далее – Положение № 384)⁹.

⁸ Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г., № 399 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁹ О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных

По основанию проведения изменения в жилом помещении могут быть:

- законными;
- самовольными.

Самовольными перепланировка или переустройство признаются тогда, когда они произведены без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, когда получение такого согласования (разрешения) предусмотрено актами законодательства.

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 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200¹⁰, пп. 8.1.8 п. 8.1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 № 156¹¹) в местный исполнительный и распорядительный орган.

Однако перепланировкой и переустройством являются не любые изменения в жилом помещении. Перечень таких работ установлен в п. 3 Положения № 384 и является исчерпывающим (например, изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за

жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 16 мая 2013 г., № 384 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

¹⁰ *Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 22.10.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

¹¹ *Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 февр. 2012 г., № 156 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 21.12.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок и др.). На некоторые работы дополнительно требуется разработка проектной документации (п. 7 Положения № 384). При этом в п. 4 Положения № 384 приводится перечень работ, которые запрещаются (например, переустройство балконов и лоджий в отапливаемые помещения). Далее следует обратиться к порядку согласования (разрешения) перепланировки и переустройства, который регулируется гл. 2 Положения № 384.

Проведение переустройства и (или) перепланировки в ином порядке признается самовольным. Это законом запрещено и влечет административную ответственность по ст. 21.16 КоАП.

4.4. Нежилое помещение. Перевод жилых помещений в нежилые и исключение жилых помещений из жилищного фонда

Выше было рассмотрено, что понимается под целевым назначением жилого помещения. Использование его иным образом (кроме предусмотренных законодательством исключений) допускается только после перевода в *нежилое помещение*. Необходимо учитывать, что перевести в нежилое можно только изолированное жилое помещение.

В ст. 21 ЖК указываются два основания для перевода жилого помещения в нежилое:

– несоответствие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (при условии невозможности устранения такого несоответствия);

– необходимость изменения целевого назначения жилого помещения (при условиях расположения на первом этаже многоквартирного жилого дома и соблюдения правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов).

Однако законодательными актами могут быть предусмотрены иные случаи перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые (п. 7 ст. 21 ЖК).

Процедура перевода регулируется ст. 21 ЖК, а также пп. 1.1.14, 1.1.15 п. 1.1 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200, пп. 8.1.5, 8.1.6 п. 8.1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 № 156.

4.5. Плата за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальными услугами

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 два вида *платежей*:

- за оказанные жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ);
- 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.

Основным документом, помимо гл. 6 ЖК, регулирующим порядок начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, является постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 г. № 571 (далее – постановление № 571)¹².

Возлагается на *плательщиков* ЖКУ, к которым относятся:

- собственники жилых и (или) нежилых помещений;
- наниматели жилых помещений;
- арендаторы жилых помещений;
- лизингополучатели жилых помещений;
- члены организации застройщиков;
- дольщики (п. 1 ст. 29 ЖК).

При этом такая обязанность возлагается на нанимателей, арендаторов, лизингополучателей жилых помещений только в случаях, предусмотренных договорами найма, аренды, финансовой аренды (лизинга) жилых помещений соответственно или законодательными актами.

¹² 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 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 июня 2014 г., № 571 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

У каждого из плательщиков ЖКУ соответствующая обязанность возникает с определенного в законе момента, установленного в 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 (п. 1 ст. 32 ЖК). К членам семьи относятся лица, указанные в п. 63 ст. 1 ЖК. Совершеннолетние дееспособные члены и бывшие 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. 34 ЖК).

Следует учитывать, что отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, договора на управление общим имуществом совместного домовладения не освобождает плательщиков ЖКУ от внесения платы за фактически оказанные основные ЖКУ, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию (п. 5 ст. 29 ЖКУ). Отдельно закон устанавливает особенности несения расходов за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением при переходе прав на жилое и (или) нежилое помещения (п. 6 ст. 29 ЖК). Участники долевой собственности обязаны соразмерно своей доле нести обязанность по внесению платы за ЖКУ и возмещению расходов на электроэнергию, если законодательством или соглашением между ними не установлено иное.

В действующей редакции ЖК четко определяется структура платы за ЖКУ, в частности (ст. 30 ЖК) за:

- *основные;*
- *дополнительные.*

Таким образом, законодатель разграничивает два вида ЖКУ. Правовое значение такого разграничения заключается в том, что *основные* 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 в п. 2 ст. 30 ЖК. *Дополнительные* оказываются помимо основных по договору на оказание дополнительных ЖКУ между исполнителем и потребителем (например, кабельное телевидение, домофон, консьерж и т.п.). Согласно ч. 2 п. 5 ст. 29 ЖК собственники жилых и (или) нежилых помещений, в т.ч. 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.

Отдельно следует обратить внимание, что и в гл. 6 ЖК, и в постановлении № 571 отдельно выделяются расходы на электроэнергию, т.е. речь идет о расходах организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих ЖКУ, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в т.ч. лифтов, в многоквартирных жилых домах. При этом их возмещение возлагается на плательщиков ЖКУ.

Размер платы за ЖКУ зависит от нескольких факторов:

- общей площади жилья;
- количества зарегистрированных граждан;
- количества фактически используемого газа, воды и электричества.

Расчет начислений производится ежемесячно с учётом актуальных цен на ЖКУ и иных данных. 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. 31 ЖК). В п. 3–9 ст. 31 ЖК следует изучить особенности исчисления и уплаты расходов по плате за каждый вид основных ЖКУ и возмещения расходов на электроэнергию.

В случае несвоевременной оплаты ЖКУ 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). Взыскание задолженности по плате за ЖКУ и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию, пени в связи с такой задолженностью производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке (п. 2 ст. 34 ЖК).

Плата за ЖКУ может начисляться по:

- *субсидируемым тарифам* (т.е. часть затрат возмещается из бюджета, а в потребление ЖКУ должно осуществляться пределах норм, утвержденных местными исполнительными и распорядительными органами);
- *тарифам по полной их стоимости* (т.е. обеспечивается полное возмещение экономически обоснованных затрат самим потребителем).

В настоящее время население в основном оплачивает ЖКУ по субсидируемым тарифам. Однако государство постепенно стремится выйти на 100% объем возмещения потребителями. Повышение тарифов осуществляется постепенно, например, в 2018 г. население возмещало около 75% затрат на ЖКУ, а 2019 г. – около 80%, а в 2020 г. планируется выйти на 83% возмещение затрат на оказание услуг ЖКУ. Применение субсидированных тарифов регулируется отдельно по каждому виду коммунальных услуг. При этом в большинстве случаев они применяются, если в жилом помещении зарегистрированы по месту жительства граждане, в т.ч. не являющиеся плательщиком и (или) членами его семьи, а также установлены приборы группового или индивидуального учета.

Совет Министров Республики Беларусь утверждает тарифы на отопление (теплоснабжение) жилых домов, электроэнергию и газ, а устанавливает облисполкомы и Минский горисполком – тарифы на воду (водоснабжение и водоотведение), подогрев воды, обслуживание лифтов, вывоз и обеззараживание твердых коммунальных отходов, на техобслуживание домов.

Плата за ЖКУ исчисляется исходя из фактического потребления этих услуг в натуральном выражении на основании:

- данных приборов индивидуального или группового учета;
- при их отсутствии – на основании норм (нормативов) потребления, установленных местными исполнительными и распорядительными органами, а также тарифов на коммунальные услуги, установленных в соответствии с законодательными актами.

Снятие показаний приборов индивидуального учета осуществляется плательщиком ЖКУ *не позднее последнего дня* календарного месяца. Данные показания предоставляются для осуществления расчетов за услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), электро-, тепло- и газоснабжения *в месяце, следующем за месяцем* снятия показаний таких приборов. Снятие и регистрация показаний приборов индивидуального учета расхода коммунальных услуг, подключенных к системе дистанционного съема показаний приборов индивидуального учета, производятся *в последний день* календарного месяца исполнителями, оказывающими соответствующие услуги. В таком же порядке снимаются данные показаний приборов группового учета (п. 30 постановления № 571).

Неправильное применение тарифа (цены) или ошибки, допущенные организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими ЖКУ, организациями, осуществляющими начисление платы за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением,

устраняются ими самостоятельно путем *перерасчета* с момента выявления за период:

– *не более чем три месяца*, если перерасчет влечет доначисление платы за ЖКУ за предыдущие периоды;

– *не более чем три года*, если перерасчет не влечет доначисление платы за ЖКУ за предыдущие периоды.

При этом ошибки, допущенные самим плательщиком ЖКУ при осуществлении расчетов за ЖКУ и влекущие внесение неполной платы за потребленные ЖКУ, устраняются исполнителем без заявления плательщика ЖКУ с момента их выявления за период *не более чем три года*, а если они не влекут неполную оплату, устраняются исполнителем на основании заявления плательщика ЖКУ с момента их выявления *за тот же период* (п. 15 постановления № 571).

Плата за пользование жилым помещением, в т.ч. арендным жильем, вносится плательщиком ЖКУ, являющимся нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, соразмерно общей площади занимаемого им жилого помещения в размере, установленном в соответствии с законодательством. В жилых помещениях, занимаемых несколькими плательщиками ЖКУ, 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). Эта обязанность выполняется наряду с оплатой ЖКУ в тот же срок. В законодательстве устанавливаются особенности определения размера платы за пользование арендным жильем.

4.6. Льготы по оплате за техническое обслуживание, пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги для отдельных категорий граждан

Льготы по плате за ЖКУ и плате за пользование жилым помещением плательщикам ЖКУ и (или) иным гражданам, зарегистрированным по месту жительства (или месту пребывания по выбору плательщика ЖКУ и (или) иного гражданина в части предоставления льгот по плате за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализацию), электроснабжение, газоснабжение и снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных установок, обращение с твердыми коммунальными

отходами) предоставляются в соответствии со ст. 16 Закона Республики Беларусь от 14.06.2007 г. «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан»¹³, а также Указом Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2020 г. № 127 «О возмещении расходов на электроснабжение эксплуатируемого жилищного фонда»¹⁴.

Для оформления (регистрации при первичном обращении) указанных льгот граждане представляют документы, предусмотренные в пп. 1.11, 10.2 и 10.8 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200. Льготы предоставляются со дня подачи заявления:

– по плате за техническое обслуживание и (или) плате за пользование жилым помещением – в пределах 20 кв.м общей площади занимаемого жилого помещения;

– по плате за коммунальные услуги – в пределах норм их потребления, утвержденных местными исполнительными и распорядительными органами, исходя из субсидируемых тарифов (цен) на ЖКУ для населения (п. 8 постановления № 571).

Контрольные вопросы

1. *Какие виды помещений выделяют по целевому назначению?*
2. *Что такое жилое помещение и каковы его признаки?*
3. *Что такое общая и жилая площадь жилого помещения? Как они определяются?*
4. *На какие виды делятся жилые помещения по техническим характеристикам?*
5. *Какими признаками характеризуется жилой дом?*
6. *Какие виды жилых домов выделяют в Жилищном кодексе Республики Беларусь?*
7. *Что такое вспомогательное помещение?*
8. *Что такое квартира? Какие помещения выделяют в ее составе?*

¹³ *О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 14 июня 2007 г., № 239-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 09.01.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

¹⁴ *О возмещении расходов на электроснабжение эксплуатируемого жилищного фонда [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 14 апр. 2020г., № 200 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 22.10.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

9. Каким целевым назначением обладает жилое помещение и по каким основаниям допускается исключения из общеустановленного правила о его целевом назначении?

10. Каким требованиям должно соответствовать жилое помещение?

11. В каком порядке производится обследование состояния жилых помещений?

12. Какие последствия влечет признание жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям?

13. По каким правовым основаниям возникает право владения и пользования жилым помещением?

14. Что представляет собой соглашение о признании членом семьи? Каковы его форма и содержание?

15. Какие обязанности возлагаются на граждан в отношении владения и пользования жилыми, вспомогательными помещениями, и находящимся в них оборудованием?

16. Какие действия не вправе совершать граждане в жилых и вспомогательных помещениях?

17. Что представляют собой перепланировка и переустройство жилых (или) нежилых помещений? В каком порядке они производятся?

18. Что является объектом перевода жилых помещений в нежилые? В каком порядке это производится?

19. Какова структура платы за жилищно-коммунальные услуги и порядок ее внесения?

20. Кто, в каком размере и порядке обязан вносить плату за пользование жилым помещением?

Проверочный тест

1. Целевое использование жилого помещения означает, что:

а) жилые помещения могут использоваться для ведения профессиональной деятельности граждан и размещения промышленного производства;

б) граждане, проживающие в жилых помещениях, могут использовать их в своих целях;

в) жилые помещения могут использоваться только в целях, указанных в договоре купли-продажи недвижимого имущества;

г) жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан.

2. Как определяется общая площадь жилого помещения?

а) суммой жилой площади и площади пола подсобных помещений, в т.ч. площади пола балконов и лоджий;

б) суммой жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов и лоджий;

в) суммой площади пола жилых комнат;

г) суммой жилой площади и площади пола подсобных помещений.

3. Какие виды жилых домов выделяет Жилищный кодекс Республики Беларусь?

а) многоквартирный;

б) неблокированный;

в) многоквартирный;

г) блокированный.

4. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, если:

а) квартира расположена на первом этаже;

б) квартира расположена на любом этаже многоквартирного дома;

в) квартира расположена на последнем этаже многоквартирного дома;

г) квартира расположена на первом этаже или выше первого этажа.

5. Какие исключения предусматривает законодательство для назначения жилого помещения?

а) место нахождения хозяйственного общества;

б) место нахождения частного унитарного предприятия;

в) место нахождения крестьянского (фермерского) хозяйства;

г) место нахождения потребительского кооператива.

6. Какие из перечисленных ниже помещений относятся к жилым?

а) гостиная;

б) кабинет;

в) вестибюль;

г) галерея.

7. Какие правовые последствия влечет признание жилого помещения не пригодным к проживанию?

а) восстановление их собственниками для использования по назначению;

б) перевод в нежилые;

в) снос;

г) перепланировка.

8. Что является основанием для возникновения права владения и пользования жилым помещением?

- а) право собственности;*
- б) договор найма жилого помещения;*
- в) договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения;*
- г) договор ипотеки жилого помещения.*

9. Какие работы относятся к переустройству или перепланировке жилого помещения?

- а) замена или перенос систем газоснабжения;*
- б) замена ранее установленной газовой плиты;*
- в) изменения в несущих конструкциях;*
- г) устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции.*

10. В какой форме заключается соглашение о признании членом семьи?

- а) письменной с регистрацией в местном исполнительном и распорядительном органе;*
- б) письменной с обязательной государственной регистрацией в организации, осуществляющей государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;*
- в) простой письменной форме;*
- г) нотариально удостоверенной форме.*

Аналитические задания и задачи

1. Составьте алгоритм пошаговых действий по переводу жилого помещения в нежилое.

2. Составьте алгоритм пошаговых действий по согласованию (разрешению) перепланировки жилого помещения.

3. Гр-ка Н. в квартире, принадлежащей ей на праве собственности, собирается открыть магазин по продаже пряжи и вязаных изделий из нее. Квартира расположена на 2-м этаже многоквартирного жилого дома.

Проанализируйте ситуацию, дайте ей правовую оценку. Может ли быть использовано жилое помещение по такому назначению? Ответ должен быть обоснован.

4. Гр-н П. проживает в квартире, принадлежащей ему на праве собственности и расположенной на 5-м этаже в 9-этажном многоквартирном жилом доме, который окружен со всех сторон другими многоквартирными жилыми домами. На фасаде жилого дома он установил кондиционер. Вода от кондиционера капает на фасад и отмостку жилого дома.

Проанализируйте ситуацию, дайте ей правовую оценку. Ответ должен быть обоснован.

5. Гр-н А. и гр-н В., являющиеся братьями, проживают в двухкомнатной квартире, общей площадью 46 кв.м. Право собственности в равных долях на нее перешло к ним по завещанию после смерти отца. Формально плательщиком ЖКУ является старший брат А., указанный в извещении в качестве плательщика, а младший брат В. лишь периодически предоставляет денежные средства непосредственно своему старшему брату. При этом он сам определяет необходимую сумму денежных средств. Гр-н А. считает, что такое положение вещей является несправедливым. Однако в расчетно-справочном центре ему пояснили, что извещение составлено таким образом из-за того, что данной квартире присвоен только один номер лицевого счета.

Проанализируйте ситуацию, дайте ей правовую оценку. Допущены ли нарушения жилищного законодательства при начислении платы за ЖКУ? Каким образом гр-н А. может защитить свои права? Ответ должен быть обоснован.

Глава 5

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ЕГО СТОРОНЫ, СОДЕРЖАНИЕ И ФОРМА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Методические рекомендации к изучению темы

Необходимо выяснить правовую природу договора найма жилого помещения, характеристику его отдельных элементов. Следует обратить внимание на его субъектный состав, сущность категории «член семьи». Студент должен знать состав членов семьи нанимателя жилого помещения, а также порядок и последствия заключения соглашения о признании членом семьи. Необходимо также изучить правовой статус сторон договора найма жилого помещения, а также членов и бывших членов семьи нанимателя. Следует сосредоточиться на существенных условиях договора найма жилого помещения. Студент должен понимать, какие требования предъявляются к форме договора найма жилого помещения. Отдельное внимание требуется уделить порядку и правовым последствиям заключения соглашения о порядке пользования жилым помещением.

5.1. Понятие договора найма жилого помещения, его виды. Характеристика элементов договора найма жилого помещения

Институт найма жилых помещений является межотраслевым, поскольку регулируется как нормами жилищного, так и гражданского права. Истоки его правового регулирования берут начало в советский период, когда договор найма жилого помещения сформировался в самостоятельный вид. В настоящее время этот договор регулируется гл. 8 ЖК и гл. 35 ГК. Следует упомянуть, что в указанной главе ГК содержится только одна бланкетная норма, при этом нормы гл. 8 ЖК устанавливают общие положения, которые распространяются на любой вид договора найма жилого помещения, а особенности отдельных видов устанавливаются соответствующими нормами ЖК.

Понятие **договора найма жилого помещения** определено в п. 1 ст. 50 ЖК. Под ним понимается *соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.*

По своей правовой природе это договор является:

- консенсуальным;
- двусторонним;
- возмездным.

Основания заключения договора найма жилого помещения в домах различных жилищных фондов различаются (ч. 3 п. 1 ст. 53 ЖК), в частности относящихся:

- к государственному жилищному фонду – решение государственного органа, другой государственной организации о предоставлении жилого помещения;
- частному жилищному фонду (если наймодателем является организация) – решение органа управления этой организации о предоставлении жилого помещения.

В жилищном законодательстве устанавливаются особенности правового регулирования следующих видов договора найма жилого помещения:

- *договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии;*
- *договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;*
- *договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда;*
- *договор найма арендного жилья;*
- *договор найма жилого помещения частного жилищного фонда.*

Исходя из правовой природы и требований гражданского и жилищного законодательства можно выделить следующие *существенные условия* договора найма жилого помещения (п. 1 ст. 51 ЖК):

- предмет (п. 21 ст. 1, п. 3 ст. 50 ЖК);
- срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок (п. 4 ст. 50 ЖК);
- размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения (п. 3 ст. 29, п. 2 ст. 31 ЖК);
- срок внесения платы за ЖКУ, возмещение расходов на электроэнергию – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за ЖКУ, возмещать расходы на электроэнергию.

Предметом договора найма жилого помещения может быть только изолированное жилое помещение. При этом в ч. 1–3 п. 3 ст. 50 ЖК указаны виды жилых помещений, которые могут быть предметом данного договора,

а в ч. 4 – что не может быть в качестве такового. Дополнительные требования к предмету в ст. 52 ЖК установлены в тех случаях, когда жилые помещения предоставляются по договорам найма жилых помещений отдельным категориям граждан (например, инвалидам, 16-летним или семьям, в которых есть такие граждане).

Договор найма жилого помещения заключается в *письменной форме* и подлежит *регистрации* районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе. В таком случае он считается *заключенным с даты его регистрации* (п. 1 ст. 53 ЖК). Исключение касается только договора найма жилого помещения, заключенного при осуществлении деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания (ч. 4 п. 1 ст. 53 ЖК). От имени несовершеннолетних граждан (за исключением эмансипированных или вступивших в брак), а также граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, договор найма жилого помещения заключают их законные представители. Если эти требования нарушаются, то он считается ничтожным.

Регистрацию договоров найма жилого помещения осуществляют районные, городские, поселковые, сельские исполнительные комитеты, местные администрации района в городе. Далее необходимо ознакомиться с требованиями к порядку заключения и регистрации договора найма жилого помещения, установленными в п. 3–4 ст. 53 ЖК. Для большинства видов договора найма жилого помещения Советом Министров Республики Беларусь утверждены типовые формы (постановления Совета Министров Республики Беларусь № 193¹⁵, № 269¹⁶, № 1297¹⁷, № 1408¹⁸), за исключением

¹⁵ Об утверждении типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 19 марта 2013 г., № 193 : в ред. Постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

¹⁶ Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 269 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

¹⁷ О предоставлении арендного жилья [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 1297 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

¹⁸ О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда постановление [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 24 сент.

договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан (постановление Совета министров Республики Беларусь № 1191¹⁹).

Передача жилого помещения, являющегося предметом договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, нанимателю осуществляется по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения, а являющегося предметом договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, – по решению сторон этого договора по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения либо без такого акта (п. 1 ст. 54 ЖК). Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения составляется сторонами договора найма жилого помещения в произвольной письменной форме в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя. Он должен содержать сведения, указанные в п. 3 ст. 54 ЖК.

Содержание договора найма жилого помещения образуют права и обязанности его сторон, предусмотренные в ст. 55, 56 ЖК.

5.2. Стороны договора найма жилого помещения.

Понятие «член семьи» и его правовое значение в жилищных правоотношениях

Сторонами договора найма жилого помещения являются:

- *наймодатель, т.е. лицо, предоставляющее жилое помещение во владение и пользование;*
- *наниматель, т.е. лицо, получающее жилое помещение во владение и пользование.*

В соответствии с ч. 1 п. 2 ст. 50 ЖК наймодателем может быть собственник жилого помещения (физическое или юридическое лицо, уполномоченный государственный орган), а иные – лица, не являющиеся собственниками жилого помещения, – если им законодательными актами или собственником жилого помещения предоставлены соответствующие полномочия. Наймодателями в жилых помещениях государственного жилищного фонда выступают уполномоченные государственные органы и организации,

2008 г., № 1408 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.09.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

¹⁹ О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 сент. 2006 г., № 1191 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

указанные в ч. 3,4 п. 2 ст. 50 ЖК. Нанимателем может быть только гражданин (ч. 5 п. 2 ст. 50 ЖК).

Кроме сторон в жилищном правоотношении, возникающем в результате заключения договора найма, участвуют и иные субъекты. При этом среди них закон различает два понятия:

- бывших членов семьи;
- членов семьи нанимателя.

По общему правилу к *членам семьи* нанимателя отнесены супруг (супруга), их дети, в т.ч. усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители), однако в случаях и при соблюдении условий, указанных в п. 63 ст. 1 ЖК, сюда включаются другие родственники и даже иные граждане. Иными словами, в отношении категории «член семьи нанимателя» закон различает две группы субъектов (п. 63 ст. 1 ЖК):

- *супруги и близкие родственники*, считающиеся членами его семьи в силу указания закона;
- *родственники и иные лица*, признанные членами его семьи в установленном порядке.

При этом следует выяснять в каждом конкретном случае, по каким основаниями и в установленном ли порядке наниматель предоставил права владения членам своей семьи. Так, закон четко разграничивает порядок такого предоставления в зависимости от двух критериев: кто выступает наймодателем жилого помещения и вид жилищного фонда, в состав которого включено жилое помещение.

Круг субъектов, которым наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда (наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация) вправе предоставить право владения и пользования занимаемым жилым помещением, определен в п. 1 ст. 57 ЖК. Наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, вправе с письменного согласия наймодателя предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением лицам, указанным в п. 2 ст. 57 ЖК. При этом, для того чтобы данные лица могли приобрести соответствующие права в отношении жилого помещения, они в силу требования п. 3 ст. 57 ЖК должны быть указаны в договоре найма жилого помещения путем внесения в него соответствующих изменений.

5.3. Письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением. Права членов семьи нанимателя жилого помещения

В ЖК предусматриваются два способа приобретения статуса члена семьи нанимателя неблизкими родственниками, собственниками, нетрудоспособными иждивенцами и иными гражданами:

- заключение письменного соглашения в досудебном порядке;
- по решению суда.

Отдельно следует остановиться на особенностях соглашения о признании членом семьи нанимателя. **Письменное соглашение о признании членом семьи** – соглашение между собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения и его родственником, собственником, нетрудоспособным иждивенцем или его законным представителем о признании этого родственника, собственника, нетрудоспособного иждивенца членом семьи собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, лизингополучателя жилого помещения. Требования к данному соглашению устанавливаются в ст. 24 ЖК. Кроме того, необходимо ознакомиться с касающимися него разъяснениями в ч. 2 п. 3 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11.

Члены семьи нанимателя жилого помещения, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в установленном порядке, исполняют обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Порядок пользования жилым помещением, за исключением жилого помещения в общежитии, может быть изменен в соответствии с **письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением**, под которым понимается соглашение, заключаемое между собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения и совершеннолетними членами, бывшими членами его семьи, другими гражданами, имеющими право пользования жилым помещением, устанавливающее взаимные права и обязанности по владению и пользованию жилым помещением. В ст. 24 ЖК установлены правила его заключения.

Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения, проживающие совместно с ним, несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма жилого

помещения. При этом совместно проживающие с нанимателем бывшие члены его семьи не утрачивают права и продолжают нести обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения. Иное может быть предусмотрено в письменном соглашении о порядке пользования жилым помещением (п. 4 ст. 58 ЖК).

Выезд членов семьи нанимателя на место жительства в другое жилое помещение может повлечь утрату прав и обязанностей, вытекающих из договора найма жилого помещения. В таком случае они признаются утратившими право владения и пользования жилым помещением в судебном порядке (п. 5 ст. 58 ЖК). Это нужно отличать от ситуации временного отсутствия (в т.ч. выбытия по месту пребывания в другое жилое помещение), когда наниматель жилого помещения и члены, бывшие члены его семьи сохраняют все права и несут обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения (ст. 59 ЖК).

Контрольные вопросы

- 1. Какова правовая природа договора найма жилого помещения?*
- 2. Какие виды договора найма жилого помещения выделяют?*
- 3. Что является основанием для заключения договора найма жилого помещения?*
- 4. Кто является сторонами договора найма жилого помещения?*
- 5. Кто относится к категории «член семьи нанимателя»?*
- 6. Кто является бывшим членом семьи нанимателя?*
- 7. Между кем заключается соглашение о признании членом семьи нанимателя?*
- 8. В какой форме может быть заключен договор найма жилого помещения?*
- 9. При соблюдении каких условий допускается заключение соглашения о признании членом семьи нанимателя?*
- 10. Каковы существенные условия договора найма жилого помещения?*
- 11. Каковы права и обязанности наймодателя жилого помещения?*
- 12. Каковы права и обязанности определения порядка пользования жилым помещением нанимателя жилого помещения?*
- 13. Какими способами может быть установлен порядок пользования жилым помещением?*
- 14. Между кем может быть заключено соглашение о порядке пользования жилым помещением? В какой форме?*

15. В каком порядке соглашение о порядке пользования жилым помещением может быть изменено или расторгнуто?

16. Каков правовой статус членов семьи нанимателя жилого помещения? Отличается ли он от правового статуса бывших членов семьи нанимателя?

Проверочный тест

1. В какой форме заключается договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда?

а) письменной форме и подлежит государственной регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе;

б) письменной форме и подлежит государственной регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

в) устной форме;

г) нотариально удостоверенной форме.

2. Кто может быть нанимателем жилого помещения по договору найма?

а) организация негосударственной формы собственности;

б) гражданин;

в) организация государственной формы собственности;

г) индивидуальный предприниматель.

3. В подтверждение чего составляется акт приема-передачи?

а) передачи платы за пользование жилым помещением;

б) заключения договора найма жилого помещения;

в) передачи жилого помещения и его состояния;

г) вселения в жилое помещение.

4. Какие жилые помещения могут быть предметом договора найма жилого помещения?

а) жилой дом;

б) квартира;

в) жилая комната;

г) часть жилой комнаты.

5. Каковы существенные условия договора найма жилого помещения?

а) предмет;

б) права и обязанности сторон;

в) размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;

г) срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

6. Кого наниматель вправе вселить в жилое помещение без согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда?

- а) супруга (супругу);*
- б) родную сестру или брата;*
- в) родителей;*
- г) деда или бабуку.*

7. На каких правовых основаниях наниматель может предоставить гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи, право владения и пользования занимаемым им жилым помещением?

- а) путем заключения договора лизинга жилого помещения;*
- б) путем заключения договора найма жилого помещения;*
- в) путем предоставления такого жилого помещения в безвозмездное владение и пользование;*
- г) путем заключения договора содержания с пожизненным иждивением.*

8. Какие последствия влечет несоблюдение требований к форме договора найма жилого помещения?

- а) договор признается недействительным;*
- б) договор является ничтожным;*
- в) договор считается не заключенным;*
- г) договор расторгается.*

9. Если члены семьи нанимателя становятся бывшими членами, то они:

- а) утрачивают свои права и обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения;*
- б) сохраняют свои права и несут обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения;*
- в) сохраняют свои права и несут обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением;*
- г) сохраняют свои права и несут обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения, если иное не установлено договором найма.*

10. В какой форме заключается соглашение о признании членом семьи?

- а) письменной с регистрацией в жилищно-эксплуатационной организации;*

- б) *письменной с регистрацией в местном исполнительном и распорядительном органе;*
- в) *простой письменной форме;*
- г) *нотариально удостоверенной форме.*

Аналитические задания и задачи

1. Используя нормы жилищного законодательства Республики Беларусь, *заполните таблицу «Виды договора найма жилого помещения»*, указав: предмет, стороны, форму; существенные условия, источники правового регулирования.

2. *Проведите сравнительный анализ правового положения в жилищных отношениях члена семьи нанимателя и бывшего члена семьи нанимателя.*

3. Супруги Р., не имея возможности купить жилую квартиру, решили улучшить свои жилищные условия. Найдя по объявлению подходящий вариант, они обратились к гр-ну Р., собственнику жилой квартиры, с просьбой предоставить им право владения и пользования ею по договору. Собственник квартиры предложил оформить договор аренды.

Проанализируйте ситуацию, правильно ли определен вид договора собственником квартиры? В чем состоит различие между договором аренды и договором найма жилого помещения?

4. В жилом доме, переданном по договору безвозмездного пользования имуществом районной коммунальной собственности, заключенному между райисполкомом и ОАО «Б», семье из 4-х человек (супруги А., их несовершеннолетние дочь и сын), стоящей на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на основании решения райисполкома выделена 3-комнатная квартира, общей площадью 104,16 кв.м, жилой площадью 52,67 кв.м.

Проанализируйте ситуацию, определите вид договора найма жилого помещения и составьте его проект.

5. ООО «Д» арендовало 2-комнатную квартиру ОДО «Л» по договору аренды сроком на один год, а затем заключило договор ее найма со своим работником.

Проанализируйте ситуацию. На ком лежит обязанность по внесению платы за ЖКУ?

Глава 6

ВТОРИЧНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ОБМЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Методические рекомендации к изучению темы

Следует сосредоточиться на специфике вторичных жилищных отношений и различии правового статуса «первичных» и «вторичных» пользователей жилого помещения. Студент должен различать правовые основания изменения договора найма жилого помещения. Необходимо уяснить порядок обмена жилыми помещениями как на территории Республики Беларусь, так и при нахождении обмениваемого жилого помещения в иностранном государстве. Студент должен понимать, что понимается под временным безвозмездным пользованием жилым помещением.

6.1. Вторичные жилищные правоотношения: понятие и виды

Всех пользователей жилых помещений можно условно разделить на две группы:

– «первичные» пользователи, или «титульные» (после собственника или органа, им уполномоченного), имеющие самостоятельное право постоянного пользования жилым помещением;

– «вторичные» пользователи, не имеющие самостоятельного права пользования жилым помещением.

К «вторичным» пользователям относятся временные жильцы. Ранее к данной группе субъектов относились также поднайматели, но в действующей редакции ЖК институт поднайма жилого помещения исключен.

В юридической литературе большинством авторов признается деление жилищных прав на самостоятельные и несамостоятельные. При этом, по мнению проф. В.Ф. Чигира, вторичные жилищные правоотношения не являются самостоятельными жилищными правами. Они носят производный характер от собственно жилищных правоотношений²⁰. В ЖК к таким правоотношениям относятся жилищные правоотношения по временному безвозмездному владению и пользованию жилыми помещениями, возникающие на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением в простой письменной форме (ст. 67 ЖК).

²⁰ См. более подробно: Чигир, В.Ф. Советское жилищное право / В.Ф. Чигир. – Минск : Выш. шк., 1968. – С. 106.

6.2. Изменение правоотношений найма жилого помещения

Жилищные правоотношения по договору найма жилого помещения могут быть *изменены* в результате действия определенных юридических фактов:

– *действий* (например, вселение членов семьи, объединение в одну семью и т.п.) или

– *событий* (например, смерть членов семьи или рождение детей).

По общему правилу изменение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон (п. 1 ст. 60 ЖК). Исключения предусмотрены в п. 3 ст. 57, ч. 2 п. 1 ст. 60, п. 4, 5 ст. 61, п. 2 ст. 130 ЖК.

При переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения (п. 1 ст. 63 ЖК).

Договор найма жилого помещения может быть изменен *по требованию нанимателя* жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого на условиях ранее заключенного договора найма (ст. 101 ЖК). Наймодатель обязан предоставить этому нанимателю такое жилое помещение. В соответствии с пп. 1.1.20 п. 1.1 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200, решение об этом *в месячный срок* принимает местный исполнительный и распорядительный орган, организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилое помещение. ЖК допускает такое изменение договора найма жилого помещения с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, которое они выражают, подписывая заявление, подаваемое нанимателем.

В соответствии с п. 4 ст. 61 ЖК граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма жилых помещений одного вида, в случае *объединения в одну семью* вправе требовать у наймодателя заключения с одним из них договора найма жилого помещения на все занимаемое жилое помещение. Изменение договора найма производится в порядке осуществления административной процедуры, установленной в пп. 1.1.13 п. 1.1 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200. Решение об этом принимается местным исполнительным и распорядительным органом, организацией, в хозяйственном ведении или оперативном

управлении которой находится жилое помещение *в течение 15 дней* со дня подачи заявления, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – *месяц*. Для этого все наниматели, желающие объединиться в одну семью, должны подать заявления. Кроме того, условием такого объединения является письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателей, проживающих совместно с ними.

Возможно изменение договора найма жилого помещения вследствие *признания нанимателем другого члена семьи* (п. 5 ст. 61). Основаниями для признания другого члена семьи нанимателем могут быть:

- письменное согласие нанимателя либо
- свидетельство о его смерти или
- копия решения суда о признании нанимателя безвестно отсутствующим или объявлении его умершим либо утратившим право владения и пользования жилым помещением.

Право требования изменения договора найма предоставлено дееспособному члену семьи нанимателя жилого помещения, проживающему совместно с ним, либо законному представителю проживающего совместно с ним недееспособного члена семьи нанимателя жилого помещения. Порядок изменения договора найма жилого помещения в данном случае аналогичный, что и при объединении нанимателей в одну семью. При положительном решении такое лицо признается нанимателем жилого помещения по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя жилого помещения.

В законе предусматривается изменение договора найма жилого помещения *по требованию совершеннолетнего члена семьи нанимателя* (ч. 2 п. 1 ст. 61 ЖК). Это возможно по двум основаниям:

- размер доли в общей площади жилого помещения позволяет выделить изолированную жилую комнату (комнаты);
- письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением позволяет выделить изолированную жилую комнату (комнаты).

В таком случае он вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма жилого помещения, а изменение договора найма осуществляется в том же порядке, что и при объединении нанимателей в одну семью. Обязательным условием изменения договора найма будет являться письменное согласие проживающих совместно с ним других совершеннолетних членов семьи нанимателя. Следует помнить, что данная ситуация не касается найма арендного жилья в отношении граждан, жилые помещения

которым были предоставлены во владение и пользование на период трудовых (служебных) отношений, за исключением случаев, определенных законодательными актами. Если в добровольном порядке ввиду отказа нанимателя и (или) совместно с ним других совершеннолетних членов изменить договор найма жилого помещения не удалось, то этот вопрос может быть разрешен в судебном порядке.

Необходимо иметь в виду, что жилые помещения государственного жилищного фонда социального пользования, в общежитиях, специальные жилые помещения, жилые помещения, предоставленные обязанным лицам²¹, разделу не подлежат (п. 3 ст. 104, ст. 115, п. 3 ст. 117, п. 2 ст. 130 ЖК). Поэтому члены семьи нанимателей таких жилых помещений не вправе требовать заключения с ними отдельного договора найма (п. 7 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11).

6.3. Понятие, основания, условия и порядок обмена жилых помещений

В гл. 10 ЖК установлены правила, касающиеся *обмена* жилых помещений. В действующей редакции регулирование данных жилищных отношений существенно изменилось. Так, несмотря на то, что в гл. 12 ЖК в основном применяется термин «обмен», необходимо проводить разницу между такими понятиями, как «обмен» и «мена». В предыдущей редакции кодекса такое различие между ними обуславливалось формой собственности на жилое помещение. При этом в советский период существовало мнение, что обмен жилыми помещениями – это не договор мены, а перемена лиц в обязательствах жилищного найма (своеобразный двойной поднаем)²². Допускался обмен жилыми помещениями, находящимися в разных жилищных фондах, т.е. между собственниками и несобственниками, а также находящимися только в государственном жилищном фонде. В действующей редакции ЖК в основе различия между терминами «обмен» и «мена» лежит иной признак. Под *обменом* подразумевается *совершаемое действие по взаимной передаче прав собственности на жилые помещения*, а под *меной* – соответствующее *договорное правоотношение*.

²¹ Термин «обязанные лица» используется в контексте п. 8 Декрета Президента Республики Беларусь «О дополнительных мерах по государственной защите детей в неблагополучных семьях» от 24.11.2006 г. № 18. Особенности жилищных отношений с их участием регулирует гл. 22 ЖК.

²² Брагинский, М.М. Договорное право / М.М. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., 2000. – Кн. 2. : Договоры о передаче имущества. – С. 254.

Положения о принудительном обмене жилого помещения из ЖК в действующей редакции исключены. По сути, допускается обмен только жилыми помещениями, находящимися в частном жилищном фонде (ст. 76 ЖК). Обмен арендным жильем, жилыми помещениями социального пользования, жилыми помещениями в общежитиях и специальными жилыми помещениями в ЖК прямо запрещается. Однако Президент Республики Беларусь вправе установить иные правила (ст. 75 ЖК). Вместе с тем в гл. 10 ЖК не предусмотрены правила заключения договора мены жилых помещений. В связи с этим при совершении таких сделок следует руководствоваться нормами гражданского законодательства: об общих положениях о сделках, гл. 31 ГК, Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22.07.2002 г. № 133-З²³.

Обмен жилыми помещениями возможен не только внутри страны между разными населенными пунктами, но и между странами, когда обмениваемые жилые помещения расположены на территории Республики Беларусь и другого государства. Так, в соответствии со ст. 77 ЖК такой обмен жилых помещений производится в порядке, установленном международными договорами Республики Беларусь и законодательством Республики Беларусь. Например, в отношении граждан Республики Беларусь и Российской Федерации действует решение Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22.06.1996 № 5²⁴, согласно которому граждане наших стран вправе беспрепятственно обмениваться жилыми помещениями по правилам, установленным национальным законодательством обоих государств. При этом обмен жилыми помещениями является основанием для выдачи гражданам разрешений на постоянное жительство в Республике Беларусь или в Российской Федерации.

Контрольные вопросы

- 1. В чем заключается различие правового статуса пользователей жилых помещений?*
- 2. Каковы признаки вторичных жилищных правоотношений?*
- 3. По каким правовым основаниям жилищные правоотношения по договору найма жилого помещения могут быть изменены?*

²³ О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 08.01.2018 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

²⁴ О беспрепятственном обмене жилых помещений [Электронный ресурс] : решение Высшего Совета Сообщества Беларуси и России, 22 июня 1996 г., № 5 // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

4. Кем принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения?

5. Кого вправе вселить наниматель в занимаемое им жилое помещение?

6. Когда и в каком порядке наниматель может воспользоваться правом на предоставление ему жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого?

7. Каким образом изменяется договор найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью?

8. Как изменяется договор найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи?

9. В каких случаях и в каком порядке договор найма жилого помещения подлежит изменению по требованию совершеннолетнего члена семьи нанимателя?

10. Что понимается под обменом жилых помещений?

11. Допускается ли принудительный обмен жилого помещения?

12. Какие жилые помещения могут быть объектом обмена?

13. При соблюдении каких условий допускается обмен жилых помещений частного жилищного фонда?

14. Какие международные акты содержат нормы, устанавливающие порядок обмена жилых помещений, находящихся на территории Республики Беларусь и территории иностранного государства?

15. В каком порядке и кому жилое помещение может быть временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование?

16. Какие права на жилое помещение государственного жилищного фонда могут быть предоставлены организациям негосударственной формы собственности, созданным в процессе разгосударствления и приватизации государственной собственности, преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества?

Проверочный тест

1. Какими признаками характеризуются вторичные жилищные правоотношения?

а) зависимость от жилищных правоотношений;

б) не зависимость от жилищных правоотношений;

в) временный характер;

г) постоянный характер.

2. Что является основанием изменения договора найма жилого помещения?

- а) соглашение сторон;*
- б) признание договора найма недействительным;*
- в) объединение нанимателей в одну семью;*
- г) требование совершеннолетнего члена семьи нанимателя.*

3. Что может быть объектом обмена?

- а) многоквартирный жилой дом;*
- б) блокированный жилой дом;*
- в) отдельная жилая квартира;*
- г) часть жилого помещения.*

4. Как можно осуществлять обмен жилыми помещениями частного жилищного фонда?

- а) только в одном населенном пункте;*
- б) в разных населенных пунктах;*
- в) как в одном, так и в разных населенных пунктах.*

5. Какие условия установлены для осуществления обмена жилыми помещениями?

- а) письменное разрешение местного исполнительного и распорядительного органа;*
- б) письменное согласие проживающих совместно с собственником совершеннолетних членов его семьи;*
- в) письменное разрешение жилищно-эксплуатационной организации;*
- г) письменное согласие соседей.*

6. В отношении каких жилых помещений установлен запрет на совершение обмена?

- а) жилых помещений социального пользования;*
- б) специальных жилых помещений;*
- в) жилых помещений частного жилищного фонда;*
- г) арендного жилья.*

7. Какие виды договора найма жилого помещения могут быть изменены по требованию нанимателя?

- а) договор найма арендного жилья, заключенный на период трудовых (служебных) отношений;*
- б) договор найма жилого помещения в общежитиях;*
- в) договор найма жилого помещения частного жилищного фонда;*
- г) договора найма арендного жилья.*

8. В отношении каких жилых помещений допускается совершение обмена?

а) жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях;

б) специальных жилых помещений;

в) жилых помещений частного жилищного фонда;

г) арендного жилья.

9. В какой форме должен быть заключен договор мены жилого помещения?

а) простой письменной;

б) нотариально удостоверенной;

в) письменной с обязательной государственной регистрации в организации, осуществляющей государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

г) письменной с обязательной государственной регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе.

10. Кем принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения?

а) местным исполнительным и распорядительным органом;

б) прежним собственником;

в) новым собственником;

г) судом.

Аналитические задания и задачи

1. Проведите сравнительный анализ правового положения в жилищных отношениях нанимателей жилых помещений и временных жильцов.

2. Составьте схему «Основания изменения договора найма жилого помещения» и охарактеризуйте их.

3. В жилой квартире, относящейся к государственному жилищному фонду, проживают 4 человека: супруги А., их несовершеннолетний сын К. и гр-ка Н. – сестра гр-ки А. Квартира предоставлялась изначально матери сестер – гр-ке Д., после смерти которой по согласованию с сестрой договор найма квартиры был заключен с гр-кой А. Квартира состоит из трех жилых комнат: двух смежных комнат площадью 16,7 кв.м (со встроенным шкафом площадью 1,0 кв.м) и 15,5 кв.м (с балконом площадью 1,8 кв.м) и изолированной комнаты площадью 11,0 кв.м (со встроенным шкафом площадью

0,8 кв.м); кухни площадью 7,3 кв.м, коридоров площадью 3,6 кв.м и 6,7 кв.м, ванной площадью 2,4 кв.м, туалета площадью 1,0 кв.м, встроенных шкафов площадью 0,5 кв.м и 0,5 кв.м. На протяжении длительного периода времени между сестрами сложились конфликтные отношения. При этом фактически постоянный порядок пользования жилым помещением между сторонами не определен. Гр-ка Н. обратилась с иском в суд об изменении договора найма спорного жилого помещения и выделении ей во владение и пользование жилой комнаты площадью 15,5 кв.м (с балконом площадью 1,8 кв.м) с оставлением подсобных помещений в общем пользовании.

Подлежит ли иск удовлетворению? Будут ли ущемлены при удовлетворении иска права несовершеннолетнего? Какое решение должен вынести суд?

4. Супруги Н. расторгли брак. Они проживают вместе с несовершеннолетней дочерью в трехкомнатной квартире, относящейся к государственному жилищному фонду, которая состоит из трех изолированных жилых комнат площадью 17,35 кв.м, 16,4 кв.м и 11,4 кв.м, кухни (9 кв.м), ванной (2,7 кв.м) и туалетной комнат (1,75 кв.м), коридора (6,35 кв.м). По решению суда несовершеннолетняя дочь должна проживать с матерью. Между бывшими супругами Н. сложилась конфликтная ситуация.

Дайте правовую оценку ситуации. Какой иск вправе подать гр-ка Н., чтобы защитить свои жилищные права и права несовершеннолетней дочери? Составьте проект соответствующего искового заявления.

5. *Составьте алгоритм заключения договора мены жилыми помещениями.*

Глава 7
РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.
ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ.
ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Методические рекомендации к изучению темы

Следует сосредоточиться на основаниях, общих условиях и порядке расторжения договора найма жилого помещения. Студент должен уметь пояснить, в чем заключается различие между прекращением и расторжением договора найма жилого помещения, а также их правовые последствия. Необходимо уяснить суть и особенности применения каждого основания выселения из жилого помещения. Студент должен понимать, в каких случаях граждане подлежат выселению из жилого помещения с предоставлением или без предоставления других жилых помещений. Кроме того, должно демонстрироваться понимание порядка выселения граждан из жилых помещений по объективным причинам (в связи с капитальным ремонтом и реконструкцией жилого дома, сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое), а также их выселения в административном порядке. Надлежит обратить внимание на основание и порядок, а также последствия признания договора найма жилого помещения недействительным. Необходимо знать, когда собственник и члены его семьи подлежат выселению из жилого помещения, а также особенности выселения по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением.

7.1. Основания прекращения договора найма жилого помещения

Понятия «расторжение договора найма жилого помещения» и «прекращение правоотношения найма жилого помещения» неразрывно связаны, однако они не являются тождественными. Основаниями прекращения договора найма жилого помещения являются юридические факты, которые не зависят от волеизъявления сторон и их действие автоматически оканчивает отношения между ними. Следует обратить внимание на то, что в ЖК перечень таких оснований не является исчерпывающим и в п. 1 и 2 ст. 61 они различаются в зависимости от того, заключен ли договор найма жилого помещения на определенный срок или без указания срока. Кроме того,

из положений п. 5 ст. 61 ЖК вытекает, что договор найма жилого помещения прекращается в случае смерти нанимателя, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим только, если в жилом помещении не остались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма и признания их нанимателями на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения. Если бессрочный договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда прекращается по тем же основаниям и в этом жилом помещении остались проживать недееспособные члены семьи нанимателя, имеющие право владения и пользования этим жилым помещением, их законными представителями заключается новый договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в котором один из недееспособных членов семьи указывается нанимателем этого жилого помещения (п. 3 ст. 61 ЖК).

7.2. Расторжение договора найма жилого помещения. Общие условия и порядок расторжения договора найма жилого помещения

Основаниями расторжения договора найма жилого помещения являются юридические факты, зависящие от волеизъявления сторон или одной из них. В соответствии с п. 1 ст. 62 ЖК, по общему правилу, договор расторгается по соглашению сторон. Порядок расторжения названного договора по соглашению сторон не требует предварительной процедуры предупреждения. В п. 2 и 3 ст. 62 ЖК право расторжения договора найма жилого помещения предоставлено каждой из сторон.

Общим *последствием* прекращения и расторжения договора найма жилого помещения является выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилого помещения, если иное не устанавливает ЖК и иное жилищное законодательство. При прекращении либо расторжении договора наниматель обязан освободить жилое помещение *в течение трех суток*, если иной срок не установлен ЖК или договором найма жилого помещения.

Порядок передачи жилого помещения наймодателю регулируется ст. 64 ЖК. Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое помещение в указанный срок, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

По *инициативе нанимателя* договор найма может быть прекращен в любое время, в т.ч. путем выезда нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое

жилое помещение. Главное условие – исполнение нанимателем своих обязательств перед наймодателем. Закон при этом защищает права совершеннолетних членов семьи нанимателя. Так, любой из них вместо расторжения договора с письменного согласия остальных проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя жилого помещения (ч. 2 п. 2 ст. 62 ЖК).

Если из жилого помещения выехала не вся семья, то выбывшие наниматель, член (бывший член) семьи нанимателя могут быть в судебном порядке признаны утратившими право владения и пользования жилым помещением (ч. 1 п. 1 ст. 62 ЖК). При этом доказыванию и исследованию в судебном порядке подлежит не только факт выезда ответчика из жилого помещения, о котором возник спор, но и то, в какое жилое помещение ответчик выехал и является ли оно постоянным или временным местом его проживания. Следует обратиться к п. 14 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11, в котором разъясняется, что может быть доказательством выбытия ответчика на место жительства в другое жилое помещение.

Особенностью расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя является обязательное направление нанимателю предварительно, за один месяц, письменного предупреждения с указанием мотивов расторжения договора найма (п. 5 ст. 62 ЖК). В случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение требование о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено в суд только по истечении указанного срока. Срок предупреждения исчисляется со дня получения нанимателем письменного предупреждения. Предварительное предупреждение не требуется при предъявлении иска о расторжении договора найма жилого помещения в связи с выездом нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение (ч. 3 п. 9 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11).

По требованию наймодателя договор найма может быть расторгнут только в результате неправомерного поведения нанимателя и (или) членов его семьи. Такое неправомерное поведение может быть связано с (п. 3 ст. 62 ЖК):

1) нарушением существенных условий договора найма жилого помещения (указаны в п. 1 ст. 51 ЖК). Например, наличие установленной законом задолженности по плате ЖКУ, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию (п. 1 ст. 80, абз. 3 п. 1 ст. 86 ЖК). Применение данного основания разъясняется в ч. 1 п. 15, п. 16 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11;

2) нарушением правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившимся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению;

3) нарушением требований ЖК.

Общими условиями расторжения по двум последним основаниям являются:

– систематичность, т.е. совершение таких действий три и более раза течение календарного года со дня применения первого административного воздействия;

– последствия такого поведения – невозможность для других проживания с ними в одной квартире или в одном жилом доме;

– предварительное предупреждение собственником о возможности расторжения договора найма жилого помещения;

– в течение года после такого предупреждения привлечение нанимателя и (или) членов его семьи к административной ответственности за аналогичные правонарушения.

Кроме того, дополнительно следует обратиться к п. 17 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11, разъясняющему какие нарушения ЖК относятся к тем, которые делают невозможным проживание с нарушителем в одной квартире или в одном жилом доме, а также то, что подразумевает такая невозможность совместного проживания. В таком случае закон также защищает права добросовестных членов семьи нанимателя жилого помещения, проживающих совместно с ним, т.к. если они не допускали нарушений, один из них (совершеннолетний) с письменного согласия других проживающих в жилом помещении совершеннолетних членов семьи нанимателя вправе требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя (ч. 2 п. 3 ст. 62).

В ЖК содержатся отдельные ограничения при расторжении договоров частного жилищного фонда. В частности, согласно п. 4 ст. 62 ЖК договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенный до заключения договора об ипотеке, при обращении взыскания и реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда сохраняет силу. Однако решение о расторжении договора найма жилого помещения частного жилищного фонда после реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда может быть принято в порядке, установленном п. 1 ст. 63 ЖК. Если жилой дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд организация или гражданин, являющиеся собственниками сносимых жилого дома (квартиры), заселенного на основании договора найма жилого помещения, строений, сооружений

и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), обязаны передать полученный жилой дом (квартиру) во владение и пользование гражданам, проживающим в сносимом жилом доме (квартире), на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения (п. 9 ст. 140 ЖК).

В отдельных случаях расторжение договора найма жилого помещения может быть вызвано объективными причинами, не связанными с намерениями его сторон. К таким основаниям можно отнести:

- переход права собственности на жилое помещение (ст. 63 ЖК);
- снос, признание не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма жилого помещения (ст. 82 ЖК);
- аварийное состояние жилого помещения или грозящее обвалом (ст. 83 ЖК).

7.3. Признание договора найма жилого помещения недействительным: основания, порядок признания и правовые последствия

В соответствии с п. 1 ст. 65 ЖК договор найма жилого помещения может быть признан *недействительным* в судебном порядке в случае:

- представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, на основании которых им было предоставлено жилое помещение;
- нарушения прав других граждан или организаций на жилое помещение, являющееся предметом договора найма;
- нарушения условий и порядка предоставления жилого помещения, определенных ЖК и иными законодательными актами;
- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Признание договора найма жилого помещения недействительным влечет за собой определенные правовые последствия и, прежде всего, освобождение гражданами жилого помещения в установленный в п. 1 ст. 66 ЖК срок. Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое помещение в этот срок, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Это правило не применяется в отношении граждан, указанных в признанном недействительным договоре найма жилого помещения государственного

жилищного фонда, если они ранее пользовались жилым помещением государственного жилищного фонда, т.к. им предоставляется это жилое помещение или равноценное ему другое жилое помещение с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если такой срок устанавливался).

Сроки исковой давности для предъявления *требования о признании договора найма жилого помещения недействительным* различаются в зависимости от того, в каком жилищном фонде находится жилое помещение, а также кто выступает наймодателем по договору. Так, если жилое помещение находится в государственном жилищном фонде, то срок исковой давности – *три года*. Аналогичный срок установлен, если заключен договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, а наймодателем является организация (ч. 1 п. 2 ст. 65 ЖК). Требования о признании недействительным договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, могут быть предъявлены в соответствии с гражданским законодательством (в частности, в сроки, указанные в ст. 182 ГК). Анализируя указанные нормы, следует уяснить момент, с которого начинают течь данные сроки исковой давности.

7.4. Выселение граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда

Общие правила *выселения* граждан из жилых помещений регулируются гл. 13 ЖК. В соответствии со ст. 84 ЖК выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, предусмотренным ЖК и иными законодательными актами. Это соответствует принципу жилищного права – недопустимости произвольного лишения жилых помещений. Кроме того, важнейшей гарантией соблюдения права граждан на жилище является ч. 3 ст. 48 Конституции Республики Беларусь, предусматривающая что «никто не может быть произвольно лишен жилья».

Выселение граждан из жилых помещений в основном осуществляется в судебном порядке. В административном порядке выселение возможно только по постановлению прокурора (ст. 83 ЖК). Следует учитывать, что гражданин может быть выселен только после того, как договор найма жилого помещения расторгнут. Однако это не исключает совместного рассмотрения судом требований о расторжении договора найма жилого помещения и выселении (ч. 2 п. 15 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11). Отдельно необходимо уделить внимание разъяснению, касающемуся *сроков исковой давности* заявления таких требований

в суд (см. ч. 2 и 3 п. 20 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11).

Выселение граждан из жилых помещений может осуществляться:

- с предоставлением других жилых помещений;
- без предоставления других жилых помещений.

При этом, если *выселение граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда* производится с предоставлением других жилых помещений, такое выселение может быть с предоставлением:

- жилого помещения менее занимаемого (п. 1 ст. 80 ЖК);
- жилого помещения типовых потребительских качеств, т.е. оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта (п. 2 ст. 82 ЖК).

Кроме того, в соответствии с ч. 3 п. 15 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11 жилое помещение для выселения ответчиков предоставляется с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия, если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок. Предоставляемое жилое помещение должно быть пригодным для проживания и соответствовать санитарным и техническим требованиям. По площади это жилое помещение *может быть менее 15 кв.м* на одного человека и уступать ранее занимаемому жилому помещению по своим потребительским качествам. При этом предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности – в пределах территории сельсовета. Исключения из этого правила касаются выселения в случаях:

- чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма (п. 1 ст. 82 ЖК);
- уклонения от внесения платы за ЖКУ, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию (п. 1 ст. 80 ЖК);
- введения чрезвычайного положения Президентом Республики Беларусь (п. 2 ст. 83 ЖК);
- выселения обязанных лиц (п. 2 ст. 88 ЖК);
- принудительной продажи жилого помещения с публичных торгов (п. 5 и 7 ст. 137 ЖК).

Жилое помещение, находящееся за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета, при выселении может быть предоставлено гражданину только с его согласия, кроме указанных выше случаев (ч. 2 п. 3 ст. 78 ЖК).

При выселении граждан в судебном или административном порядке по постановлению прокурора в решении суда или постановлении прокурора указывается жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам (п. 4 ст. 78 ЖК).

К основаниям выселения *с предоставлением другого жилого помещения* относятся случаи выселения:

– в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое (ст. 82, п. 11 ст. 140 ЖК);

– из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в связи с введением чрезвычайного положения (ст. 83 ЖК);

– из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома (ст. 84 ЖК);

– в связи с имеющейся и не погашенной в полном объеме у нанимателей жилого помещения государственного жилищного фонда и проживающих совместно с ними членов их семей без уважительных причин *6-месячной задолженности (в течение шести месяцев подряд)* по плате за ЖКУ, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию (п. 1 ст. 80 ЖК).

К основаниям выселения *без предоставления другого жилого помещения* относятся случаи выселения (п. 1 ст. 79 ЖК):

– граждан, самоуправно занявших жилое помещение;

– гражданина, которому предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве опекуна (попечителя), приемного родителя, родителя-воспитателя детского дома семейного типа, в случае его отказа освободить это жилое помещение после прекращения опеки (попечительства);

– граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением;

– совершеннолетних членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним и не имеющих доли в праве общей собственности на занимаемое ими жилое помещение, нанимателя жилого помещения, проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, лизингополучателя жилого помещения, проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, совершеннолетних членов, бывших членов семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающих совместно с ним, или других проживающих совместно с этими собственником, нанимателем, лизингополучателем

жилого помещения или гражданином, являющимся членом организации застройщиков, граждан, которые в течение календарного года *три и более раза* привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или если они систематически допускают нарушение требований ЖК, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и *в течение года* после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения;

– членов, бывших членов семьи собственника, нанимателя жилого помещения, лизингополучателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, заключивших брачный договор или письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением, в соответствии с условиями которых они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения;

– нанимателя жилого помещения, членов, бывших членов его семьи – в случае прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения;

– граждан в иных случаях, предусмотренных ЖК и иными законодательными актами.

Как видно, перечень таких оснований является открытым. К иным основаниям, влекущим выселение без предоставления жилого помещения, относятся, в частности:

– не освобождение в установленный срок жилого помещения после расторжения договора найма жилого помещения или признания его недействительным (ч. 1 п. 1 ст. 63, п. 2 ст. 64 ЖК);

– выселение временных жильцов (п. 3 ст. 67 ЖК);

– не освобождение жилого помещения по требованию нового собственника гражданином, проживающим в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, давшим согласие на продажу этого жилого помещения и не указанного в договоре купли-продажи в числе граждан, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением (п. 4 ст. 68 ЖК);

– не освобождение жилого помещения по требованию нового собственника гражданином (получателем ренты), давшим согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанного в соответствующем договоре в числе граждан, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением (ч. 2 п. 2 ст. 69 ЖК);

– прекращение права собственности на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки (п. 2 ст. 81 ЖК);

– выселение гражданина – бывшего члена организации застройщиков, не являющегося собственником объектов недвижимого имущества, и граждан, проживающих совместно с ним (п. 5 ст. 173 ЖК).

Кроме того, отдельно в ЖК установлены основания и правила выселения граждан из жилых помещений социального пользования, находящихся в общежитиях, арендного жилья, специальных жилых помещений, которые будут рассмотрены в соответствующих темах курса.

Особое внимание следует уделить требованиям закона, касающихся охране прав и законных интересов несовершеннолетних или недееспособных (ограниченных в дееспособности) при решении вопроса о выселении из жилого помещения. Для этого необходимо изучить разъяснения, данные в п. 11 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11.

Действующий ЖК допускает возможность *выселения* из жилого помещения не только нанимателей, но и *собственников* жилых помещений частного жилищного фонда по следующим основаниям:

– в связи с отказом от выселения в жилое помещение, предоставляемое в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома (ч. 2 п. 1 ст. 84 ЖК);

– в случае выбора им денежной компенсации за принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение и отказа от предоставления арендного жилья, если это жилое помещение, находящееся в многоквартирном или блокированном жилом доме, вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма признано не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом (п. 2 ст. 142 ЖК).

Следует обратить внимание на то, что при имеющейся задолженности по плате за ЖКУ, возмещению расходов на электроэнергию собственники жилых помещений не могут быть выселены из жилого помещения по п. 1 ст. 80 ЖК. Однако наличие такой задолженности может повлечь иные неблагоприятные для собственника последствия, предусмотренные ст. 137 ЖК (в частности, понуждение к возмездному отчуждению жилого помещения либо его принудительную продажу с публичных торгов).

Бывший собственник жилого помещения подлежит выселению по п. 2 ст. 81, п. 7 ст. 137 ЖК.

7.5. Выселение по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением

Собственник вправе требовать выселения граждан из принадлежащего ему жилого помещения частного жилищного фонда. В п. 1 ст. 89 ЖК указаны три категории граждан, которые могут быть выселены собственником:

- совершеннолетние члены его семьи;
- бывшие члены его семьи;
- другие граждане.

Такое выселение возможно только при условии, что они совместно проживают с ним и не имеют доли в праве общей собственности на это жилое помещение. При этом выселяются указанные категории граждан по основанию, предусмотренному абз. 5 п. 1 ст. 79 ЖК, *без предоставления другого жилого помещения.*

Бывшие члены семьи собственника и другие граждане, имеющие право владения и пользования, выселяются по требованию собственника без предоставления другого жилого помещения, если не имеют доли в праве собственности на данное жилое помещение (п. 2 ст. 89 ЖК), иное может быть предусмотрено в Брачном договоре или письменном соглашении о порядке пользования жилым помещением, а также законодательными актами.

Если члены, бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения проживали совместно с ним на момент приватизации, но не приняли участие в приватизации, то они не подлежат выселению. Аналогичное ограничение установлено в отношении членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, которое построено (реконструировано) или приобретено с государственной поддержкой, предоставленной собственнику, в состав семьи которого они входили (п. 4 ст. 89 ЖК). Однако из этого правила предусмотрены два исключения, допускающие выселение указанных категорий граждан на основании абз. 5 п. 1 ст. 79 и п. 3 ст. 89 ЖК.

На период реконструкции или проведения капитального ремонта *собственник может требовать выселения* из принадлежащего ему жилого помещения *членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением, и проживающих совместно с ним. Выселяются они в другое жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (п. 5 ст. 89 ЖК).*

Кроме того, *собственник* жилого помещения может *потребовать выселения членов и бывших членов своей семьи как без представления другого жилого помещения* (абз. 6 п. 1 ст. 79, п. 3 ст. 79, п. 7 ст. 137), так и с *предоставлением другого жилого помещения* (п. 7 ст. 139).

Для уяснения и более глубокого понимания темы следует внимательно изучить особенности, условия применения каждого из приведенных выше оснований выселения.

Контрольные вопросы

1. *В чем заключается различие между понятиями «прекращение» и «расторжение» договора найма жилого помещения?*

2. *По каким основаниям может быть прекращен договор найма жилого помещения?*

3. *По чьей инициативе может быть расторгнут договор найма жилого помещения?*

4. *Каковы правовые последствия расторжения или прекращения договора найма жилого помещения?*

5. *В каком порядке расторгается договор найма жилого помещения?*

6. *В каком случае и порядке наниматель и члены его семьи могут быть признаны утратившими права владения и пользования жилым помещением?*

7. *Что может быть доказательством выбытия нанимателя и членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение*

8. *В какой момент вправе наниматель требовать расторжения договора найма жилого помещения?*

9. *По каким основаниям договор найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя? В каком порядке?*

10. *Что понимается под систематическим разрушением или порчей жилого помещения, либо использованием жилого помещения не по назначению?*

11. *Какая задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением у нанимателя и проживающих совместно с ним граждан может быть основанием для расторжения договора найма жилого помещения?*

12. *Какие ограничения установлены в ЖК при расторжении договора найма жилого помещения частного жилищного фонда?*

13. *По каким основаниям договор найма жилого помещения может быть признан недействительным? В какой срок может быть заявлено*

требование о признании договора найма жилого помещения недействительным?

14. Каковы последствия признания договора найма жилого помещения недействительным?

15. По каким основаниям гражданин подлежит выселению из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения?

16. По каким основаниям гражданин подлежит выселению из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения?

17. В каком случае граждане подлежат выселению из жилых помещений в административном порядке?

18. Может ли быть выселен из жилого помещения собственник жилого помещения и граждане, проживающие совместно с ним?

19. Кто может быть выселен из жилого помещения по требованию собственника жилого помещения частного жилищного фонда?

20. По каким основаниям допускается выселение граждан по требованию собственника жилого помещения частного жилищного фонда?

Проверочный тест

1. В какой срок наниматель при прекращении или расторжении договора найма обязан освободить занимаемое жилое помещение и сдать его нанимателю?

- а) в течение трех суток;*
- б) в течение трех дней;*
- в) в течение суток;*
- г) в течение недели.*

2. Кому предоставлено право расторжения договора найма жилого помещения?

- а) нанимателю;*
- б) наймодателю;*
- в) обеим сторонам договора;*
- г) уполномоченным государственным органам.*

3. В какой срок должно быть сделано предупреждение нанимателю о расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя?

- а) за неделю;*
- б) за один месяц;*
- в) за 10 дней;*
- г) за 5 дней.*

4. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда расторгается по требованию наймодателя при наличии задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением:

- а) в течение 6-ти месяцев;*
- б) в течение 3-х месяцев подряд;*
- в) в течение 3-х месяцев;*
- г) в течение 6-ти месяцев подряд.*

5. Что является основанием для расторжения договора найма ЖП по требованию нанимателя?

- а) отсутствие необходимости владеть и пользоваться жилым помещением;*
- б) отсутствие у него задолженности по оплате за ЖКУ;*
- в) его волеизъявление без указания мотивов;*
- г) отсутствие необходимости владеть и пользоваться жилым помещением по уважительным причинам.*

6. Какие последствия для нанимателя влечет признание договора найма жилого помещения недействительным?

- а) обязанность нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним граждан в течение суток освободить жилое помещение и сдать его наймодателю;*
- б) обязанность нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним граждан в течение трех суток освободить жилое помещение и сдать его наймодателю;*
- в) обязанность нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним граждан немедленно освободить жилое помещение и сдать его наймодателю.*

7. В каких случаях требуется получить согласие органов опеки и попечительства при расторжении договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда и выселении нанимателя и членов его семьи?

- а) если это затрагивает права и законные интересы проживающих в жилом помещении или имеющих право на проживание несовершеннолетних;*
- б) если это затрагивает права и законные интересы проживающих в жилом помещении или имеющих право на проживание несовершеннолетних, признанных находящимися в социально опасном положении либо нуждающимися в государственной защите;*

в) если в жилом помещении проживают граждане, признанные недееспособными (ограниченные в дееспособности) судом;

г) если это жилое помещение закреплено за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей, выселение нанимателя жилого помещения и членов его семьи.

8. Каким органом решается вопрос о выселении гражданина из жилого помещения?

а) прокуратурой;

б) судом;

в) местным исполнительным и распорядительным органом;

г) жилищно-эксплуатационной организацией.

9. Что из нижеуказанного относится к основаниям для выселения без предоставления другого жилого помещения?

а) выселение граждан, самоуправно занявших жилое помещение;

б) выселение временных жильцов;

в) выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое;

г) выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома.

10. Чему равен общий срок исковой давности для требований о выселении?

а) 6 месяцев;

б) 5 лет;

в) 1 год;

г) 3 года.

Аналитические задания и задачи

1. Составьте таблицу «Расторжение договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда и договора найма жилого помещения частного жилищного фонда».

2. Составьте таблицу «Выселение граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда без предоставления жилого помещения и с предоставлением жилого помещения».

3. На балансе ОАО «С» числится жилой дом, находящийся в составе государственного жилищного фонда. В 2017 г. ОАО «С» по договору найма жилого помещения предоставило права владения и пользования данным жилым домом гр-ну Л. Однако в нем он не проживает и в настоящее время место жительства или пребывания гр-на Л. неизвестно.

Проанализируйте ситуацию. Возможно ли расторгнуть данный договор? В каком порядке ОАО «С» может защитить свои права? Нужно ли доказать в данном случае иное место жительства гр-на Л.?

4. У ОАО «Д» на праве безвозмездного пользования находится общежитие государственной формы собственности. В 2020 г. работнику ОАО «Д» гр-ну Д. с семьей (супруга и несовершеннолетние дочь и сын) была предоставлена жилая комната. Спустя полгода наниматель – гр-н Д., расторгнув брак, выехал на постоянное место жительства в Российскую Федерацию. В жилой комнате продолжают проживать его бывшая супруга и их несовершеннолетние дети. При этом с регистрационного учета по месту жительства гр-н Д. не был снят.

Проанализируйте ситуацию. Можно ли выселить без предоставления другого жилого помещения указанных граждан?

5. В квартире проживают гр-ка Т. и ее дочь. Помимо них в квартире зарегистрирован ее бывший супруг. Однако он в ней фактически не проживает на протяжении десяти лет, а также не участвует в содержании жилого помещения и не оплачивает ЖКУ.

Проанализируйте ситуацию. Подлежит ли выселению бывший супруг гр-ки Т.? Если да, определите основание его выселения.

Глава 8
ПЕРЕДАЧА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ВО ВРЕМЕННОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ.
ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ. ОТЧУЖДЕНИЕ, ПРИОБРЕТЕНИЕ
И ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Методические рекомендации к изучению темы

Следует обратить внимание на особенности правового статуса временных жильцов, порядок предоставления им жилых помещений и их выселения. Отдельно необходимо остановиться на порядке пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, а также на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Требуется уяснить права и обязанности собственника жилого помещения (плательщика ренты) и гражданина (получателя ренты). Должны быть проанализированы объекты сделок и ограничения по отчуждению жилых помещений. Студент должен продемонстрировать знание особенностей приобретения жилых помещений иностранными гражданами и лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами. Следует сосредоточиться на порядке отчуждения и специфики распоряжения жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также требованиях, предъявляемых к отдельным сделкам с жилыми помещениями частного жилищного фонда. Студент должен знать, что может быть объектом сделок по отчуждению, а также, что понимается под сделками по «отчуждению». Необходимо усвоить, в отношении каких категорий граждан и какие установлены особенности по совершению указанных действий с жилыми помещениями.

8.1. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением

В соответствии с абз. 9 ст. 23 ЖК права владения и пользования жилым помещением могут возникнуть и из иных оснований, предусмотренных ЖК. Так, согласно п. 2 ст. 67 ЖК жилое помещение может быть временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование гражданам. При этом собственник, наниматель жилого помещения, гражданин, являющийся членом организации застройщиков, вправе заключить его только с лицами, указанными в п. 2 ст. 67 ЖК. Закон не требует наличия согласия совершеннолетних членов семьи таких лиц, которые проживают с ними

совместно в данном жилом помещении. В новой редакции ЖК в п. 2 ст. 67 установлено требование обязательного заключения договора безвозмездного пользования жилым помещением в простой письменной форме.

Субъекты, получившие права временного владения и пользования жилым помещением, приобретают статус «временных жильцов», который не следует путать со статусом «членов семьи собственника, нанимателя», хотя сам ЖК такой термин не использует. Временные жильцы приобретают не только право пользования, но и право владения. Кроме того, они не несут наряду с собственником, нанимателем обязанности, вытекающие из владения и пользования жилым помещением, но должны соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

В отличие от ЖК РФ отечественный кодекс не ограничивает срок временного владения и пользования жилым помещением, но из сущности данных отношений вытекает, что они должны устанавливаться на ограниченный срок. Вследствие этого временные жильцы обязаны *в течение трех суток* освободить занимаемое ими жилое помещение по требованию лица, его предоставившего, а в случае отказа они подлежат выселению с проживающими совместно с ними гражданами в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Аналогичное право предоставляется и проживающим совместно с лицом, его предоставившим, совершеннолетним членам его семьи (п. 3 ст. 67 ЖК). При отказе добровольно освободить жилое помещение временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, и на это требование исковая давность не распространяется.

Новая редакция ЖК предусматривает передачу жилых помещений государственного жилищного фонда в безвозмездное пользование организацией негосударственной формы собственности, созданным в процессе разгосударствления и приватизации государственной собственности, преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества, а также в иных случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

8.2. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Согласно абз. 5 ст. 23 ЖК граждане могут приобрести права владения и пользования жилым помещением и *по завещательному отказу*. Термином «завещательный отказ» обозначают *обязанность наследников исполнить*

оговоренные в завещании пожелания наследодателя имущественного характера. Из п. 1 ст. 68 ЖК, п. 4 ст. 1054 ГК вытекает, что при переходе по наследству наследнику жилого помещения наследодателем может быть на него возложена обязанность предоставить пожизненное пользование этим помещением или определенной его частью другому лицу (*отказополучателю*). При этом эта обязанность обременяет право собственности наследника на жилое помещение. Это создает необходимые гарантии исполнения воли наследодателя. Кроме того, в силу п. 1 ст. 1054 ГК отказополучатель приобретает право требовать исполнения завещательного отказа.

Если затем право собственности на жилое помещение перейдет к другому лицу, право пожизненного пользования отказополучателя сохраняет силу. Вместе с тем интересы наследника также защищены, т.к. право пожизненного пользования неотчуждаемо, непередаваемо и не переходит к наследникам отказополучателя, а также не является основанием для проживания членов его семьи, если в завещании не указано иное (ч. 2, 3 п. 4 ст. 1054 ГК).

Отказополучатель пользуется этим жилым помещением наравне с его собственником, а если он является дееспособным, то несет солидарную ответственность наряду с ним по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не указано в завещании.

Основание выселения указанного лица регулирует п. 4 ст. 68 ЖК.

8.3. Пользование жилым помещением, предоставленным на основании договора пожизненного содержания с иждивением

Вопрос о пользовании жилым помещением на основании *договора пожизненного содержания с иждивением* регулируется ст. 69 ЖК и ст. 572–576 ГК. Определение данного договора приводится в п. 1 ст. 572 ГК. Так, по **договору пожизненного содержания с иждивением** *получатель ренты – гражданин, проживающий в жилом помещении, передает принадлежащее ему жилое помещение в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).* Данный договор является разновидностью договора пожизненной ренты. По правовой природе он является возмездным, реальным, односторонним, фидуциарным.

Обязанной стороной будет лишь *плательщик ренты*, а *управомоченной* – *получатель ренты*. В качестве получателей ренты могут выступать

только дееспособные граждане. Плательщиками ренты могут быть как физические, так и юридические лица. Следует внимательно изучить требования к форме договора, его сроку, существенным условиям, которые устанавливает гражданское законодательство (ст. 572–576 ГК).

При этом в Республике Беларусь действует Положение о порядке и условиях оказания социальных услуг на основании договоров пожизненного содержания с иждивением за счет средств местных бюджетов, утвержденное постановлением Министров Республики Беларусь от 09.02.2017 № 112²⁵. По сути, данный документ установил единые для государства правила оказания социальных услуг на основании указанного договора за счет государственных средств, тем самым государство гарантирует, что получатель ренты в обмен на переданное под выплату ренты жилое помещение получит их на безвозмездной основе на дому или в государственных домах-интернатах. Обратившись к положениям данного нормативного правового акта, необходимо уделить внимание условиям данного договора, субъектам, их правам и обязанностям, основанию его заключения, а также его форме.

Согласно п. 1 ст. 69 ЖК гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением наравне с собственником (плательщиком ренты) этого жилого помещения. Обязанности в отношении данного жилого помещения переходят к плательщику ренты. Рента обременяет жилое помещение, поскольку собственник жилого помещения (плательщик ренты) вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять жилое помещение, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только при наличии согласия гражданина (получателя ренты), с которым заключен договор пожизненного содержания с иждивением.

Отдельно необходимо уделить внимание основанию выселения из такого помещения, указанному в ч. 2 п. 2 ст. 69 ЖК. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью гражданина, проживающего в жилом помещении на основании этого договора.

Досрочное расторжение данного договора регулирует ст. 576 ГК.

²⁵ Об утверждении Положения о порядке и условиях оказания социальных услуг на основании договоров пожизненного содержания с иждивением за счет средств местных бюджетов [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 09 февр. 2017 г., №112 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.09.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

8.4. Объекты сделок по отчуждению жилых помещений. Ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений

В п. 1 ст. 70 ЖК определен круг объектов, которые могут быть объектами сделок по отчуждению жилых помещений. При этом очень внимательно необходимо проработать положения п. 2 ст. 70 ЖК, устанавливающего ограничения по отчуждению жилых помещений (обратить внимание на основания приобретения таких жилых помещений, сроки ограничения и т.п.). Иное может быть предусмотрено ЖК или определено Президентом Республики Беларусь (например, пп. 1.18 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений»²⁶, ч. 4, 5 пп. 15.4 Инструкции, утвержденной постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 23.10.2006 г. № 63²⁷).

Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается (п. 3 ст. 70 ЖК).

Граждане Республики Беларусь и юридические лица, зарегистрированные в Республике Беларусь, наделяются правом приобретать жилые помещения по сделкам по отчуждению жилого помещения в любых населенных пунктах Республики Беларусь. При этом ограничение установлено лишь в отношении коммерческих организаций, которые не могут заключать между собой договоры дарения жилого помещения в любых населенных пунктах Республики Беларусь (п. 3 ст. 71 ЖК).

8.5. Особенности приобретения жилых помещений иностранцами гражданами и лицами без гражданства, юридическими лицами, не зарегистрированными в установленном порядке на территории Республики Беларусь

В соответствии со ст. 11 Конституции Республики Беларусь иностранные граждане и лица без гражданства на территории Беларуси пользуются правами и свободами и исполняют обязанности наравне с гражданами

²⁶ *О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 6 янв. 2012 г., № 13 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 28.05.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

²⁷ *Об утверждении Инструкции о порядке совершения нотариальных действий [Электронный ресурс] : постановление М-ва юстиции Респ. Беларусь, 23 окт. 2006 г., № 63 : в ред. постановления М-ва юстиции Респ. Беларусь от 28.05.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

Республики Беларусь, если иное не определено Конституцией, законами и международными договорами.

Согласно ст. 12 Закона Республики Беларусь «О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь» иностранные граждане в Республике Беларусь могут иметь в собственности имущество, наследовать или завещать его, пользоваться иными имущественными и личными неимущественными правами в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, в т.ч. международными договорами Республики Беларусь. Основание участия иностранных граждан и лиц без гражданства в жилищных отношениях устанавливает ст. 2 ЖК. Данную статью необходимо внимательно проанализировать и запомнить, какие из указанных субъектов свободно допускаются к участию в них, а в отношении каких есть определенные ограничения. Правила ст. 71 ЖК детализируют эти положения.

Следует обратить внимание на особый правовой статус в жилищных отношениях граждан отдельных иностранных государств. Так, в ст. 6 Договора между Республикой Беларусь и Российской Федерацией о равных правах граждан определено, что граждане данных государств пользуются равными правами на приобретение, владение, пользование и распоряжение имуществом на территориях России и Беларуси²⁸.

Однако ограничения иностранных граждан и организаций в области жилищных прав могут вытекать и из требований других законодательных актов. В частности, иностранные граждане, в т.ч. и российские граждане, имеют право только владеть жилым домом или иным строением, расположенном на земельном участке, который им придется взять в аренду, максимальный срок которой 99 лет. При этом дополнительно необходимо изучить исключения, предусмотренные в ст. 12, 14 Кодекса Республики Беларусь о земле.

8.6. Продажа жилых помещений государственного жилищного фонда

Особенности продажи жилых помещений государственного жилищного фонда регулируются ст. 72 ЖК, а также Указом Президента Республики Беларусь от 26.07. 2010 г. № 388 «О порядке распоряжения государ-

²⁸ *Договор между Республикой Беларусь и Российской Федерацией о равных правах граждан [Электронный ресурс] : [заключен в г. Москва, 25 дек. 1998 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

ственным жилищным фондом»²⁹, Указом Президента Республики Беларусь от 17.06. 2011 г. № 253 «Об отдельных вопросах купли-продажи жилых домов (квартир) сельскохозяйственных организаций»³⁰, Указом Президента Республики Беларусь от 13.06.2018 г. № 237 «О распоряжении государственным жилищным фондом»³¹, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17.11.2010 г. № 1695 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 26 июля 2010 г. № 388»³² и постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.09.2018 г. № 663 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237»³³.

Так, под *распоряжением* государственным жилищным фондом в Указе Президента Республики Беларусь от 26.07. 2010 г. № 388 понимаются:

– *отчуждение* из республиканской или коммунальной собственности на возмездной или безвозмездной основе;

– *передача без перехода права собственности* (передача государственному юридическому лицу на возмездной или безвозмездной основе, не связанная с прекращением права республиканской или коммунальной собственности, а также передача в безвозмездное пользование открытым акционерным обществам, создаваемым путем преобразования республиканских унитарных предприятий в соответствии с законодательством о приватизации государственного имущества).

²⁹ *О порядке распоряжения государственным жилищным фондом [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 июля 2010 г., № 388 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 07.04.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

³⁰ *Об отдельных вопросах купли-продажи жилых домов (квартир) сельскохозяйственных организаций [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 17 июня 2011 г., № 253 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 12.03.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

³¹ *О распоряжении государственным жилищным фондом [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 13 июня 2018 г., № 237 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 07.04.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

³² *О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 26 июля 2010 г. № 388 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 нояб. 2010 г., № 1695 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 23.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

³³ *О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 13 сент. 2018 г., № 663 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

Изучая данные нормативные правовые акты, необходимо запомнить, на какой основе могут отчуждаться в частную собственность жилые помещения, порядок продажи жилых помещений государственного жилищного фонда (предмет аукциона; продавец и участник аукциона; условия отчуждения жилых помещений сельскохозяйственной организацией; кто может быть продавцом и покупателем таких жилых помещений).

8.7. Отчуждение и ипотека жилого помещения частного жилищного фонда

Особенности *отчуждения жилых помещений частного жилищного фонда* устанавливаются п. 2 ст. 73 ЖК и п. 1 ст. 529 ГК. Так, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

В принципе, собственники жилых помещений вправе свободно распоряжаться принадлежащими им жилыми помещениями. Однако в определенных законом случаях устанавливаются ограничения данного права. В частности, отчуждение жилого помещения возможно только с письменного согласия органа опеки и попечительства в случаях, указанных в п. 2 ст. 73 ЖК. Кроме того, в соответствии с ч. 4 п. 2 ст. 73 ЖК на отчуждение жилых помещений может быть наложен запрет, который подлежит государственной регистрации территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на основании решений районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах.

Ипотека жилых помещений осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Беларусь от 20 июня 2008 года «Об ипотеке»³⁴. Под **ипотекой** понимается *залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам*

³⁴ Об ипотеке [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 20 июля 2008 г., № 345-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 12.03.2013 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

(ст. 1 Закона). Из этого определения вытекает, что, по сути, она является залогом недвижимого имущества³⁵.

В силу ипотеки кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой (*залогодержатель*), имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (*залогодателя*), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами. *Залогодателем* по договору об ипотеке могут быть как сам *должник* по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, так и *лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо)*. *Кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой, является залогодержателем* по договору об ипотеке, обеспечивающему исполнение этого обязательства.

Договор об ипотеке жилого помещения должен быть заключен в *письменной форме*, подлежит *государственной регистрации* и считается заключенным с этого момента. Далее необходимо запомнить, чье согласие необходимо для передачи в ипотеку жилого помещения. В ч. 2 п. 1 ст. 73 ЖК перечислены основания отказа в даче такого согласия. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке. Ипотека не предусматривает переход права собственности на заложенное жилое помещение к залогодержателю. Последствия обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, регулирует ст. 81 ЖК.

8.8. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам отдельных категорий

Закон устанавливает особенности распоряжения жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности гражданам отдельных категорий, в частности: признанных *недееспособными* или *ограниченными в дееспособности* судом; *несовершеннолетних* граждан, при устройстве их на государственное обеспечение в детские интернатные учреждения, государственные учреждения профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детские дома семейного типа, в опеку, приемные семьи.

³⁵ Особенности ипотеки при предоставлении гражданам кредитов на приобретение квартир и жилых домов, когда обязательства перед банком обеспечиваются залогом (ипотекой) приобретаемых объектов, устанавливает Указ Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 г. № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании».

На совершение отдельных действий, указанных в ч. 2 п. 1 ст. 74 ЖК, с их жильем требуется получение согласия органов опеки и попечительства. Такое согласие необходимо, только если эти действия могут привести к существенному ухудшению жилищных условий этих граждан или причинить вред их интересам либо имущественному положению. При этом следует изучить, что понимается под «существенным ухудшением» жилищных условий, что разъясняется в той же норме.

Порядок дачи согласия органов опеки и попечительства на совершение соответствующих сделок регулируется пп. 1.1.3, 1.1.4 п. 1.1 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200. Отказ органа опеки и попечительства в даче согласия может быть обжалован в судебном порядке.

Контрольные вопросы

- 1. Каков правовой статус временных жильцов?*
- 2. Кто вправе предоставлять жилое помещение во временное владение и пользование и кому?*
- 3. По требованию каких лиц договор безвозмездного пользования жилым помещением может быть досрочно расторгнут?*
- 4. В какой форме подлежит заключению договор пожизненного содержания с иждивением?*
- 5. Каким по правовой природе является договор пожизненного содержания с иждивением?*
- 6. Кто может быть плательщиком и получателем ренты?*
- 7. На какой срок заключается договор пожизненного содержания с иждивением?*
- 8. Какие субъекты наделены правом приобретать жилые помещения частного жилищного фонда по сделкам отчуждения в Республике Беларусь?*
- 9. Что понимается под ипотекой жилого помещения?*
- 10. Кто является залогодержателем по договору ипотеки жилого помещения?*
- 11. Кто является залогодателем по договору ипотеки жилого помещения?*
- 12. В какой форме заключается договор ипотеки жилого помещения?*
- 13. В чем состоит суть обязанности на наследника по завещательному отказу в отношении недвижимого имущества?*

14. *Какие гарантии прав отказополучателя предусмотрены при переходе права собственности на жилое помещение, предоставленное в пожизненное пользование по завещательному отказу?*

15. *Какие признаки характерны праву отказополучателя по завещательному отказу?*

16. *Какую ответственность несет дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением?*

17. *На совершение каких сделок с жилым помещением, принадлежащим на праве собственности несовершеннолетним, недееспособным или ограниченным в дееспособности гражданам, требуется согласие органов опеки и попечительства?*

18. *Что понимается под существенным ухудшением жилищных условий несовершеннолетних, недееспособных или ограниченных в дееспособности граждан?*

Проверочный тест

1. Кто вправе предоставлять жилое помещение во временное владение и пользование?

- а) собственник;*
- б) наниматель;*
- в) член семьи собственника или нанимателя;*
- г) гражданин, являющийся членом организации застройщиков.*

2. В какой форме заключается договор безвозмездного пользования жилым помещением?

- а) простой письменной;*
- б) простой письменной с регистрацией в местном исполнительном и распорядительном органе;*
- в) нотариально удостоверенной;*
- г) устной.*

3. На какой срок закон позволяет предоставлять жилое помещение во временное владение и пользование?

- а) на срок, определенный сторонами;*
- б) на 6 месяцев;*
- в) бессрочно;*
- г) на несколько дней.*

4. Кто может быть плательщиком ренты по договору пожизненного содержания с иждивением?

- а) только граждане;*
- б) только юридические лица;*
- в) как физические, так и юридические лица.*

5. На какой срок заключается договор пожизненного содержания с иждивением?

- а) на период жизни плательщика ренты;*
- б) на период жизни получателя ренты;*
- в) бессрочно;*
- г) не менее 10 лет.*

6. Кто является залогодержателем по договору ипотеки жилого помещения?

- а) кредитор по основному обязательству;*
- б) должник по основному обязательству;*
- в) третье лицо по основному обязательству.*

7. Что понимается под ипотекой жилого помещения?

- а) залог жилого помещения;*
- б) передача в собственность жилого помещения;*
- в) аренда жилого помещения;*
- г) обременение жилого помещения.*

8. В какой форме заключается договор ипотеки жилого помещения?

- а) простой письменной;*
- б) нотариально удостоверенной;*
- в) письменной с обязательной государственной регистрации в организации, осуществляющей государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;*
- г) письменной с обязательной государственной регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе.*

9. В чем состоит суть обязанности на наследника по завещательному отказу в отношении недвижимого имущества?

- а) предоставить во временное пользование жилое помещение наследодателя или определенной его частью другому лицу;*
- б) предоставить пожизненное пользование жилое помещение наследодателя или определенной его частью другому лицу;*
- в) предоставить в собственность жилое помещение наследодателя или определенную его часть другому лицу.*

10. Какую ответственность несет дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением?

- а) долевую;
- б) субсидиарную;
- в) солидарную;
- г) совместную.

Аналитические задания и задачи

1. Проведите сравнительный анализ правового положения в жилищных отношениях членов семьи собственника или нанимателя и лица, получившего право владения и пользования жилыми помещениями по завещательному отказу.

2. Между банком и гр-ном Н. был заключен кредитный договор, в соответствии с условиями которого банк предоставил последнему кредит на приобретение трехкомнатной квартиры. В обеспечение надлежащего исполнения обязательств по кредитному договору был заключен договор залога, в соответствии с которым гр-н Н. предоставил в залог банку квартиру, приобретенную за счет кредитных средств. В последующем из-за неисполнения гр-ном Н. обязательств по кредитному договору по решению суда досрочно была взыскана сумма кредита с обращением взыскания на залоговое имущество – трехкомнатную квартиру, которая была продана с публичных торгов гр-ну К. После приобретения данной квартиры гр-н К. обнаружил, что в ней по-прежнему зарегистрированы гр-н Н. и его супруга. Он считает, что не может в полной мере реализовать свои права собственника.

Дайте правовую оценку ситуации. Нарушены ли права гр-на К.? Каким образом он может защитить свои права?

3. Гр-н В. обратился в банк за получением кредита. При обсуждении способа обеспечения обязательств по кредитному договору он предложил передать банку в залог жилую комнату общей площадью 17,6 кв.м в принадлежащей ему на праве собственности двухкомнатной квартире, однако получил отказ.

Дайте правовую оценку ситуации. Правомерен ли отказ банка?

4. Нанимателем квартиры, находящейся в государственном жилищном фонде, являлся гр-н Р., который умер в 2017 г. В данную квартиру при его жизни вселилась его дочь – гр-ка О. ГУП ЖКХ обратилось в суд с иском

о выселении гр-ки О. без предоставления другого жилого помещения. В судебном заседании было установлено, что гр-ка О. периодически находилась в спорной квартире при жизни отца, а также проживала в квартире в периоды посещения отца. Она зарегистрирована по другому адресу, а фактически постоянно проживает по месту жительства матери.

Проанализируйте ситуацию:

а) является ли гр-ка О. «членом семьи нанимателя»?

б) какой статус имеет гр-ка О.?

в) допущены ли нарушения норм жилищного законодательства при вселении гр-ки О.?

г) какое решение должен вынести суд?

5. Гр-ну Е. после смерти его отца по завещанию перешла на праве собственности двухкомнатная квартира. В завещании также было указано, что в данной квартире вправе проживать гр-ка Р., являющаяся дочерью умершего от его первого брака. Между гр-ном Е. и гр-кой Р. сложились неприязненные отношения, в результате чего их совместное проживание стало невозможным. Гр-н Е. продал квартиру гр-ке С., которая обратилась в суд с иском о признании гр-ки Р. утратившей право пользования жилым помещением.

Проанализируйте ситуацию:

а) какой статус имеет гр-ка Р.?

б) допущены ли нарушения норм жилищного законодательства?

в) какое решение должен принять суд?

Глава 9

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Методические рекомендации к изучению темы

Необходимо обратить внимание на основания, очередность и нормы предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, а также общий порядок их предоставления. Следует сосредоточиться на специфике предоставления жилых помещений социального пользования. Необходимо уяснить понятие «жилое помещение социального пользования», уметь характеризовать правовую природу договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, а также его элементы. Студент должен понимать, в каком порядке, форме данный договор заключается, по каким основаниям он расторгается и прекращается. Отдельно необходимо проанализировать общие и специальные основания выселения из жилых помещений социального пользования.

9.1. Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда: общие положения

Общие положения о предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда установлены в гл. 15 ЖК.

В ст. 95 ЖК определен круг государственных органов и организаций, которые вправе предоставлять гражданам жилые помещения государственного жилищного фонда. Необходимо обратить внимание на то, что жилые помещения находятся либо в их хозяйственном ведении или оперативном управлении, либо на основании договора безвозмездного пользования.

По общему правилу они вправе предоставлять жилые помещения своим работникам. Только при отсутствии заявлений о предоставлении арендного жилья от них жилые помещения могут быть предоставлены работникам других государственных органов, организаций. При этом в ч. 2 ст. 95 ЖК обусловлено, что такие органы, организации должны входить в систему (структуру, состав) или быть подчинены организации, в ведении которой находятся жилые помещения, либо входить в систему (структуру, состав) или находиться в подчинении государственного органа, государственной организации, в систему (структуру, состав) которых также входит (в подчинении которых также находится) организация, в ведении которой находится жилое помещение (ч. 2 п. 1 ст. 95 ЖК).

Государственные сельскохозяйственные организации, имеющие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления жилые помещения и (или) осуществляющие строительство (реконструкцию) жилых помещений, реконструкцию объектов под жилые помещения для работников сельскохозяйственных организаций и организаций социально-культурной сферы, потребительской кооперации предоставляют этим работникам жилые помещения в соответствии с ЖК, иными законодательными актами и коллективными договорами. Условиями предоставления им указанных помещений являются: постоянное проживание и работа в сельской местности; принятие в соответствующей сельскохозяйственной организации на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (ч. 2 ст. 95 ЖК).

9.2. Порядок предоставления жилых помещений. Очередность предоставления жилых помещений

Жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются *состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданам и членам их семей*. Исключение составляют специальные жилые помещения и арендное жилье. Очередность предоставления определяется исходя из времени принятия на учет (п. 1 ст. 98 ЖК). Вместе с тем жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены гражданам *вне очереди* (п. 5 ст. 106, п. 2 ст. 116 ЖК) или *в первоочередном порядке* (ст. 111, ч.2 п. 3, 4 ст. 116 ЖК).

В связи с тем, что гражданин должен нуждаться в улучшении жилищных условий, согласно п. 2 ст. 96 ЖК он обязан расторгнуть договор и сдать наймодателю другое жилое помещение по акту о сдаче жилого помещения, занимаемое по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, если в нем не остаются проживать члены его семьи. Отказ является основанием для отмены решения о предоставлении ему жилого помещения государственного жилищного фонда.

Уполномоченные органы и организации в соответствии с п. 1 ст. 97 ЖК должны предоставлять *в течение одного месяца свободные (освободившиеся)* жилые помещения по соответствующему договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда. После освобождения жилого помещения государственного жилищного фонда указанные в п. 2 ст. 97 ЖК органы организации наделены правом их *повторного предоставления*. Местные исполнительные и распорядительные органы *в семидневный срок* со дня освобождения жилых помещений должны их уведомить об этом. Они, в свою очередь, обязаны сообщить о намерении воспользоваться

правом повторного предоставления таких помещений или об отказе *в пятнадцатидневный срок* со дня получения уведомления. В последнем случае решение о предоставлении указанного жилого помещения будет принимать уже сам местный исполнительный и распорядительный орган, за исключением случая, предусмотренного ч. 3 п. 3 ст. 123 ЖК.

Закон устанавливает требование о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда в соответствии с определенной *нормой предоставления жилого помещения*, т.е. *размером общей площади жилого помещения, приходящейся на одного человека, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан в жилье*. При этом предусмотрена как *минимальная*, так и *максимальная нормы предоставления жилого помещения* общей площади жилого помещения (п. 1 ст. 99 ЖК). Данное правило распространяется только на жилые помещения социального пользования, а предоставление иных видов жилых помещений государственного жилищного фонда осуществляется и без соблюдения указанных норм. Тем не менее, возможно и превышение максимальной нормы предоставления, если жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру или жилую комнату либо предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов (за исключением жилых помещений, предоставляемых гражданам в соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 82 ЖК), а также при предоставлении дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда в случае, предусмотренном п. 1 ст. 100 ЖК. Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования предоставляются в виде однокомнатной квартиры.

Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляются гражданам, указанным в п. 1 ст. 127 ЖК.

Право на получение *дополнительной площади* жилого помещения государственного жилищного фонда может быть реализовано только один раз. Кроме того, следует учитывать, что среди имеющих право претендовать на дополнительную площадь граждан, указанных в п. 1 ст. 100 ЖК, названы те, кто страдает определенными видами заболеваний. Перечень таких заболеваний в настоящее время утвержден постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22.12.2012 г. № 202³⁶.

³⁶ *Об установлении перечней заболеваний [Электронный ресурс] : постановление М-ва здравоохранения Респ. Беларусь, 22 дек. 2012 г., № 202 : в ред. постановления М-ва здравоохранения Респ. Беларусь от 29.06.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

Закон устанавливает порядок предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда *меньшего размера* взамен занимаемого (ст. 101 ЖК), а также *в связи с капитальным ремонтом* или *реконструкцией* жилого дома (ст. 102 ЖК).

Отдельно следует остановиться на особенностях предоставления *освободившейся* жилой комнаты государственного жилищного фонда (ст. 103 ЖК). В соответствии с п. 1 ст. 103 ЖК, если в квартире, заселенной несколькими нанимателями по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, освободилась жилая комната, не изолированная от жилой комнаты, занимаемой другим нанимателем по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, эта жилая комната предоставляется в его владение и пользование, за исключением случаев, предусмотренных п. 5 ст. 103 ЖК (предоставляется как арендное жилье согласно ст. 112 и 123 ЖК либо в порядке ст. 97 ЖК при отсутствии согласия государственных органов, других организаций на предоставление освободившейся жилой комнаты). Если в освободившейся изолированной жилой комнате проживают наниматели по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда или собственники жилых помещений частного жилищного фонда, наниматели по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, то она предоставляется по письменному заявлению одному из них на условиях соответствующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в порядке очередности исходя из времени принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных п. 5 ст. 103 ЖК.

Если в квартире отсутствуют наниматели по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а собственники жилых помещений частного жилищного фонда не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, освободившаяся изолированная жилая комната передается местным исполнительным и распорядительным органом, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, или вышестоящими органами, государственными органами или иными государственными организациями, заключившими договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченными ими лицами по договору купли-продажи одному из проживающих в квартире собственников жилых помещений частного жилищного фонда, не нуждающемуся в улучшении жилищных условий, по его письменному заявлению исходя из времени подачи

заявления, за исключением случаев, предусмотренных п. 5 ст. 105 ЖК. При этом продажа жилых помещений осуществляется по оценочной стоимости (но не выше рыночной стоимости), определенной индексным методом в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

9.3. Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, владения и пользования ими

В соответствии с ст. 48 Конституции Республики Беларусь гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством. На реализацию этого положения направлены положения жилищного законодательства о предоставлении отдельным категориям граждан бесплатно жилых помещений социального пользования. Порядок предоставления таких жилых помещений регулируется гл. 16 ЖК, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь от 19.03.2013 г. № 193³⁷ и от 28.02.2006 г. № 301³⁸.

Жилое помещение социального пользования – *жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда без взимания платы за пользование жилым помещением.*

Особенностями жилых помещений социального пользования как объекта жилищных правоотношений являются:

- принадлежность к государственному жилищному фонду;
- соответствие типовым потребительским качествам;
- запрет на передачу в собственность, обмен, раздел, если иное не определено Президентом Республики Беларусь;
- предоставление на безвозмездной основе.

³⁷ Об утверждении типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 19 марта 2013 г., № 193 : в ред. Постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

³⁸ Об утверждении Положения о порядке определения среднемесячного совокупного дохода и стоимости имущества граждан и членов их семей для предоставления жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 фев. 2006 г., № 301 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Жилые помещения республиканского и коммунального жилищных фондов включаются в состав жилых помещений социального пользования и исключаются из их состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа. В состав жилых помещений социального пользования включаются жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, построенные (реконструированные), приобретенные, освободившиеся жилые помещения, а также жилые помещения в случае, предусмотренном ч. 1 п. 4 ст. 113 ЖК. При этом местные исполнительные и распорядительные органы вправе исключать жилые помещения из состава жилых помещений социального пользования и придавать им иной статус, только если они не заселены. Исключение из этого правила предусмотрены ч. 2 п. 7 ст. 106, ч. 1 п. 4 ст. 109 ЖК.

Право на получение жилого помещения социального пользования имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и указанные в п. 1 ст. 105 ЖК. Из положений данной нормы вытекает, что этих граждан можно условно разделить на две группы:

- отдельные категории граждан независимо от доходов (пп. 1.1–1.11);
- граждане, у которых среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи не превышает утвержденного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за 12 месяцев, предшествующих месяцу принятия на учет (и на день предоставления жилого помещения социального пользования), и которые располагают заявленным имуществом, общая стоимость которого не превышает размера стоимости квартиры типовых потребительских качеств исходя из максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования на одного члена семьи (пп. 1.12). Порядок определения среднемесячного совокупного дохода и стоимости имущества граждан и членов их семей для предоставления жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда определен постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.02.2006 г. № 301.

Право на получение жилого помещения социального пользования возникает у них *с даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий* и может быть реализовано *только один раз*, за исключением случаев предоставления жилого помещения социального пользования при выселении из другого жилого помещения социального пользования, а также при улучшении жилищных условий малообеспеченных граждан, указанных в пп. 1.12 п. 1 ст. 105 ЖК. Жилые помещения социального пользования могут быть предоставлены и вне очереди, если граждане относятся к категориям лиц, указанным в п. 5 ст. 106 ЖК.

При предоставлении жилых помещений социального пользования должны быть соблюдены *ограничения по составу членов семьи*, а также учтено *находящееся в собственности недвижимое имущество*. Законодательством определяется состав членов семьи нанимателя, которому предоставляется жилое помещение социального пользования (п. 2 ст. 106 ЖК). При этом право на получение жилого помещения социального пользования именно нанимателю, который должен входить в число лиц, указанных в п. 1 ст. 105 ЖК.

Право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано при отсутствии у гражданина и членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в собственности жилых помещений в данном населенном пункте общей площадью *15 кв.м и более* (в городе Минске – *10 кв.м и более*) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Если у гражданина или членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеется в данном населенном пункте на праве собственности жилое помещение, то жилое помещение социального пользования предоставляется *в пределах от 15 до 20 кв.м* общей площади жилого помещения на каждого члена семьи *за вычетом общей площади* жилого помещения, находящегося в их собственности. Если в результате вычета общей площади жилого помещения, находящегося в собственности, жилое помещение социального пользования исходя из его размера не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение. При этом предоставляемое жилое помещение социального пользования не может быть меньше однокомнатной квартиры.

При предоставлении жилого помещения социального пользования учитывается *предшествующее поведение* гражданина, претендующее на него. Учитывается поведение *в течение пяти лет* до получения жилого помещения социального пользования, приведшее к *ухудшению жилищных условий*, в двух случаях:

- путем предоставления права владения и пользования жилым помещением супругу (супруге), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в собственности жилых помещений в данном населенном пункте, т.е. *при невиновном поведении*;

- посредством отчуждения принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или совершил действия, приведшие к ухудшению

жилищных условий путем разрушения, порчи, обмена, раздела, изменения порядка владения и пользования жилым помещением или предоставления права владения и пользования жилым помещением иным гражданам, т.е. *при виновном поведении*.

При невиновном поведении жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от 15 до 20 кв.м общей площади жилого помещения на каждого члена семьи, а *при виновном поведении* – в пределах той же нормы, но за вычетом общей площади жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий. Если в результате вычета общей площади жилого помещения, принадлежавшего гражданину до отчуждения или совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий, жилое помещение социального пользования исходя из его общей площади не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение (ч. 2, 3 п. 4 ст. 106 ЖК).

Жилое помещение социального пользования предоставляется по решению местного исполнительного и распорядительного органа. Процедура предоставления такого жилого помещения носит *уведомительный характер* и регламентирована п. 3, 4 ст. 106 ЖК. Следует внимательно проанализировать последовательность действий как местного исполнительного и распорядительного органа, так и гражданина, претендующего на получение жилого помещения социального пользования.

Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования предоставляются *в течение пяти лет* с даты принятия решения об эмансипации или вступления в брак, после достижения ими совершеннолетия либо по их желанию *в течение одного года* после окончания учреждений высшего образования. При этом договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда заключается с ними сроком *на пять лет*. До этого им предоставляются жилые помещения в общежитиях (п. 6 ст. 106 ЖК). После того, как истечет указанный срок действия договора найма, жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав арендного жилья по решению местного исполнительного и распорядительного органа, за исключением случаев, если наниматель относится к другим категориям граждан, определенным п. 1 ст. 105 ЖК, с которыми заключается договор найма жилого помещения социального пользования бессрочно.

9.4. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда

Право владения и пользования жилым помещением социального пользования возникает у гражданина на основании *договора найма* такого помещения. Он заключается на основании принятого соответствующим органом решения о предоставлении ему жилого помещения социального пользования (ст. 108 ЖК).

По правовой природе данный договор является двусторонним, консенсуальным, безвозмездным.

Сторонами договора являются:

– *наймодатель* – местный исполнительный и распорядительный орган, республиканский орган государственного управления, организаций негосударственной формы собственности, созданные в процессе разгосударствления и приватизации государственной собственности, преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества;

– *наниматель* – гражданин, имеющий право на получение жилого помещения социального пользования.

Наниматель жилого помещения социального пользования вправе вселить в занимаемое жилое помещение только следующих членов семьи: супругу (супруга), своих несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, своих нетрудоспособных родителей. Данные лица могут быть вселены в указанное жилое помещение только при условии отсутствия у них в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма жилого помещения (ст. 107 ЖК). При этом следует иметь в виду, что поскольку жилые помещения социального пользования разделу не подлежат, члены семьи нанимателей таких жилых помещений не вправе требовать заключения с ними отдельного договора найма (ч. 3 п. 7 постановления Пленума ВС Республики Беларусь от 26.06.2014 г. № 11).

Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда может быть *прекращен* или *расторгнут* по основаниям, указанным в ст. 109 ЖК.

Так, *прекращается* данный договор в случае смерти нанимателя. Однако если наниматель умер *после 8 апреля 2006 г.*, но жилое помещение социального пользования ему было предоставлено *до 8 апреля 2006 г.* и при его получении он сдал занимаемое ранее жилое помещение либо произвел

отчуждение на возмездной или безвозмездной основе принадлежавшего ему на праве собственности жилого помещения местным исполнительным и распорядительным органам, другим государственными организациями, с одним из членов его семьи, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением социального пользования вместе с нанимателем, заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда (п. 4 ст. 109 ЖК). Основанием прекращения рассматриваемого договора также является истечение его срока. При истечении срока действия договора найма жилого помещения социального пользования (*не может превышать 10-ти лет*), заключенного в порядке, предусмотренном ч. 1 п. 3 ст. 109 ЖК, с одним из совершеннолетних трудоспособных членов семьи нанимателя, проживающим совместно с ним, жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав арендного жилья по решению местного исполнительного и распорядительного органа, а с гражданами, проживающими в этом жилом помещении, заключается договор найма арендного жилья (ч. 1 п. 4 ст. 109 ЖК).

Расторжение договора жилого помещения социального пользования возможно как по общим основаниям, указанным в ст. 62 ЖК, так и по специальным, установленным в ст. 109 ЖК. В частности, выезд нанимателя на место жительства в другое жилое помещение влечет расторжение данного договора. Однако из этого положения в п. 2 ст. 109 ЖК предусмотрено исключение. Если члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью *15 кв.м и более* (в городе Минске – *10 кв.м и более*) на одного человека и являются:

– *совершеннолетними нетрудоспособными*, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда (п. 2 ст. 109 ЖК);

– *трудоспособными совершеннолетними* (т.е. не достигшие общеустановленного пенсионного возраста, не являющиеся инвалидами I или II группы), с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на срок до десяти лет (п. 3 ст. 109 ЖК). В течение этого срока им предоставляется внеочередное право на улучшение жилищных условий путем строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения с государственной поддержкой.

9.5. Выселение из жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда

Отдельно следует остановиться на *основаниях выселения* из жилого помещения социального пользования, предусмотренных в ст. 85 ЖК. *Без предоставления других жилых помещений* подлежат выселению:

– совершеннолетние члены умершего или выехавшего на другое место жительства нанимателя, если они обеспечены в данном населенном пункте другим жилым помещением (п. 1 ст. 85 ЖК);

– граждане, взявшие на воспитание в опеку или приемную семью троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, получившие в связи с этим жилое помещение социального пользования и ранее не имевшие во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, если орган опеки и попечительства принял решение об освобождении (отстранении) их от исполнения обязанностей опекунов (попечителей) в отношении указанных детей или о прекращении (расторжении) договора о передаче ребенка (детей) на воспитание в семью либо взятые на воспитание дети приобрели дееспособность в полном объеме (ч. 1 п. 2 ст. 85 ЖК);

– граждане, указанные в договоре найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, признанном недействительным, если они ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда (ч. 1 п. 3 ст. 85 ЖК).

В двух последних случаях, если эти граждане ранее имели во владении и пользовании жилые помещения государственного жилищного фонда, они выселяются *с предоставлением этих жилых помещений или равноценных им других жилых помещений* на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда (ч. 2 п. 2, ч. 2 п. 3 ст. 85 ЖК).

Кроме того, наниматель, члены (бывшие члены) его семьи могут быть выселены за систематические совершение правонарушений, указанных в абз. 5 п. 1 ст. 79 ЖК *без предоставления другого жилого помещения*.

В случае уклонения указанных лиц без уважительных причин от внесения платы за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением, они выселяются *с предоставлением другого жилого помещения* в соответствии со ст. 80 ЖК.

Контрольные вопросы

1. Кому предоставляются жилые помещения государственного жилищного фонда?
2. В течение какого срока местные исполнительные и распорядительные органы обеспечивают предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений?
3. Какие жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются гражданам только в порядке очередности исходя из времени принятия на учет?
4. Кто имеет право на предоставление дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда?
5. В каком порядке может быть предоставлено жилое помещение государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого?
6. Что понимается под жилым помещением социального пользования?
7. Кому может быть предоставлена освободившаяся неизолированная жилая комната в квартире, заселенной несколькими нанимателями по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда?
8. Кому может быть предоставлена освободившаяся изолированная жилая комната в квартире, заселенной несколькими нанимателями по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда?
9. Какие запреты установлены в отношении жилых помещений социального пользования?
10. Чему равна норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда?
11. В каких случаях жилое помещение социального пользования может быть предоставлено во владение и пользование с превышением максимальной нормы?
12. Каким гражданам жилые помещения социального пользования предоставляются вне очереди?
13. Каким гражданам жилые помещения социального пользования предоставляются в первоочередном порядке?
14. Какой орган уполномочен принимать решение о предоставлении жилого помещения социального пользования? Каков порядок предоставления такого помещения?
15. В какой форме заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда?
16. Каким по правовой природе является договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда?

17. Кто является сторонами договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда?

18. Кого наниматель вправе вселить в жилое помещение социального пользования?

19. По каким основаниям договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда может быть расторгнут?

20. По каким основаниям граждане подлежат выселению из жилого помещения социального пользования?

Проверочный тест

1. Кому предоставляются жилые помещения государственного жилищного фонда?

- а) любым гражданам;
- б) гражданам, желающим улучшить жилищные условия;
- в) гражданам, стоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2. В течение какого срока местные исполнительные и распорядительные органы обеспечивают предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений?

- а) 1 месяца;
- б) 1 года;
- в) 10 дней;
- г) 15 дней.

3. Какие жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются гражданам только в порядке очередности исходя из времени принятия на учет?

- а) социального пользования;
- б) арендное жилье;
- в) специальные;
- г) в общежитиях.

4. Какие запреты установлены в отношении жилых помещений социального пользования?

- а) передаче в собственность;
- б) не подлежат обмену;
- в) не подлежат разделу;
- г) не подлежат ремонту.

5. По общему правилу, сколько раз может быть предоставлено гражданину жилое помещение социального пользования?

- а) 1 раз;*
- б) 2 раза;*
- в) 3 раза;*
- г) без ограничений.*

6. Чему равна норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда?

- а) от 10 до 15 кв.м на одного человека;*
- б) от 10 до 20 кв.м на одного человека;*
- в) от 5 до 10 кв.м на одного человека;*
- г) от 15 до 20 кв.м на одного человека.*

7. Каким категориям граждан жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены вне очереди?

- а) гражданам, больным активной формой туберкулеза с бактериовыделением;*
- б) Герою Беларуси;*
- в) судье;*
- г) прокурорскому работнику.*

8. Какое жилое помещение государственного жилищного фонда может быть предоставлено во владение и пользование с превышением максимальной нормы?

- а) однокомнатная квартира;*
- б) жилая комната;*
- в) двухкомнатная квартира;*
- г) жилой дом.*

9. Сколько раз может быть реализовано право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда?

- а) 1 раз;*
- б) 2 раза;*
- в) 3 раза;*
- г) без ограничений.*

10. По каким основаниям договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда может быть расторгнут?

- а) соглашение сторон;*
- б) выезд нанимателя на место жительства в другое жилое помещение;*

- в) вселение иных граждан нанимателем жилого помещения без согласия наймодателя;*
- г) инициатива нанимателя.*

Аналитические задания и задачи

1. *Заполните таблицу, указав не менее 5-ти категорий граждан, которым может быть предоставлено жилое помещение государственного жилищного фонда в общеустановленном порядке, вне очереди и в первоочередном порядке.*

2. *Гр-ка О. воспитывает ребенка 2007 г. рождения, являющегося инвалидом I группы с детства. Проживает в общежитии государственного жилищного фонда и состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.*

Проанализируйте ситуацию:

- а) на предоставление какого вида жилого помещения государственного жилищного фонда она вправе претендовать?*
- б) определите вид договора найма жилого помещения и составьте его проект.*

3. *Гр-ка М., являющаяся нанимателем по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, занимает в трехкомнатной квартире жилую комнату площадью 16 кв.м с мужем и тремя несовершеннолетними детьми. Она обратилась в местный исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении ей двух других комнат в этой квартире (16 кв.м и 12 кв.м соответственно), которые освободились в связи с выездом семьи Л. Однако получила отказ, в котором указано, что данные жилые комнаты уже предоставлены по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда семье Н., состоящей на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и принятой на него ранее гр-ки М.*

Проанализируйте ситуацию:

- а) имеет ли гр-ка М. с семьей право на предоставление освободившихся жилых комнат?*
- б) влияет ли время постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий на решение вопроса о предоставлении освободившихся жилых комнат?*
- в) правомерен ли отказ и предоставление освободившихся жилых комнат семье Н.?*

4. Гр-н Р. с семьей (его жена, их несовершеннолетние сын и две дочери) состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и проживает в однокомнатной квартире общей площадью 33,4 кв.м, жилой площадью 18,4 кв.м. Его супруга по завещанию своей родственницы получила в наследство однокомнатную квартиру жилой площадью 16,7 кв.м, общей – 30,6 кв.м.

Проанализируйте ситуацию:

а) сохраняет ли гр-н Р. с семьей право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий?

б) имеет ли данная семья право на получение жилого помещения социального пользования?

в) если в семье, состоящей на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, есть собственник жилого помещения, то правомерно ли предоставлять жилое помещение социального пользования?

5. В трехкомнатной квартире общей площадью 81,3 кв.м по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда проживают супруги Е., занимая две изолированные комнаты (17,4 кв.м и 14,2 кв.м соответственно). Гр-н М., проживавший по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда в третьей комнате жилой площадью 18,5 кв.м, выехал на постоянное жительство в другой город. Супруги Е. обратились с просьбой в местный исполнительный и распорядительный орган о предоставлении им освободившейся комнаты, но получили отказ, в котором было указано, что по закону комната должна быть передана гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а у них и так размер жилой площади превышает норму.

Проанализируйте ситуацию:

а) имеет ли данная семья право на предоставление им освободившейся жилой комнаты?

б) правомерен ли отказ?

Глава 10
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ
И СПЕЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Методические рекомендации к изучению темы

Следует обратить внимание на особенности правового статуса общежития и жилого помещения в общежитии. Отдельно необходимо остановиться на порядке предоставления жилых помещений в общежитиях, а также на понятии и правовой природе договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, его содержании и форме. Требуется уяснить права и обязанности нанимателя жилого помещения в общежитии, внутренний распорядок в общежитии. Должны быть проанализированы основания прекращения и расторжения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии. Студент должен демонстрировать знание особенностей выселения граждан из жилых помещений в общежитии. Следует сосредоточиться на особенностях правового статуса специальных жилых помещений, а также отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым помещениям, основаниях предоставления специальных жилых помещений, отнесенных к определенной категории специальных жилых помещений, владения и пользования ими. Студент должен знать, в каком порядке и на каких правовых основаниях предоставляются отдельные виды специальных жилых помещений. Отдельно должны быть проанализированы основания прекращения, расторжения договора найма специального жилого помещения. Необходимо усвоить специфику правового статуса арендного жилья и формирования фонда арендного жилья. Студент должен знать категории граждан, имеющих право на получение арендного жилья, а также порядок его предоставления. Следует сосредоточиться на понятии, правовой природе, содержании и форме договора найма арендного жилья. Отдельно необходимо проанализировать основания прекращения, расторжения договора найма арендного жилья, а также особенности выселения граждан из арендного жилья.

10.1. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях

Основы правового статуса общежитий закреплены в гл. 18 ЖК и Положении об общежитиях, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 269³⁹ (далее – постановление СМ Республики Беларусь № 269). Оно определяет порядок ведения учета граждан, желающих получить жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии (далее – жилое помещение в общежитии, жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии), а также порядок предоставления жилых помещений в общежитиях, владения и пользования ими, заключения договора найма, основные права и обязанности сторон по этому договору.

Общежитие – жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы, прохождения клинической ординатуры, спортивной подготовки, а также в иных случаях, установленных законодательными актами.

Из приведенного определения вытекают характерные признаки, которые указывают на особый правовой статус данного вида жилого помещения. Так, им может быть только жилой дом и его часть. Это не любой дом, а только специально построенный или переоборудованный под общежитие. Жилые помещения имеют узкоцелевое назначение – *временное проживание граждан на период*:

- их работы (службы) в государственном органе, иной организации;
- их учебы;
- прохождения клинической ординатуры в организациях, осуществляющих в соответствии с законодательством подготовку клинических ординаторов;
- спортивной подготовки (только подготовка спортивного резерва и (или) спортсменов высокого класса).

³⁹ Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 269 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Переоборудование жилых домов под общежития производится с разрешения районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе (п. 3 постановления СМ Республики Беларусь № 269). Однако придание общежитию обратного статуса, т.е. многоквартирного жилого дома, может осуществляться в случае, определенном Президентом Республики Беларусь, в соответствии с законодательством. Кроме того, в постановлении СМ Республики Беларусь № 269 предусмотрены *запреты* на:

- размещение общежитий в подвалах, полуподвалах (цокольных этажах), а также использование под общежития помещений в многоквартирных жилых домах, предназначенных для постоянного проживания граждан;
- использование жилых помещений в общежитии в качестве гостиничных номеров без перевода жилых помещений в нежилые.

В соответствии со ст. 115 ЖК жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях не подлежат передаче в собственность, обмену, разделу, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Жилые помещения государственного жилищного фонда (часть жилого помещения) в общежитиях предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в *порядке очередности* исходя из времени принятия на учет. Порядок ведения учета граждан, желающих получить жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, а также порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях определен в гл. 2, 3 постановления № 269 и гл. 18 ЖК. Отдельным категориям граждан жилые помещения в общежития государственного жилищного фонда предоставляются *вне очереди* (п. 2 ст. 116 ЖК) или *в первоочередном порядке* (п. 3 ст. 116 ЖК). Однако согласно ч. 2 п. 3 ст. 116 ЖК государственные органы, другие государственные организации (за исключением специализированных учебно-спортивных учреждений), в ведении которых находятся общежития, в установленном порядке могут предусматривать в коллективных договорах иные категории граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях.

Принятие на учет желающих получить жилое помещение в общежитии носит *заявительный характер*. К заявлению о принятии на учет желающих получить жилое помещение в общежитии прилагаются документы, указанные в пп. 1.1.8 п. 1 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200. Для решения этого вопроса необходимо совместное решение руководителя (уполномоченного

им лица) государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся такие жилые помещения, и профсоюзного комитета (при его наличии), принятое при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии). В случае положительного решения гражданин вносится в соответствующий список (п. 12, 14 постановления СМ Республики Беларусь № 269). По основаниям, указанным в п. 17 постановления СМ Республики Беларусь № 269, гражданин может быть *снят* с такого учета. При этом снятие производится по совместному решению тех же органов, что и при принятии на учет.

Жилые помещения в общежитии *предоставляются* в следующем порядке:

– *одиноким гражданам – часть жилого помещения* в совместное владение и пользование нескольких лиц, не состоящих в семейных отношениях;

– *семьям – изолированное жилое помещение*, состоящее из одной или нескольких комнат, в обособленное владение и пользование семьи.

При этом если для проживания семей общежитиях, предназначенных для проживания одиноких граждан, при необходимости с согласия местных исполнительных и распорядительных органов выделяются изолированные жилые помещения, то они должны располагаться на отдельных этажах или в отдельных секциях (ч. 2 п. 5 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

Законодатель *предоставляет гарантии интересам нанимателя* жилого помещения в общежитии в случае *изменения состава семьи*:

– если он проживает в жилых помещениях, предназначенных для проживания одиноких граждан, то в случае *создания семьи* принимается на учет желающих получить изолированное жилое помещение, предназначенное для проживания семьи, с даты подачи соответствующего заявления;

– в случае *увеличения состава его семьи*, если в результате такого увеличения площадь жилого помещения составит менее минимальной нормы предоставления, наниматель вправе подать заявление о принятии его на учет желающих получить изолированное жилое помещение, предназначенное для проживания семьи, большего размера.

Как правило, жилые помещения в общежитии предоставляются работникам (служащим) государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся такие жилые помещения. Однако при наличии в общежитии свободных мест жилое помещение может предоставляться работникам (служащим) другой организации по ее ходатайству на основании договора найма

жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии (п. 6 ст. 116 ЖК). Порядок предоставления жилого помещения в таком случае регулируется п. 221 постановления СМ Республики Беларусь № 269.

В отношении жилого помещения в общежитии действует *специальная минимальная норма предоставления*, предусмотренная в п. 23 постановления СМ Республики Беларусь № 269. Предоставление жилого помещения в общежитии в совместное владение и пользование нескольких лиц, не состоящих в семейных отношениях, допускается при отсутствии заболеваний, указанных в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире (п. 24 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

Нанимателю при вселении в общежитие предоставленное жилое помещение передается по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения; необходимый инвентарь, постельные принадлежности, пропуск на право входа в общежитие выдаются под расписку. Наниматель должен быть ознакомлен с правилами внутреннего распорядка, правами и обязанностями лиц, проживающих в общежитии (ч. 2 п. 27 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

10.2. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии

Правовым основанием предоставления жилого помещения в общежитии является *договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии*. Он заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения в общежитии. По правовой природе он является двусторонним, консенсуальным, возмездным и срочным.

Сторонами данного договора являются:

– *наймодатель* – государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится общежитие;

– *наниматель* – гражданин, имеющий право на получение такого жилого помещения.

Данный договор заключается в *письменной форме* и подлежит *регистрации* в районном, городском, поселковом, сельском исполнительном комитете, местной администрации района в городе. Он считается заключенным с *даты такой регистрации*. Типовая форма договора утверждена постановлением СМ Республики Беларусь № 269.

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии может быть заключен только на свободную жилую площадь. В договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии должны быть указаны члены семьи нанимателя, постоянно проживающие совместно с ним в жилом помещении в общежитии.

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии может быть *прекращен* или *расторгнут* как по общим основаниям (ст. 62 ЖК), так и по специальным.

Если нарушаются требования, предусмотренные в законодательстве при предоставлении жилых помещений в общежитиях, в случаях, указанных в ч. 1 п. 26 постановления СМ Республики Беларусь № 269, договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии может быть признан *недействительным* в судебном порядке. *Срок исковой давности* для заявления такого требования равен *трем годам* со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания договора найма жилого помещения недействительным.

10.3. Пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях

Внутренний распорядок в общежитии устанавливается правилами, утверждаемыми администрацией государственной организации по согласованию с профсоюзным комитетом (при его наличии).

Наниматели жилых помещений в общежитии имеют *право*:

- пользоваться помещениями культурно-бытового назначения, оборудованием, инвентарем общежития и бытовыми услугами;
- требовать своевременной замены пришедших в негодность оборудования, мебели, других предметов домашнего обихода и культурно-бытового назначения, а также надлежащего культурно-бытового обслуживания и другие права.

Гражданин, вселенный в жилое помещение в общежитии, наделяется также *обязанностями*, предусмотренными в п. 30 постановления СМ Республики Беларусь № 269. Он не имеет также право совершать действия (бездействие), указанные в п. 2 и 3 ст. 26 ЖК.

Следует обратить внимание на то, что *уборка* в общежитии жилых помещений, а также подсобных помещений, находящихся в обособленном владении и пользовании граждан, производится ими.

Что касается *ремонта*, то бремя его несения различается в зависимости от его вида:

– *капитальный ремонт* общежития (за исключением общежитий государственных учреждений общего среднего, профессионально-технического, среднего специального, высшего, специального образования производится за счет средств организации, иных источников, не запрещенных законодательством, а также за счет средств, поступающих от платы за капитальный ремонт, осуществляемой нанимателями (п. 39 постановления СМ Республики Беларусь № 269);

– *текущий ремонт* жилых помещений в общежитии, предназначенных для проживания одиноких граждан (кроме изолированных жилых помещений, находящихся в обособленном владении и пользовании), производится за счет средств организации и иных источников, не запрещенных законодательством, но отдельные виды работ в жилых помещениях в общежитии, находящихся в обособленном владении и пользовании семей, производятся за счет проживающих (ч. 2 п. 40 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

По общему правилу жилое помещение в общежитии предоставляется для владения и пользования нанимателю, однако он вправе с согласия руководителя (уполномоченного им лица) государственного органа, другой организации, в ведении которых находится общежитие, и профсоюзного комитета (при его наличии) вселить в него членов своей семьи (п. 7 ст. 116 ЖК).

Вопросы *переселения* граждан из одного жилого помещения в другое в общежитии входят в исключительную компетенцию организации, в ведении которой находится общежитие (порядок регулируется п. 33 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

Наниматели жилых помещений в общежитии вносят *плату* за:

- пользование жилым помещением;
- ЖКУ по тарифам для населения.

Плата за ЖКУ исчисляется исходя из фактического потребления этих услуг в натуральном выражении на основании данных индивидуальных или групповых приборов учета, а при их отсутствии – на основании норм (нормативов) потребления, установленных местными исполнительными и распорядительными органами, а также тарифов на коммунальные услуги (п. 51 постановления СМ Республики Беларусь № 269). Срок внесения платы за ЖКУ и пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию установлен в п. 53 постановления СМ Республики Беларусь № 269, нарушение которого влечет взимание пени *в размере 0,3%* от неуплаченной в установленный срок суммы этих платежей за каждый день

просрочки. Плата за ЖКУ и плата за пользование жилым помещением производятся со дня заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии до прекращения или расторжения такого договора. Глава 9 постановления СМ Республики Беларусь № 269 устанавливает особенности платы за пользование жилым помещением в общежитии государственного учреждения образования.

10.4. Выселение из жилых помещений в общежитиях

Основания и порядок выселения из жилых помещений в общежитии урегулирован нормами ЖК (ст. 87, п. 8 ст. 116, п. 3 ст. 188), гл. 10 постановления СМ Республики Беларусь № 269, а при выселении из общежитий, принадлежащих организациям негосударственной формы собственности, применяются нормы локальных правовых актов, устанавливающих основания для выселения (п. 1 ст. 144 ЖК).

Независимо от оснований выселение из общежитий производится только в *судебном порядке*, исключение из этого общего правила установлены только для выселения из общежития, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, когда это осуществляется в *административном порядке*.

Выселение из общежития возможно:

– *без предоставления жилого помещения* (п. 1, абз. 2–5 п. 2, п. 3, 4 ст. 87, п. 8 ст. 116 ЖК);

– *с предоставлением жилого помещения* (п. 5, 6 ст. 87 ЖК).

При этом существенное значение для определения оснований и условий выселения из общежития имеет дата вселения гражданина в соответствующее жилое помещение. Так, если гражданин вселился в общежитие:

– *до 2 марта 2013 г.*, то при решении вопроса о его выселении нужно руководствоваться п. 3 ст. 188 ЖК (распространяется только на нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитии и членов их семьи);

– *после 2 марта 2013 г.*, то при решении вопроса о его выселении нужно руководствоваться гл. 10 постановления СМ Республики Беларусь № 269 и ст. 87, п. 8 ст. 116 ЖК.

Следует внимательно изучить особенности, условия применения каждого приведенного выше оснований выселения из жилого помещения в общежитии для уяснения и более глубокого понимания рассматриваемого вопроса.

Необходимо учитывать, что прекращение трудовых (служебных) отношений с государственной организацией, предоставившей жилое помещение в общежитии, нанимателем, по общему правилу влечет выселение из жилого помещения в общежитии и его членов семьи. Однако из этого правила установлено исключение, когда один из совершеннолетних членов его семьи, проживающий совместно с ним, и состоит в трудовых (служебных) отношениях с этой же организацией может получить жилое помещение на условиях соответствующего договора найма на период своих трудовых (служебных) отношений с ней (ч. 2 п. 62 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

Особенности выселения из жилых помещений в общежитии установлены и в отношении учащихся и студентов, которые являются детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, а также лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Так, независимо от оснований предоставления жилого помещения в общежитии их выселение не допускается до предоставления им в установленном порядке другого жилого помещения по месту нахождения их на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ч. 2 п. 64 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

Наниматели, выбывающие из жилого помещения в общежитии, обязаны сдать *по акту о сдаче жилого помещения* жилое помещение в общежитии, а также все числящееся за ними имущество в надлежащем состоянии. В случаях несдачи указанного имущества либо его порчи, уничтожения наниматель обязан возместить причиненный ущерб (п. 34 постановления СМ Республики Беларусь № 269).

10.5. Специальные жилые помещения: понятие и виды.

Порядок предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими

Для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан могут быть предоставлены **специальные жилые помещения**, под которыми понимаются *жилые помещения государственного жилищного фонда, предназначенные для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан при наличии у них оснований для проживания в специальном жилом помещении.*

Совет Министров Республики Беларусь наделен компетенцией устанавливать порядок отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым помещениям, особенности и основания

предоставления специальных жилых помещений, отнесенных к определенной категории специальных жилых помещений, порядок пользования ими, основные права и обязанности сторон по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда. Так, постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1408 от 24.09.2008 г. утверждены Положение о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда и типовой договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда (далее – постановление СМ Республики Беларусь № 1408)⁴⁰.

Категории жилых помещений, отнесенных к специальным жилым помещениям, перечисляются в п. 1 ст. 117 ЖК. В частности, это помещения, которые предназначены для проживания ветеранов, престарелых, инвалидов, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, для служащих (работников) некоторых государственных органов, а также беженцев и граждан, выселенных из жилых домов в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией и т.д.

Незаселенные жилые помещения государственного жилищного фонда включаются в состав специальных жилых помещений и исключаются из этого состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа на основании ходатайств государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Под такие помещения предоставляются специально построенные (приобретенные), высвобожденные жилые помещения государственного жилищного фонда или переоборудованные для этих целей помещения (в т.ч. жилые). Порядок отнесения жилых помещений к специальным регулирует гл. 2 постановления СМ Республики Беларусь № 1408.

Особый статус специальных жилых помещений обуславливается следующими признаками:

- запрет на передачу в собственность, обмен, раздел (ст. 72, п. 3 ст. 117 ЖК);
- строгое целевое назначение – постоянное или временное проживания отдельных категорий граждан;
- предоставление на возмездной или безвозмездной основе.

⁴⁰ *О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда постановление [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 24 сент. 2008 г., № 1408 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.09.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

При изучении *оснований представления* специальных жилых помещений следует обратить внимание, что в ст. 118 ЖК они различаются в зависимости от категорий указанных помещений. Так, они предоставляются в п. 9 ст. 118 ЖК:

– *домах-интернатах* для престарелых и инвалидов, *домах-интернатах для детей-инвалидов* с особенностями психофизического развития, *детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях* – без заключения договора найма;

– *иных специальных помещения* – на основании *договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда* (без учета норм, предусмотренных в ст. 99 ЖК).

Для предоставления специального жилого помещения и заключения договора найма необходимо принятие решения о предоставлении такого помещения соответствующему лицу:

– местным исполнительным и распорядительным органом при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (п. 1 ст. 118 ЖК);

– уполномоченным государственным органом или государственной организацией (при предоставлении специальных жилых помещений, указанных в п. 2–8 ст. 118 ЖК).

Порядок предоставления регулируется постановлением СМ Республики Беларусь № 1408.

При этом необходимо обратить внимание, что в соответствии со ст. 133 ЖК незаселенные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности гражданам, признанным недееспособными и проживающим в психоневрологических домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, с разрешения органа опеки и попечительства по месту нахождения этих жилых помещений могут быть предоставлены другим гражданам для проживания опекунами по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда. Данная мера направлена, в первую очередь, на то, чтобы обеспечить постоянный источник средств для погашения платы за ЖКУ и возмещение расходов на электроэнергию.

10.6. Договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда

Одним из правовых оснований предоставления специального жилого помещения государственного жилищного фонда является соответствующий *договор найма*. Он заключается на основании решения о предоставлении

специального жилого помещения. По правовой природе данный договор является двусторонним, консенсуальным, срочным и возмездным или безвозмездным.

Его *сторонами* являются:

– *наймодаватель* – государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится специальное жилое помещение;

– *наниматель* – гражданин, имеющий право на получение такого жилого помещения.

Данный договор заключается в *письменной форме* и подлежит *регистрации* в районном, городском, поселковом, сельском исполнительном комитете, местной администрации района в городе. Он считается заключенным с *даты такой регистрации*. Типовая форма договора утверждена постановлением СМ Республики Беларусь № 1408.

В *содержании* договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда должны быть включены: предмет, права и обязанности сторон, срок и иные условия в соответствии с законодательством. Отсюда вытекает, что срок действия является существенным условием для данного вида договора найма жилого помещения. При предоставлении специальных помещений отдельных категорий он установлен нормативно (например, п. 31 и 57 постановления СМ Республики Беларусь № 1408). Если договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда является возмездным, то плата нанимателями за жилищно-коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном законодательством. Например, гражданам, заключившим договор пожизненного содержания с иждивением за счет средств местных бюджетов с местным исполнительным и распорядительным органом, специальные жилые помещения могут предоставлять безвозмездно.

Договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда подлежит *прекращению (расторжению)* в связи с утратой оснований для проживания в специальном жилом помещении (ч. 2 п. 9 ст. 118 ЖК). По истечению срока, на который он заключался, он считается прекращенным.

В случаях расторжения договора, признания его недействительным либо прекращения наниматель и проживающие совместно с ним граждане обязаны освободить жилое помещение *в течение трех суток* (если иной срок не установлен ЖК или договором). В случае отказа наниматель и проживающие совместно с ним граждане подлежат выселению из жилого помещения в соответствии с законодательными актами.

10.7. Выселение из специальных жилых помещений

Граждане подлежат *выселению* из специальных жилых помещений как по общим основаниям, так и по специальным (ст. 88 ЖК, постановление СМ Республики Беларусь № 1408).

Что касается специальных оснований, то выселение граждан из специальных жилых помещений производится в связи с прекращением оснований, по которым им были предоставлены специальные жилые помещения.

Выселение из специальных жилых помещений возможно как *с предоставлением другого жилого помещения* (ч. 3 п. 1, п. 2 ст. 88 ЖК), так и *без предоставления другого жилого помещения* (ч. 1, 2 п. 1 ст. 88 ЖК; ч. 2 п. 66, ч. 2, 4 п. 72, ч. 3 п. 74, ч. 2 п. 85 постановления СМ Республики Беларусь № 1408). Далее необходимо, обратившись к анализу указанных нормативных правовых актов, выяснить особенности применения каждого в отдельности основания выселения из специального жилого помещения.

10.8. Арендное жильё.

Порядок предоставления арендного жилья

С принятием ЖК в новой редакции понятие «арендное жильё» в жилищном законодательстве унифицировано. Вместе с тем следует учитывать, что по-прежнему ряд нормативных правовых актов не приведен в соответствие с ЖК и продолжают действовать те, которые ранее касались правового статуса жилых помещений коммерческого использования⁴¹. До отмены их положения распространяются на вопросы, связанные с арендным жильём в части, не противоречащей ЖК.

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения с арендным жильём, являются ЖК (гл. 17), Указ Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 № 121 «О жилищных отношениях»⁴², постановление Совета Министров Республики Беларусь от

⁴¹ Ранее в жилищном законодательстве наряду употреблялись два термина «жилые помещения коммерческого использования» и «арендное жильё». Последний применялся только по отношению к жилым помещениям, предоставляемым по перечню должностей государственных служащих, дающих право на получение арендного жилья, на срок трудовых (служебных) отношений.

⁴² О жилищных отношениях [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 7 апр. 2020 г., № 121 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

31.12.2014 № 1297 «О предоставлении арендного жилья» (далее – постановление СМ Республики Беларусь № 1297)⁴³.

Арендное жилье – жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляемые гражданам на условиях договора найма арендного жилья.

Статус арендного жилья определяется следующими признаками:

- целевое назначение – временное владение и пользование граждан;
- возмездность использования;
- запрет на отчуждение на возмездной или безвозмездной основе, обмен (ст. 72, 75 ЖК);
- соответствие типовым потребительским качествам (п. 8 постановления СМ Республики Беларусь № 1297).

Жилые помещения государственного жилищного фонда включаются в состав арендного жилья и исключаются из данного состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа, других государственных органов, иных государственных организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, или вышестоящих органов, государственных органов или иных государственных организаций, заключивших договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченных ими лиц (далее – организации, в ведении которых находятся жилые помещения). По общему правилу заселенное арендное жилье не подлежит исключению из состава таких помещений, однако из него могут быть исключения (п. 1 ст. 110 ЖК).

Фонд арендного жилья формируется из числа свободных (освободившихся), построенных (реконструированных), приобретенных жилых помещений государственного жилищного фонда, а также из числа жилых помещений республиканского и коммунального жилищных фондов в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь. Финансирование строительства (реконструкции), приобретения арендного жилья осуществляется за счет бюджетных средств, средств, полученных от предоставления арендного жилья, и иных источников, не запрещенных законодательством (п. 2 ст. 110 ЖК).

⁴³ О предоставлении арендного жилья [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 1297 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Доля арендного жилья определяется с учетом потребности в таких жилых помещениях:

– *местными исполнительными и распорядительными органами, государственными органами, иными государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда, государственными органами, другими организациями, имеющими право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, – из числа жилых помещений коммунального жилищного фонда;*

– *организациями, в ведении которых находятся жилые помещения, – из числа жилых помещений республиканского жилищного фонда.*

Порядок предоставления гражданам арендного жилья устанавливается в ст. 112 ЖК. Это осуществляется либо на основании отдельных списков отдельных категорий служащих, либо на основании индивидуальных ходатайств государственных органов, либо других организаций (п. 10 постановления СМ Республики Беларусь № 1297). Порядок выдачи индивидуального ходатайства установлен в п. 12 постановления СМ Республики Беларусь № 1297. Предоставление арендного жилья осуществляется без учета норм, установленных ст. 99 ЖК.

По общему правилу право владения и пользование арендного жилья предоставлено любому гражданину. Однако *преимущественное право* предоставлено отдельным категориям граждан в:

- *первоочередном порядке, – указанным в п. 1 ст. 111 ЖК⁴⁴;*
- *особом порядке, – указанным в п. 1 ст. 112, п. 2 ст. 127 ЖК.*

При этом условием предоставления им арендного жилья является отсутствие у них, а также у членов их семей (совместно претендующих на арендное жилье) других жилых помещений в собственности (долей в праве общей собственности на жилые помещения) и (или) во владении и пользовании, за исключением жилых помещений, занимаемых гражданами по договору найма жилого помещения в общежитии, в населенном пункте по месту работы (службы) (при реализации первоочередного права на предоставление арендного жилья коммунального жилищного фонда в городе Минске – в городе Минске и населенных пунктах Минского района). Таким субъектам арендное жилье предоставляется связи с характером трудовых (служебных) отношений, а указанным в ч. 1 п. 2 ст. 111 ЖК – также в установленный срок.

⁴⁴ Кроме этого, следует учитывать, что положения абз. 7 п. 1 ст. 111 ЖК детализируются в постановлении Совета Министров от 12 июня 2020 г. № 339 «О гражданах, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья».

Если на арендное жилье перечисленные выше категории граждан не претендуют, то арендное жилье должно предоставляться гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий (п. 4 ст. 112 ЖК), и только при отсутствии заявлений от них, не состоящим на таком учете, в порядке очередности поступления заявлений (п. 5 ст. 112 ЖК).

Необходимо обратить внимание на то, что организации, в ведении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, государственные органы, иные организации, в хозяйственном ведении, оперативном управлении или безвозмездном пользовании которых находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда, а также органы и организации, имеющие право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, вправе самостоятельно предусматривать в локальных правовых актах категории граждан из числа работников этих организаций, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья (но в пределах 40% от общего количества незаселенного арендного жилья, находящегося в их ведении).

Информация о наличии арендного жилья (место нахождения, количественный и качественный состав, характеристика, уровень благоустройства, размер платы за пользование) и сроке обращения за предоставлением арендного жилья размещается местными исполнительными и распорядительными органами, а также организациями, в ведении которых находятся такие жилые помещения, в доступных для ознакомления местах, а местными исполнительными и распорядительными органами также в глобальной компьютерной сети Интернет на их официальных сайтах.

Для получения жилого помещения во владение и пользование необходимо *не менее чем в 15-дневный срок* со дня размещения информации обратиться в исполком или организацию, в ведении которой находится жилое помещение, и представить документы, указанные в пп. 1.1.18 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200, которые рассматриваются *в месячный срок*. После того, как будет принято положительное решение о предоставлении арендного жилья, гражданин извещается об этом заказным письмом с обратным уведомлением или под роспись, а затем он должен *в течение 15 дней* обратиться в исполком для заключения договора найма арендного жилья.

Следует понимать, что арендное жилье может быть предоставлено как на общих основаниях, так и на период трудовых, служебных отношений. В первом случае, это рассматривается как улучшение жилищных условий (абз. 2 ч. 2 пп. 1.1 п. 1 ст. 36, абз. 2 п. 1 ст. 45 ЖК), что влечет снятие с учета нуждающихся в их улучшении, а во втором, – нет (пп. 1.6 п. 1 ст. 36 ЖК).

Кроме того, в гл. 20 ЖК устанавливаются особенности предоставления арендного жилья военнослужащим. Арендное жилье коммунального жилищного фонда, построенное за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляется только гражданам, указанным в п. 2 ст. 127 ЖК.

10.9. Договор найма арендного жилья. Плата за пользование арендным жильем

Основанием приобретения права владения и пользования арендным жильем является *договор найма арендного жилья*. По правовой природе он является двусторонним, консенсуальным, срочным и возмездным.

Его *сторонами* являются:

– *наймодатель* – местный исполнительный и распорядительный орган, государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится арендное жилье;

– *наниматель* – гражданин, имеющий право на получение такого жилого помещения.

Типовая форма договора найма арендного жилья утверждена постановлением СМ Республики Беларусь № 1297. Данный договор подлежит обязательной *регистрации* в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе и вступает в силу *с даты такой регистрации*.

Срок договора найма данного вида зависит от категории граждан, которым арендное жилье предоставляется. Договор может быть заключен с гражданами, которым жилые помещения предоставляются:

– в связи с характером трудовых (служебных) отношений, – *на срок трудовых (служебных) отношений*;

– в общем порядке как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, или не состоящим на таком учете, – *на срок до 5 лет*.

В последнем случае государство гарантирует интересы добросовестных нанимателей, поскольку по окончании срока договора найма арендного жилья с нанимателем, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, по истечении срока действия договора найма арендного жилья заключается договор найма *на новый срок* (п. 3 ст. ЖК).

Наниматель арендного жилья обязан вносить *плату за ЖКУ и пользование арендным жильем*, а также *возмещать расходы* на электроэнергию.

Размер платы за пользование арендным жильем определяется исходя из (ч. 3 п. 2 ст. 31 ЖК):

– *размера базовой ставки* платы за пользование арендным жильем, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, соразмерно общей площади занимаемого жилого помещения;

– *коэффициентов*, определяемых областными, Минским городским исполнительными комитетами в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Плата за пользование арендным жильем начисляется с учетом *льгот*, установленных ст. 16 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 г. № 239-З «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан»⁴⁵.

При определении размера платы за пользование арендным жильем применяются *понижающие коэффициенты*. Применение таких коэффициентов при определении размера платы за пользование арендным жильем, предоставленным в установленном порядке категориям граждан, указанным в абз. 2–7 п. 1 ст. 111 ЖК, на период их трудовых (служебных) отношений, осуществляется независимо от принадлежности арендного жилья к республиканскому либо коммунальному жилищным фондам. При этом если арендное жилье не представляет собой однокомнатную квартиру, то подобные коэффициенты для граждан, указанных в абз. 2, 3, 5–7 п. 1 ст. 111 и п. 2 ст. 127 ЖК, получивших его на условиях договора найма арендного жилья, заключенного *на период трудовых (служебных) отношений*, применяются только *в пределах 20 кв.м* на одного человека, зарегистрированного по месту жительства, а оставшаяся площадь оплачивается без коэффициентов. Для категорий граждан, указанных в абз. 4 п. 1 ст. 111 ЖК, плата за пользование арендным жильем начисляется в соответствии с ч. 5 п. 2 ст. 31 ЖК *в пределах 20 кв.м* общей площади жилого помещения на одного человека, зарегистрированного по месту жительства или месту пребывания. Плата за пользование однокомнатной жилой квартирой начисляется с учетом понижающего коэффициента независимо от общей площади (ч. 6 п. 2 ст. 31 ЖК).

⁴⁵ О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 14 июня 2007 г., № 239-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 09.01.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

10.10. Изменение договора найма арендного жилья.

Расторжение и прекращение договора найма арендного жилья

Отдельно необходимо остановиться на изменении договора найма арендного жилья. Так, *изменение* договора найма арендного жилья с заключением с одним из совершеннолетних членов семьи нанимателя отдельного договора найма с письменного согласия остальных проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи нанимателя, если в соответствии с приходящейся долей в общей площади жилого помещения либо в соответствии с письменным соглашением о порядке пользования таким помещением ему может быть выделена изолированная жилая комната (комнаты), не допускается в отношении граждан, жилые помещения которым были предоставлены во владение и пользование на период трудовых (служебных) отношений, за исключением случаев, определенных законодательными актами (ч. 2 п. 1 ст. 61 ЖК).

Договор найма арендного жилья может быть *прекращен* или *расторгнут* как по общим (ст. 62 ЖК), так и по специальным основаниям (ст. 114 ЖК). *Специальные основания* прекращения и расторжения такого договора установлены в отношении договора, заключенного на срок трудовых (служебных) отношений, в частности он:

– *прекращается* в связи с прекращением трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей арендное жилье или ходатайствовавшей о его предоставлении, либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения (п. 1 ст. 114 ЖК);

– *расторгается* в случае получения во владение и пользование (приобретения в собственность) нанимателем арендного жилья, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью *15 кв.м и более* на одного человека (для города Минска – *10 кв.м и более* в городе Минске либо *15 кв.м и более* в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (п. 2 ст. 114 ЖК).

Однако если в жилом помещении остались проживать совершеннолетние члены семьи нанимателя, имеющие первоочередное право на предоставление арендного жилья соответствующего жилищного фонда, то с одним из них заключается договор найма арендного жилья на период трудовых (служебных) отношений.

10.11. Выселение из арендного жилья

Вселение из арендного жилья возможно:

- без предоставления другого жилого помещения;
- с предоставлением другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения подлежат выселению наниматели из арендного жилья со всеми проживающими с ними членами семьи и другими гражданами, если иное не установлено ЖК, в случае:

- истечения срока действия договора найма арендного жилья, кроме случаев, когда этот договор подлежит заключению на новый срок (абз. 2 п. 1 ст. 86 ЖК);

- наличия без уважительных причин задолженности по внесению платы за пользование арендным жильем и (или) платы за ЖКУ, возмещению расходов на электроэнергию в размере шестимесячной платы за пользование арендным жильем и (или) платы за ЖКУ, возмещению расходов на электроэнергию (абз. 3 п. 1 ст. 86 ЖК);

- прекращения трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей жилое помещение либо ходатайствовавшей о предоставлении арендного жилья, если арендное жилье предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений (абз. 2 п. 1 ст. 86 ЖК);

- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

К таким случаям можно отнести выселение:

- граждан, самоуправно занявших арендное жилье (абз. 2 п. 1 ст. 79 ЖК);

- нанимателя жилого помещения, проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, которые в течение календарного года три и более раза привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или если они систематически допускают нарушение требований ЖК, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения (абз. 5 п. 1 ст. 79 ЖК);

- при признании недействительным договора найма арендного жилья (п. 2 ст. 66 ЖК).

Кроме того, получение во владение и пользование (приобретение в собственность) нанимателем арендного жилья, которому такое жилое помещение предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью *15 кв.м и более* на одного человека (для города Минска – *10 кв.м и более* в городе Минске либо *15 кв.м и более* в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, также влечет выселение проживающих в этом жилом помещении граждан в судебном порядке *без предоставления другого жилого помещения* (п. 2 ст. 86 ЖК).

К основаниям выселения из арендного жилья *с предоставлением другого жилого помещения* можно отнести случаи выселения:

– в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое (ст. 82 ЖК);

– из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в связи с введением чрезвычайного положения (ст. 83 ЖК);

– из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома (ст. 84 ЖК).

При этом необходимо учитывать время предоставления арендного жилья нанимателю, т.к. в ЖК предусмотрены гарантии интересов нанимателей, относящихся к категориям граждан, указанным в абз. 2–9 ч. 1 п. 3 ст. 188 ЖК, которым такие жилые помещения были предоставлены в качестве *служебных до 08.04.2016 г.* Так, если наниматели *состоят в трудовых (служебных) отношениях либо прекратили трудовые (служебные) отношения после 01.04.2014 г.*, то не подлежат выселению из арендного жилья без предоставления другого жилого помещения. Однако это ограничение действует только при условии, что они и члены их семей не имеют в собственности других жилых помещений (долей в праве общей собственности на жилые помещения) на территории Республики Беларусь и если они не производили отчуждение жилых помещений (долей в праве общей собственности на жилые помещения) *в течение пяти лет* до момента прекращения трудовых (служебных) отношений (п. 4 ст. 188 ЖК). Данная гарантия не касается оснований вселения их таких жилых помещения по основанию, указанному в п. 2 ст. 86 ЖК.

Далее следует самостоятельно проанализировать правила применения каждого из указанных выше оснований выселения из арендного жилья.

Контрольные вопросы

1. Для каких целей предоставляются жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях?
2. Кому предоставляются жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях?
3. Вправе ли гражданин вселить в жилое помещение в общежитии своих членов семьи?
4. Чему равна минимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии?
5. В какой форме заключается договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии?
6. Каким по правовой природе является договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии?
7. С какого момента должна вноситься плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением в общежитии?
8. По каким основаниям подлежит гражданин выселению из общежития?
9. Что такое специальное жилое помещение?
10. Каким по правовой природе является договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда?
11. В какой форме заключается договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда?
12. Что представляет собой жилое помещение маневренного фонда?
13. В чем особенности оснований возникновения права владения и пользования жилым специальным помещением?
14. По каким основаниям осуществляется выселение из специального жилого помещения?
15. Что понимается под арендным жильем?
16. Кому предоставляется арендное жилье?
17. В какой форме заключается договор найма арендного жилья? И на какой максимальный срок может быть заключен договора найма арендного жилья?
18. Как определяется размер платы за пользование арендным жильем?
19. По каким основаниям договор найма арендного жилья может быть прекращен или расторгнут?
20. По каким основаниям осуществляется выселение из арендного жилья?

Проверочный тест

1. Для каких целей предоставляются жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях?

- а) для проживания граждан;*
- б) для проживания граждан на период работы (службы);*
- в) для проживания граждан на период учебы;*
- г) для проживания граждан на период служебной командировки.*

2. Какое жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитиях?

- а) жилой дом;*
- б) жилая комната;*
- в) часть жилой комнаты;*
- г) часть жилого дома.*

3. Каким категориям граждан жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитии предоставляются вне очереди?

- а) имеющим право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования;*
- б) включенным в банк данных одаренной молодежи и банк данных талантливой молодежи;*
- в) молодые семьи;*
- г) инвалиды с детства.*

4. В какой форме заключается договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии?

- а) в простой письменной форме с регистрацией в местном исполнительном и распорядительном органе;*
- б) нотариально удостоверенной форме;*
- в) в простой письменной форме с регистрацией в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда;*
- г) в простой письменной форме с регистрацией в организации, осуществляющей государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.*

5. Чему равен срок исковой давности для признания договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда недействительным?

- а) 6 месяцев;*
- б) 3 года;*
- в) 1 год;*
- г) 10 лет.*

6. Кому предоставляется арендное жилье?
а) *гражданам, желающим улучшить жилищные условия;*
б) *любым гражданам;*
в) *гражданам, стоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.*

7. В какой форме заключается договор найма арендного жилья?
а) *в простой письменной форме с регистрацией в местном исполнительном и распорядительном органе;*
б) *нотариально удостоверенной форме;*
в) *в простой письменной форме с регистрацией в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда;*
г) *в простой письменной форме с регистрацией в организации, осуществляющей государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.*

8. На какой максимальный срок может быть заключен договора найма арендного жилья?
а) *1 год;*
б) *3 года;*
в) *5 лет;*
г) *10 лет.*

9. В какой срок гражданин обязан обратиться с заявлением для получения арендного жилья??
а) *в 10-дневный срок со дня размещения информации;*
б) *в месячный срок со дня размещения информации;*
в) *в 15-дневный срок со дня размещения информации;*
г) *в 5-дневный срок со дня размещения информации.*

10. По каким основаниям прекращается договора найма арендного жилья, заключенный на срок трудовых (служебных) отношений?
а) *признание судом нанимателя недееспособным;*
б) *смерть нанимателя;*
в) *признание судом безвестно отсутствующим нанимателя;*
г) *объявление умершим нанимателя.*

Аналитические задания и задачи

1. *Заполните таблицу, указав особенности платы за пользование жилым помещением в общежитии государственного учреждения образования лицами, обучающимися в дневной форме получения образования в высшем*

учебном заведении, а также иностранными гражданами и лицами без гражданства, временно пребывающими или временно проживающими в Республике Беларусь, обучающимися в государственных учреждениях образования.

2. *Проведите сравнительный анализ договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда и договор найма арендного жилья.*

3. *Составьте алгоритм пошаговых действий по предоставлению арендного жилья.*

4. В общежитии с жилыми помещениями квартирного типа, находящемся в государственном жилищном фонде, гр-ну О. с семьей (его жена и двое несовершеннолетних детей) было выделено отдельное жилое помещение, состоящее из трех жилых комнат площадью 12 кв.м, 14 кв.м и 11 кв.м соответственно. Брак гр-на О. с гр-кой О. был расторгнут. Между ними сложились неприязненные отношения и конфликт по поводу оплаты ЖКУ и платы за пользование жилым помещением. Гр-ка О. обратилась к гр-ну О. с иском об изменении договора найма жилого помещения в общежитии. В иске она просит изменить договор найма жилого помещения и выделить ей в пользование с несовершеннолетними детьми две комнаты площадью 14 кв.м и 12 кв.м.

Проанализируйте ситуацию. Подлежит ли иск удовлетворению?

5. Планом проведения капитального ремонта жилищного фонда в одном из районов г. П. предусмотрено выполнение капитального ремонта кровли жилого дома по ул. Д. Для выполнения II этапа «Ремонт чердачного перекрытия» в соответствии со строительным проектом работы на объекте должны выполняться без прекращения эксплуатации первого этажа и с отселением жильцов второго этажа жилого дома. В принадлежащей гр-ке М. на праве собственности квартире № 4, расположенной на втором этаже, совместно с собственником проживает ее сын Р. Администрацией района г. П. было принято решение о переселении семей на период проведения ремонтных работ.

Проанализируйте ситуацию:

а) *на предоставление какого вида жилого помещения государственного жилищного фонда должно быть предоставлено гр-ке М.?*

б) *определите вид договора найма жилого помещения и составьте его проект.*

Глава 11

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Методические рекомендации к изучению темы

Следует сосредоточиться на особенностях оснований возникновения права собственности у граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение. Необходимо обратить внимание на виды сделок (договоров), которые могут быть совершены с жилыми помещениями. Студент должен понимать права и обязанности гражданина-собственника жилого дома (квартиры) и членов его семьи в осуществлении права собственности на жилое помещение, а также правомочия юридических лиц негосударственной формы собственности по осуществлению права собственности на жилое помещение. Необходимо уяснить гарантии интересов собственника жилого помещения при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, утрате жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, либо квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома. Также необходимо понять процедуру заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства. Студент должен демонстрировать понимание правовой природы таких договоров, их формы и содержания. Отдельно должно быть уделено внимание порядку раздела жилого помещения.

11.1. Частный жилищный фонд: понятие и состав.

Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение

Состав частного жилищного фонда определен в п. 4 ст. 10 ЖК. При определении принадлежности жилого помещения, находящегося в собственности организаций, необходимо учитывать положения гражданского законодательства, определяющего вид юридического лица в зависимости от формы собственности и организационно-правовой формы.

Управление частным жилищным фондом осуществляется непосредственно собственниками жилых помещений, организациями застройщиков, товариществами собственников или уполномоченными лицами по управлению общим имуществом совместного домовладения в случаях, предусмотренных ЖК и иными законодательными актами (п. 3 ст. 13 ЖК).

Согласно п. 1 ст. 12 ЖК государственный учет жилых помещений государственного и частного жилищных фондов, находящихся на территории Республики Беларусь, осуществляется по единой системе учета в соответствии с законодательством. При этом государственная регистрация и техническая инвентаризация жилых помещений частного жилищного фонда осуществляется за счет средств организаций негосударственной формы собственности или граждан, в собственности которых находятся эти жилые помещения (п. 4 ст. 12 ЖК).

Граждане Республики Беларусь имеют право приобретать жилые дома и иные жилые помещения в собственность в любых населенных пунктах. Количество жилых помещений, которые могут находиться в собственности граждан, законодательством не ограничивается.

Гражданин – собственник жилого помещения – осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и вправе использовать его как для личного проживания, так и для проживания членов его семьи отдельно или вместе с семьей (ст. 136 ЖК, ст. 210 и 272 ГК). Собственнику принадлежит право по своему усмотрению совершать в отношении этого жилого помещения любые действия, не противоречащие законодательству и не ущемляющие права и законные интересы других лиц.

Перечень *оснований* возникновения у граждан права собственности на жилое помещение установлен в п. 1 ст. 135 ЖК. Из анализа данной нормы вытекает, что за исключением строительства, право собственности у них возникает в основном посредством производных способов. Право собственности на жилое помещение может возникать у граждан также на иных основаниях, предусмотренных законодательными актами.

Право собственности на жилое помещение возникает у организаций негосударственной формы собственности по основаниям, указанным в абз. 2, 4–6 п. 1 ст. 135 ЖК.

Для них, как и для физических лиц, этот перечень не исчерпывающий и законодательством могут быть предусмотрены иные основания возникновения у них права собственности на жилое помещение.

11.2. Правомочия гражданина-собственника жилого дома (квартиры) и членов его семьи в осуществлении права собственности на жилое помещение

Собственник жилого помещения осуществляет права *владения, пользования и распоряжения* принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Он вправе совершать в отношении с жилым

помещением любые действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не причиняющие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие права и законные интересы других граждан и организаций (п. 2 ст. 136 ЖК).

Собственник жилого помещения вправе *предоставить право владения и пользования* принадлежащим ему жилым помещением *в качестве членов своей семьи лицам*, указанным в ч. 1 п. 3 ст. 136 ЖК. Следует обратить внимание на различие оснований и условий предоставления таких прав (ч. 1 п. 3 ст. 136 ЖК).

На предоставление права владения и пользования жилым помещением *одному из участников общей долевой собственности, его супругу (супруге), детям и родителям* согласие других участников общей долевой собственности не требуется. На предоставление права владения и пользования жилым помещением *иным гражданам* требуется письменное согласие других участников общей долевой собственности (ч. 2 п. 3 ст. 136 ЖК).

Собственник жилого помещения может предоставить *гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи*, право владения и пользования жилым помещением в принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении:

– на основании *договора найма жилого помещения*, заключенного в порядке, установленном статьей 53 ЖК или

– путем предоставления этого жилого помещения *в безвозмездное владение и пользование* в соответствии со статьей 67 ЖК.

Владение и пользование жилым помещением, находящимся *в общей долевой собственности*, осуществляются по соглашению всех участников общей долевой собственности. Такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме. При отсутствии взаимного согласия между участниками общей долевой собственности о порядке пользования жилым помещением каждый из них вправе требовать в судебном порядке установления порядка пользования жилым помещением.

В ЖК определен правовой статус *членов семьи собственника* жилого помещения, проживающих совместно с ним, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение, в частности их права установлены в п. 1 ст. 139 ЖК, а обязанности – в п. 2 ст. 139 ЖК.

Собственник жилого помещения и совершеннолетние дееспособные члены его семьи, проживающие в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением.

Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении, могут быть изменены собственником жилого помещения и членами его семьи, проживающими в этом жилом помещении, по взаимному согласию, а при наличии письменных соглашений о признании членом семьи и порядке пользования жилым помещением – путем заключения дополнительных соглашений либо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в порядке, установленном статьей 24 ЖК.

Отдельно в ЖК определяется правовое положение *бывших членов семьи собственника* жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение. Они утрачивают право владения и пользования этим жилым помещением, если иное не установлено Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением. Бывший член семьи собственника жилого помещения, у которого в соответствии с Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением сохранилось право владения и пользования этим жилым помещением, сохраняет права, исполняет обязанности и несет ответственность, предусмотренные ЖК для члена семьи собственника жилого помещения, если иное не установлено законодательством, Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением (п. 5 ст. 139 ЖК).

В случае выбытия в другое место жительства члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, в судебном порядке могут быть признаны утратившими право владения и пользования жилым помещением.

Члены, бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, проживающие в этом жилом помещении и давшие согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанные в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (п. 7 ст. 139 ЖК).

Отдельно законом регламентируются права граждан: при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (ст. 140 ЖК), утрате жилого дома (ст. 141 ЖК), утрате квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (ст. 142 ЖК), утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома (ст. 143 ЖК). Для уяснения соответствующих гарантий следует внимательно изучить положения каждой указанной нормы ЖК.

**11.3. Право собственности юридических лиц
негосударственной формы собственности на жилое помещение.
Правомочия юридических лиц
негосударственной формы собственности по осуществлению
права собственности на жилое помещение**

Организации негосударственной формы собственности могут предоставлять гражданам жилые помещения:

- по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда;
- в собственность.

Условия и порядок предоставления жилых помещений, выселения из предоставленных жилых помещений, а также порядок передачи в собственность жилых помещений определяются организациями негосударственной формы собственности, имеющими жилые помещения и (или) осуществляющими жилищное строительство, в соответствии с локальными нормативными правовыми актами (п. 1 ст. 144 ЖК).

Порядок предоставления жилых помещений негосударственными организациями, установленный в п. 1, 3 ст. 144 ЖК, различается применительно к месту их нахождения, в частности в сельской местности или нет. Кроме того, сельскохозяйственные организации негосударственной формы собственности по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами *в течение двух месяцев* после государственной регистрации прав на земельный участок и жилой дом, расположенный на этом участке, обеспечивают предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений, построенных этими сельскохозяйственными организациями за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов и (или) льготных кредитов, по договору найма жилого помещения (п. 5 ст. 144 ЖК).

Условия и порядок передачи гражданам жилых помещений по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда или в собственность определяются организациями негосударственной формы собственности (ст. 145).

11.4. Долевое строительство многоквартирных жилых домов

В соответствии с жилищной политикой Республики Беларусь гражданам гарантируется в качестве одного из способов улучшить свои жилищные условия строительство жилого помещения путем заключения *договора создания объекта долевого строительства* с застройщиком, в т.ч. с государственной поддержкой.

Долевое строительство – форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация (застройщик) привлекает денежные средства граждан (участников долевого строительства, «дольщиков») для строительства объектов недвижимости.

Правовое регулирование долевого строительства осуществляется:

– Указом Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 г. № 473 «О долевом строительстве» (далее – Указ Президента Республики Беларусь № 473)⁴⁶;

– постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 г. № 156 «Об утверждении Положения о порядке заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, условиях привлечения денежных средств при осуществлении долевого строительства» (далее – постановление СМ Республики Беларусь № 156)⁴⁷;

– постановлением Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства)» от 22.11.2013 г. № 1006⁴⁸;

– постановлением Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу» от 08.01.2014 г. № 6⁴⁹;

⁴⁶ О долевом строительстве [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 10 дек. 2018 г., № 473 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁴⁷ О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 марта 2019 г., № 156 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 08.10.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁴⁸ Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 нояб. 2013 г., № 1006 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 12.03.2019 г. // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁴⁹ Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 янв. 2014 г., № 6 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 12.03.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

– постановлением Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства» от 10.11.2014 г. № 1056⁵⁰.

Постановлением СМ Республики Беларусь № 156 определен порядок заключения, исполнения и расторжения договоров создания объектов долевого строительства, а также условия привлечения денежных средств при долевом строительстве (пп. 1.1):

– *физических лиц* – для долевого строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов *с прибылью застройщика не более 5 процентов* от определяемой в текущих ценах сметной стоимости жилых помещений;

– *индивидуальных предпринимателей и юридических лиц* – для долевого строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов *без ограничения прибыли застройщика*;

– *физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей* – для долевого строительства нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах и (или) иных объектов недвижимости *без ограничения прибыли застройщика*.

В первом случае Указ Президента Республики Беларусь № 473 и постановление СМ Республики Беларусь № 156 устанавливают дополнительные требования: уплату цены договора ежемесячно на основании представляемых справок застройщика; запрет на проведение зачета денежных средств при замене объекта долевого строительства; расторжение первоначального договора в целях замены объекта долевого строительства только после согласования с местным исполнительным и распорядительным органом, выдавшим дольщику направление для заключения договора; ограничение размера прибыли при определении цены застройщиком; уведомление застройщиком местного исполнительного и распорядительного органа, выдавшего дольщику направление для заключения договора, о расторжении договора; заключение договоров с дольщиками, получившими направление от местного исполнительного и распорядительного органа; возможность перерасчета цены в сторону уменьшения.

⁵⁰ *Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 10 нояб. 2014 г., № 1056 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 12.03.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

Местным исполнительным и распорядительным органам предоставлено право обременять каждый предполагаемый к строительству жилой дом определенным количеством очередников, которые могут строить жилые помещения как с направлениями исполкомов, так и без таких направлений, в порядке обращения к застройщику (ч. 1 и 2 пп. 1.1 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 473). *Преимущественное право* на получение *направлений исполкомов* имеют многодетные семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на государственную поддержку (ч. 5 пп. 1.1. п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 473).

Объектом долевого строительства может быть:

- жилая квартира в многоквартирном жилом доме, в блокированном жилом доме;
- многоквартирный дом;
- нежилое помещение.

В качестве застройщиков могут выступать не любые юридические лица, поскольку требования к ним устанавливает пп. 1.3 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 473. Кроме того, в случае появления у застройщика в процессе строительства задолженности по налогам и иным платежам в бюджеты, государственные внебюджетные фонды он не вправе привлекать денежные средства новых дольщиков до погашения соответствующей задолженности. Это же относится к прекращению действия одного из документов, которые должны быть у застройщика до начала привлечения денежных средств (пп. 1.5 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 473). При этом до опубликования проектной декларации застройщик обязан возвести часть объекта строительства за счет собственных (привлеченных) средств (кроме привлеченных денежных средств дольщиков) в сумме, составляющей *не менее 15%* от стоимости объекта строительства, определенной в проектной документации (ч. 1 пп. 1.12 Указа Президента Республики Беларусь № 473). Однако данное ограничение не касается только коммунальных унитарных предприятий по капитальному строительству и организаций крупнопанельного домостроения.

В соответствии с абз. 3 ч. 2 пп. 1.1 Указа Президента Республики Беларусь № 473 местные исполнительные и распорядительные органы наделены правом определять принцип заключения договоров с гражданами по направлениям или без выдачи таких направлений. Согласно ч. 4 п. 1.1 Указа Президента Республики Беларусь № 473 направления выдаются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий,

в соответствии с очередностью постановки их на данный учет. Вне очереди такие направления выдаются гражданам, имеющим право на внеочередное получение государственной поддержки, в пределах устанавливаемой местными исполнительными и распорядительными органами доли этих граждан в общем количестве выдаваемых направлений. При строительстве многоквартирных жилых домов или жилых помещений в блокированных жилых домах преимущественное право на получение направлений имеют многодетные семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на получение государственной поддержки (ч. 5 п. 1.1 Указа Президента Республики Беларусь № 473).

Застройщик заключает договоры в соответствии с очередностью подачи заявлений потенциальными дольщиками. При этом он обязан не позднее чем *за 7 календарных дней* до начала заключения договоров опубликовать проектную декларацию с информацией о себе, объекте строительства, порядке приема и регистрации заявлений на заключение договоров не менее чем в одном государственном печатном издании (ч. 1, 4, 5 п. 1.6 Указа Президента Республики Беларусь № 473). Параллельно она должна быть размещена в местах, доступных для ознакомления лиц, заинтересованных в строительстве жилых и (или) нежилых помещений, иных объектов недвижимости, и направлена в местные исполнительные и распорядительные органы, выдавшие застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства. В *трехдневный срок* после получения местными исполнительными и распорядительными органами проектной декларации от застройщика она размещается на сайте этих органов в глобальной компьютерной сети Интернет и на информационных стендах.

11.5. Договор создания объекта долевого строительства

Привлечение денежных средств дольщиков для долевого строительства осуществляется застройщиками на основании договоров создания объектов долевого строительства.

Договор создания объектов долевого строительства – соглашение, по которому одна сторона – застройщик – принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленном договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а другая сторона – дольщик – обязуется уплатить определенную договором цену договора

(цену объекта долевого строительства) и принять указанный объект в порядке, установленном договором. По правовой природе данный договор является двусторонним, консенсуальным, срочным и возмездным.

Сторонами договора создания объекта долевого строительства являются:

– *застройщик* – юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров;

– *дольщик* – физическое лицо, достигшее *восемнадцатилетнего* возраста (*шестнадцатилетнего* – в случае объявления его в установленном порядке полностью дееспособным), в т.ч. индивидуальный предприниматель, и (или) юридическое лицо, заключившие договор с застройщиком.

Договор создания объекта долевого строительства заключается по *форме типового договора создания объекта долевого строительства*, утвержденной постановлением СМ Республики Беларусь № 156. Он подлежит обязательной *регистрации* в местных исполнительных и распорядительных органах, выдавших застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства. Данный договор считается заключенным *с даты его регистрации*. Порядок регистрации установлен в п. 1.7 Указа Президента Республики Беларусь № 473.

Перечень *существенных условий* договора предусмотрен в ч. 6 п. 1.7 Указа Президента Республики Беларусь № 473.

Объект долевого строительства определяется в договоре на дату заключения договора. Однако возможна его замена в порядке, предусмотренном в п. 4 постановления СМ Республики Беларусь № 156.

Цена договора устанавливается в договоре в белорусских рублях (п. 1.10 Указа Президента Республики Беларусь № 473). Она включает *затраты* застройщика на строительство и *прибыль* застройщика (при этом необходимо учитывать ограничения ее размера, предусмотренные п. 1.15 Указа Президента Республики Беларусь № 473). По общему правилу цена является неизменной. Она формируется на стадии заключения договора, а при изменении статистических индексов цена будет изменяться без согласия дольщика.

Изменение цены квартиры может осуществляться (п. 1.11 Указа Президента Республики Беларусь № 473):

– *по соглашению сторон* посредством оформления дополнительного соглашения к договору с обоснованным расчетом, в т.ч. об изменении проектной документации в отношении квартиры, по ходатайству гражданина

об отказе от оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ;

– в случаях *изменения прогнозных индексов цен в строительстве* (в период нормативного строка, т.е. до того момента, когда строительство по договору должно быть завершено, а также свыше этого периода, когда срок строительства был нарушен без вины застройщика);

– в случаях *изменения законодательства* об уплате косвенных налогов, если они оказали влияние на цену квартиры (в период нормативного строка, а также свыше этого периода, когда срок строительства был нарушен без вины застройщика).

При несогласии с предлагаемым застройщиком изменением цены квартиры дольщик имеет право потребовать досрочного расторжения договора и возврата уже уплаченных им денег. Расторгнуть договор в такой ситуации имеет право также и сам застройщик (п. 19 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

В ч. 2 пп. 1.15 Указа Президента Республики Беларусь № 473 устанавливаются основания для *уменьшения цены* застройщиком, в частности: по решению уполномоченных государственных органов за счет снижения стоимости используемых при строительстве объекта строительства материалов, работ и услуг, а также при уменьшении или изменении косвенных налогов, если они оказали влияние на цену договора (цену объекта долевого строительства). При этом застройщик обязан *не позднее одного месяца* после возникновения соответствующих обстоятельств произвести соразмерное уменьшение цены договора (цены объекта долевого строительства) дольщикам, осуществляющим строительство с использованием государственной поддержки. В таком случае застройщик *обязан не менее чем за 10 календарных дней* до окончания срока очередного платежа известить дольщика об изменении цены договора (цены объекта долевого строительства) с обоснованным расчетом ее изменения.

Перерасчет возможен, только если фактическая стоимость объекта долевого строительства, строящегося с использованием государственной поддержки, окажется ниже цены договора (ч. 4 пп. 1.15 Указа Президента Республики Беларусь № 473). Сумма прибыли рассчитывается застройщиком при заключении договоров и не подлежит перерасчету в связи с увеличением фактической стоимости объекта долевого строительства по сравнению с ценой договора (ценой объекта долевого строительства), за исключением случаев изменения стоимости объекта долевого строительства в соответствии с законодательством (ч. 2 п. 5 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

После приемки в эксплуатацию многоквартирного, блокированного, одноквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости застройщик *в течение 25 календарных дней* обязан передать дольщику *окончательный расчет стоимости* объекта долевого строительства (ч. 1 п. 15 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

Платежи для оплаты цены договора (цены объекта долевого строительства) вносятся дольщиком после регистрации договора. *Способы уплаты* цены договора могут быть различными и определены в ч. 2 п. 3 постановления СМ Республики Беларусь № 156. В случае нарушения дольщиком установленного договором срока внесения платежей он уплачивает застройщику неустойку (пеню) (п. 13 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

Застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков только *на специальные счета*, открытые для каждого объекта строительства, за исключением прибыли застройщика, направляемой на его *текущий (расчетный)* банковский счет (ч. 1, 5 пп. 1.2 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 473). Данное требование направлено на защиту интересов дольщиков. У специального счета, в отличие от текущего (расчетного), специальный статус, ограничивающий право застройщика свободно распоряжаться находящимися на нем средствами и предусматривающий их строгое целевое назначение.

В договоре определяется *срок исполнения обязательств* застройщиком по строительству объекта и должен соответствовать нормативному сроку строительства объекта, который определяется в проектной документации. Его превышение повлечет перерасчет цены на момент истечение нормативного срока с выплатой неустойки (ч. 3 п. 12 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

Посредством долевого строительства возводится жилой дом, который является объектом недвижимого имущества и должен быть зарегистрирован ранее создания в нем изолированного помещения (квартиры) и возникновения права собственности на него у дольщика (п. 2 ст. 20 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»). Обязанность по такой регистрации возлагается на застройщика либо дольщика в зависимости от вида построенного жилого дома в соответствии с п. 16 постановления СМ Республики Беларусь № 156.

После оплаты дольщиком полностью цены договора в соответствии с условиями заключенного договора он вправе обратиться с требованием передать ему документы, необходимые для *государственной регистрации прав дольщика на объект долевого строительства*, которое застройщик обязан удовлетворить *в 2-дневный срок* со дня обращения дольщика.

С момента получения указанных документов дольщик должен зарегистрировать свои права на объект долевого строительства в срок, установленный в ч. 1 п. 15 постановления СМ Республики Беларусь № 156, и только после этого он сможет получить объект долевого строительства.

Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям, *передается* дольщику *по акту приемки-передачи*, подписываемому сторонами. С этого момента обязательство застройщика по передаче объекта дольщику и обязательство дольщика по приемке объекта считаются исполненными, дольщик приступает к пользованию этим объектом и несет все затраты по дальнейшей его эксплуатации и риск случайной гибели. При этом дольщик не должен подписывать его без передачи ему документов на установленное оборудование и ключей (ч. 2 п. 15 постановления СМ Республики Беларусь № 156). Следует обратить внимание на то, что кроме прав на сам объект долевого строительства у дольщика одновременно *возникает право на долю в праве общей собственности на общее имущество* в многоквартирном, блокированном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права на объект долевого строительства (ч. 5 п. 15 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

Если у дольщика при приемке возникнут замечания по качеству объекта долевого строительства, они указываются в специальном приложении к акту приемки-передачи. Гарантии интересов дольщика при передаче ему объекта долевого строительства с существенными недостатками установлены в п. 17 постановления СМ Республики Беларусь № 156. Кроме того, на застройщика возлагается обязанность по *устранению недостатков*, выявленных в *пределах гарантийного срока*. Правила установления и исчисления такого срока определяются в п. 18 постановления СМ Республики Беларусь № 156.

Договор создания объекта долевого строительства может быть *расторгнут* на любой стадии его исполнения:

– *по требованию дольщика* (ч. 1 п. 19 постановления СМ Республики Беларусь № 156);

– *по требованию застройщика* (ч. 2 п. 19 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

При этом стороны должны *известить* друг друга о досрочном расторжении договора *за один месяц* в письменной форме (заказным письмом с уведомлением) и *подписать акт о расторжении договора* в срок *не позднее месяца* со дня получения такого извещения. С этого момента договор считается расторгнутым (ч. 1 п. 20 постановления СМ Республики Беларусь

№ 156). В случае недостижения соглашения о досрочном расторжении договора по истечении 5-дневного срока со дня отказа другой стороны от предложения расторгнуть договор либо неполучения ответа с согласием (отказом) о досрочном расторжении договора в установленный в заказном письме срок, но *не ранее 30 дней* с даты получения письма сторона вправе в *одностороннем порядке отказаться от исполнения договора*, проинформировав об этом в письменном виде в *3-дневный срок* со дня принятия такого решения другую сторону (ч. 2 п. 20 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

О расторжении договора создания объекта долевого строительства, строящегося по направлению местного исполнительного и распорядительного органа с использованием государственной поддержки, застройщик уведомляет местный исполнительный и распорядительный орган, выдавший дольщику направление для заключения договора (п. 21 постановления СМ Республики Беларусь № 156).

11.6. Раздел жилого помещения

Раздел жилого помещения возможен только в отношении объектов частного жилищного фонда. Вопросы раздела жилого помещения регулируются ст. 138 ЖК, ст. 250, 255 ГК и постановлением Пленума ВС Республики Беларусь от 26.03.2003 г. № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения» (далее – постановление Пленума ВС Республики Беларусь № 2)⁵¹.

Следует отличать *раздел* жилого помещения:

- *в натуре* с прекращением общей долевой собственности и возникновением двух и более объектов недвижимости (п. 1 ст. 138 ЖК);
- *с выделением изолированного жилого помещения* (комнаты или комнат) с оставлением жилого помещения в общей долевой собственности (п. 2 ст. 138 ЖК, п. 17 постановления Пленума ВС Республики Беларусь № 2).

В первом случае требования участников долевой собственности о разделе жилого помещения на основании п. 1 ст. 138 ЖК могут быть удовлетворены, если выделяемая доля составляет изолированную часть жилого помещения с отдельным входом либо имеется техническая возможность

⁵¹ О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь, 26 марта 2003 г., № 2 : в ред. постановления Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь от 02.06.2011 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

превратить эту часть жилого помещения в изолированную путем соответствующего переоборудования (п. 16 постановления Пленума ВС Республики Беларусь № 2).

Раздел производится при условии взаимного согласия, а при его отсутствии – в судебном порядке (ст. 255 ГК). Кроме того, в жилом помещении не должны быть незарегистрированные самовольные надстройки, пристройки и (или) перестройки (п. 3 ст. 138 ЖК).

Следует обратить внимание на правила ст. 255 ГК. В частности, выплата денежной компенсации участнику долевой собственности на жилое помещение вместо выдела доли в натуре допускается только с его согласия. Однако если его доля в жилом помещении незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании жилого помещения, то по иску других собственников суд вправе передать им долю собственника в жилом помещении с выплатой ему денежной компенсации. Ее получение влечет утрату им права на долю в жилом помещении (п. 5 ст. 255 ГК). Далее необходимо проанализировать положения п. 20 постановления Пленума ВС Республики Беларусь № 2, разъясняющего порядок оценки судом размера доли участника долевой собственности в жилом помещении, наличия или отсутствия у собственника существенного интереса в жилом помещении.

Контрольные вопросы

1. Какие юридические факты являются основаниями для возникновения у граждан права собственности на жилое помещение?

2. Какие юридические факты являются основаниями для возникновения у юридических лиц негосударственной формы собственности права собственности на жилое помещение?

3. Кому собственник вправе предоставить право владения и пользования жилым помещением и в каком порядке?

4. В каком порядке собственник вправе предоставить право владения и пользования жилым помещением гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи?

5. Кому могут предоставить право владения и пользования жилым помещением члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение?

6. Какую ответственность несут совершеннолетние дееспособные члены совместно с собственником жилого помещения по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением?

7. Какие гарантии интересов собственника предусмотрены законом, если квартира в многоквартирном жилом доме, принадлежащая на праве собственности гражданину, признана непригодной для проживания?

8. Какой орган уполномочен принимать решение о предоставлении иного жилого помещения при утрате квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме в связи с признанием ее непригодной для проживания?

9. За что подлежит выплате денежная компенсация при принятии решения об изъятии земельного участка для государственных нужд?

10. Какие права гарантирует жилищное законодательство гражданам при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд?

11. При соблюдении какого условия возможен раздел жилого помещения в натуре?

12. Кто вправе подать иск о понуждении собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения?

13. Какие последствия наступят, если собственник не произведет отчуждение жилого помещения после вступления в законную силу решения суда о понуждении его к возмездному отчуждению этого жилого помещения?

14. Какие последствия повлечет непогашение задолженности по оплате ЖКУ собственником жилого помещения?

15. Какие ограничения и запреты установлены для долевого строительства жилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах с использованием государственной поддержки?

16. Что может быть объектом долевого строительства?

17. На основании какого договора осуществляется привлечение денежных средств дольщиков для долевого строительства застройщиком?

18. Какие требования предъявляются к застройщику?

19. При каких условиях возможен раздел жилого помещения в натуре?

20. Какие последствия влечет отсутствие технической возможности разделить жилое помещение в натуре?

Проверочный тест

1. Какие юридические факты являются основаниями для возникновения у граждан права собственности на жилое помещение?

- а) строительство;
- б) наследование;
- в) дарение;
- г) аренда.

2. Какие юридические факты являются основаниями для возникновения у юридических лиц негосударственной формы собственности права собственности на жилое помещение?

- а) строительство;*
- б) наследование;*
- в) реконструкция;*
- г) аренда.*

3. В каком порядке собственник вправе предоставить право владения и пользования жилым помещением гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи?

- а) путем заключения договора найма;*
- б) путем заключения договора аренды;*
- в) путем предоставления в безвозмездное владение и пользование без заключения договора;*
- г) путем предоставления в возмездное владение и пользование без заключения договора.*

4. Кому члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, имеют право предоставить право владения и пользования им без согласия собственника?

- а) своим несовершеннолетним детям;*
- б) своим совершеннолетним детям;*
- в) своему супругу;*
- г) своим родителям.*

5. Какую ответственность несут совершеннолетние дееспособные члены совместно с собственником жилого помещения по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением?

- а) субсидиарную;*
- б) солидарную;*
- в) долевую;*
- г) совместную.*

6. Кто дает направление для заключения договора создания объектов долевого строительства?

- а) местный исполнительный и распорядительный орган;*
- б) банк, предоставивший кредит;*
- в) жилищно-эксплуатационная организация;*
- г) застройщик.*

7. Что может быть объектом долевого строительства?

- а) жилая квартира в многоквартирном жилом доме;*
- б) жилая квартира в блокированном жилом доме;*
- в) блокированный жилой дом;*
- г) многоквартирный дом.*

8. В какой форме заключается договор создания объектов долевого строительства?

- а) в простой письменной форме с регистрацией в местном исполнительном и распорядительном органе;*
- б) нотариально удостоверенной форме;*
- в) в простой письменной форме с регистрацией в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда;*
- г) в простой письменной форме с регистрацией в организации, осуществляющей государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.*

9. В течение какого срока дольщик вправе предъявить застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства?

- а) в течение 5 лет;*
- б) в течение 3 лет;*
- в) в течение 2 лет;*
- г) в течение года.*

10. В каком случае допускается односторонний отказ от исполнения договора создания объектов долевого строительства?

- а) при недостижении соглашения о досрочном расторжении договора;*
- б) при неуплате дольщиком в полном объеме цены договора;*
- в) при неисполнении застройщиком своих обязательств.*

Аналитические задания и задачи

1. Проведите сравнительный анализ правового положения в жилищных отношениях членов семьи собственника и бывшего члена семьи собственника.

2. Двухкомнатная квартира принадлежит на праве собственности гр-ке Е. и ее совершеннолетнему сыну – гр-ну Н. У гр-на Н. родился сын от гр-ки С., с которой он не состоит в зарегистрированном браке. Он решил зарегистрировать в квартире своего несовершеннолетнего сына и предоставить право владения и пользования одной из жилых комнат ему и гр-ке С. Однако гр-ка Е. – бабушка его сына – возражает против этого.

Дайте правовую оценку ситуации. Вправе ли гр-н Н. сделать это без согласия гр-ки Е.?

3. Гр-ну К. принадлежит на праве собственности трехкомнатная квартира. Помимо него в ней зарегистрированы и проживают его супруга и несовершеннолетний сын. Гр-н К. решил продать квартиру.

Дайте правовую оценку ситуации. Возможна ли продажа данной квартиры?

4. Гр-н Д. заключил с гр-ном Л. договор купли-продажи дома. Обе стороны подписали в письменной форме документ и в присутствии двух свидетелей гр-н Д. уплатил гр-ну Л. 25 000 руб. Через месяц гр-н Л. погиб.

По прошествии 2-х лет гр-н Д. решил продать дом в связи с переездом на другое место жительства. Он нашел покупателя – гр-на П., с которым был подписан договор купли-продажи дома. Однако П. после уплаты 20 000 руб. потребовал, чтобы договор был удостоверен нотариусом. Гр-н Д. и гр-н П. обратились к нотариусу, но он в удостоверении сделки отказал, указав, что гр-н Д. не представил надлежаще оформленного правоустанавливающего документа на дом и для договора купли-продажи жилого помещения нотариальное удостоверение не является обязательным.

Проанализируйте ситуацию:

а) являлась ли сделка между гр-ном Д. и гр-ном Л. действительной?

б) перешло ли к гр-ну Л. право собственности на жилой дом?

в) обоснованы ли действия нотариуса? Оцените его доводы.

5. В исковом заявлении суду гр-н Г. указал, что состоял в браке с гр-кой Г. У них есть несовершеннолетняя дочь. В период совместной жизни стороны приобрели двухкомнатную квартиру, зарегистрированную на имя гр-ки Г., общей площадью 39,4 кв.м. Поскольку ответчица – гр-ка Г. – отказывается добровольно разрешить вопросы пользования квартирой, он просит разделить жилые комнаты в квартире, выделив ему на праве собственности жилую комнату. Жилая площадь жилых комнат в квартире составляет 12,5 кв.м и 14,5 кв.м, а площадь мест общего пользования – 18,4 кв.м (кухня, туалет, ванная, кладовая).

Дайте правовую оценку ситуации. Каким образом должен быть произведен раздел данного жилого помещения? Какое решение должен вынести суд?

Глава 12

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Методические рекомендации к изучению темы

Необходимо обратить внимание на понятия «многоквартирный дом» и «совместное домовладение». Студент должен понимать, что включается в состав общего имущества совместного домовладения, а также как определяется доля участника совместного домовладения в праве собственности на такое имущество. Следует уяснить правовые основания возникновения и прекращения совместного домовладения. Требуется сосредоточиться на способах управления общим имуществом совместного домовладения. Студент должен демонстрировать понимание процедуры выбора способа управления общим имуществом совместного домовладения, а также порядка созыва и проведения общего собрания участников совместного домовладения, определения кворума по различным вопросам. Необходимо уяснить понятие, правовую природу и характеристику элементов договоров о совместном домовладении и на управление общим имуществом совместного домовладения. Студент должен четко понимать различие между данными договорами, основания их заключения, прекращения и расторжения. Отдельно необходимо проанализировать права и обязанности сторон договора о совместном домовладении, а также договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

12.1. Совместное домовладение:

источники правового регулирования, понятие, объекты и субъекты.

Доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения

Все нормативные правовые акты, регулирующие отношения в области совместного домовладения, необходимо разделить на две группы:

- распространяющие действие на жилые помещения;
- распространяющие действие на нежилые помещения.

При этом жилищное законодательство включает нормативные правовые акты первой группы, в которую входят:

- Жилищный кодекс Республики Беларусь (раздел V);
- Гражданский кодекс Республики Беларусь;

– Указ Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 № 121 «О жилищных отношениях»;

– Указ Президента Республики Беларусь от 23.03.2016 № 107 «Об оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению»⁵²;

– Закон Республики Беларусь от 16.07.2008 № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее – Закон № 405-З)⁵³;

– постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»⁵⁴;

– постановление «Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового устава товарищества собственников» от 04.03.2015 г. № 161⁵⁵.

Следует заострить внимание на том, что Закон Республики Беларусь от 08.01.1998 № 135-З «О совместном домовладении» не регулирует жилищные правоотношения, т.к. распространяется только на нежилые помещения. Кроме того, нормативные предписания разных нормативных правовых актов для товариществ собственников в жилых домах и нежилых зданиях отличаются. ЖК не распространяет свое действие на товарищества собственников, организованные в нежилых зданиях.

Прежде всего, необходимо уяснить, что понимается под многоквартирным жилым домом, понятие которого дается в п. 27 ст. 1 ЖК. **Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения. На праве собственности в таком доме

⁵² Об оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 23 марта 2016 г., № 107 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 30.06.2016 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021

⁵³ О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 16 июля 2008 г., № 405-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.12.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁵⁴ О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 янв. 2009 г., № 99 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 16.11.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁵⁵ Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового устава товарищества собственников [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 4 марта 2015 г., № 161 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 25.05.2018 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

имущество принадлежит нескольким собственникам, в результате возникают правоотношения совместного домовладения по пользованию общим имуществом.

Далее нужно обратиться к п. 31 ст. 1 ЖК, раскрывающему понятие **«общее имущество совместного домовладения»**. В частности, под ним понимаются *помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда*. Следует обратить внимание на то, что оно включает помещения, оборудование, расположенные за пределами жилых и (или) нежилых помещений, в т.ч. вспомогательные помещения (п. 5 ст. 1 ЖК), находящиеся внутри многоквартирного жилого дома или за его пределами, а также объекты, расположенные на придомовой территории.

Понятие «совместное домовладение» раскрывается в п. 52 ст. 1 ЖК. **Совместное домовладение** – правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников. Из его анализа вытекает, что к признакам этого понятия можно отнести следующие:

- это правоотношение;
- возникает между 2-мя и более собственниками недвижимого имущества;
- возникает с момента приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в одном жилом доме или на одной придомовой территории.

Объектами совместного домовладения могут быть:

- жилой дом, состоящий из двух и более жилых и (или) нежилых помещений;
- объекты недвижимого имущества на одной придомовой территории (например, детская площадка).

Следует уяснить, что в п. 1 и 2 ст. 146 ЖК устанавливаются правовые основания возникновения и прекращения совместного домовладения соответственно. Перечень оснований прекращения совместного домовладения не является исчерпывающим.

Из смысла п. 1 ст. 146 ЖК вытекает, что *совместное домовладение* имеет место в двух случаях *возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся:*

- на смежных земельных участках нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов и иных относящихся к ним капитальных строений (зданий, сооружений);
- в одном многоквартирном жилом доме и относящемся к нему капитальном строении (здании, сооружении), которое расположено на одной с жилым домом придомовой территории.

Участниками совместного домовладения являются *собственники объектов недвижимого имущества* – физические и юридические лица. Они должны нести обязанности, установленные в ст. 147 ЖК. Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным указанной статьей, производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке. Данная обязанность исполняется ими пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством. От исполнения этой обязанности они не могут отказаться. Если же речь идет о пользовании дополнительными ЖКУ, то порядок несения расходов по их предоставлению определяется решением общего собрания, но любой участник вправе оказаться от получения таких услуг (п. 3 ст. 147 ЖК).

Контроль за эксплуатацией общего имущества осуществляют местные исполнительные и распорядительные органы (ст. 149 ЖК).

Собственникам объектов недвижимого имущества общее имущество совместного домовладения принадлежит на *праве общей долевой собственности*. Доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения *пропорциональна доле общей площади* принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на смежных земельных

участках либо придомовой территории, всех участников совместного домовладения (п. 2 ст. 150 ЖК). Такая доля является неотделимой от права собственности на жилые и (или) нежилые помещения и переходит одновременно с ним, поэтому собственник не вправе требовать выдела ее в натуре и совершать сделки, направленные на ее отчуждение. Исключение из этого правила устанавливает только п. 6 ст. 150 ЖК.

12.2. Способы управления общим имуществом: виды, выбор и их изменение

Согласно ст. 151 ЖК выбор *способа управления* общим имуществом совместного домовладения является обязанностью участников совместного домовладения. Перечень способов управления является закрытым. Особенности реализации каждого способа управления установлены в ст. 152–154 ЖК. Способ управления общим имуществом совместного домовладения может быть изменен по решению участников совместного домовладения. Принятие решения о выборе способа управления общим имуществом находится в компетенции общего собрания участников совместного домовладения. Инициаторами его проведения в соответствии с ч. 3 п. 2 ст. 159 ЖК могут выступить:

- участники совместного домовладения (одной четвертью участников) либо
- уполномоченное лицо.

Далее следует внимательно проработать положения ст. 159 ЖК для уяснения порядка созыва общего собрания, способов его проведения, кворума, количества голосов, которым обладает каждый участник совместного домовладения, порядка принятия решения, оформления результатов голосования, доведения их до сведения участников совместного домовладения. Необходимо обратить внимание, что указанная статья допускает досрочное голосование и не присутствие на общем собрании участника совместного домовладения лично, а также голосование через представителя. Определена и возможность голосования члена организации собственников посредством электронного уведомления.

В п. 7 ст. 159 ЖК определена *исключительная компетенция общего собрания участников* совместного домовладения.

Если решение было принято с соблюдением всех установленных законодательством требований, то оно обязательно для всех участников совместного домовладения.

Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других участников совместного домовладения. Решение об *уменьшении размера общего имущества* совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является исключительной компетенцией общего собрания и считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали *две трети* участников совместного домовладения от общего количества участников совместного домовладения (абз. 3 п. 7 ст. 159 ЖК).

Порядок управления общим имуществом зависит от выбранного участниками совместного домовладения одного из *способов управления имуществом*, в частности при:

1) *непосредственном управлении участниками* совместного домовладения – между ними заключается договор о совместном домовладении (п. 1 ст. 153 ЖК);

2) *управлении организацией застройщиков или товариществом собственников* – самостоятельно в порядке, установленном внутренними локальными правовыми актами и учредительными документами, либо заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения с уполномоченным лицом (ч. 6 п. 4 ст. 186 ЖК);

3) *управлении уполномоченным лицом* – между ним и членом совместного домовладения заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения (п. 2 ст. 154, 155 ЖК).

В соответствии с пп. 1.2 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 535 *уполномоченным лицом по управлению общим имуществом* совместного домовладения является *государственный заказчик* в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – государственный заказчик). Под государственным заказчиком понимается юридическое лицо, создаваемое в соответствии с законодательством с учетом региональных особенностей и экономической целесообразности. При этом п. 1 ст. 154 ЖК устанавливает случаи, когда местные исполнительные и распорядительные органы обязаны назначить уполномоченное лицо по управлению общим имуществом.

12.3. Договор о совместном домовладении: понятие, стороны, содержание и форма

Правовым основанием непосредственного управления участниками совместного домовладения общим имуществом является *договор о совместном домовладении*.

По договору о совместном домовладении участники совместного домовладения, в собственности которых находятся не более десяти объектов недвижимого имущества, обязуются совместно действовать в целях обеспечения сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решения вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством. По правовой природе он является консенсуальным и многосторонним.

Его предметом является деятельность участников совместного домовладения по управлению общим имуществом.

Сторонами данного договора являются участники совместного домовладения. Это должны быть собственники объектов недвижимого имущества (жилых и (или) нежилых помещений). Ими могут быть как физические, так и юридические лица. При этом количество находящихся в их собственности объектов недвижимого имущества не может быть более десяти (абз. 2 п. 1 ст. 151 ЖК).

Договор о совместном домовладении заключается в простой письменной форме. Типовая форма утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.03.2015 г. № 161.

Одним из существенных условий данного договора является размер доли участника совместного домовладения в общем имуществе. При этом ее размер имеет дополнительно важное юридическое значение, т.к. будет определяющим при установлении объема ответственности по общим договорным обязательствам (в частности, пропорционально этой доле в праве общей собственности на общее имущество). В аналогичном порядке стороны договора по общему правилу будут нести расходы по эксплуатации общего имущества. Однако по решению общего собрания участников совместного домовладения может устанавливаться иной порядок распределения расходов по содержанию общего имущества.

Договор о совместном домовладении заключается на неопределенный срок.

Порядок управления общим имуществом устанавливает в самом договоре. Он может быть реализован двумя способами:

- совместно всеми сторонами договора либо
- путем дачи поручения одному или нескольким из них.

Если управление общим имуществом будет производиться избранным управляющим, то в его компетенцию будут входить:

- организация обслуживания объектов недвижимого имущества, общего имущества и придомовой территории;

– контроль за внесением в установленном порядке платежей по расходам, предусмотренным в п. 1 ст. 147 ЖК;

– представление интересов участников договора в отношениях с третьими лицами, связанных с общим имуществом;

– выполнение иных действий, не запрещенных законодательством.

Если управление общим имуществом осуществляется первым способом, то эти действия совершают все участники договора сообща.

Договор о совместном домовладении может быть *прекращен* или *расторгнут* в отношении одного из участников по следующим основаниям:

– смерть (объявление умершим);

– признание безвестно отсутствующим, недееспособным или ограниченно дееспособным;

– ликвидация либо реорганизация участника договора – юридического лица;

– отказ от дальнейшего участия в договоре;

– прекращение права собственности на объекты недвижимого имущества.

Однако договор сохраняет силу между остальными сторонами в этих случаях.

Договор о совместном домовладении *прекращается* в случаях:

– перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества к одному гражданину или юридическому лицу;

– гибели или уничтожения всех объектов недвижимого имущества;

– принятия решения общим собранием участников совместного домовладения о выборе иного способа управления общим имуществом, а также по иным основаниям, установленным законодательством.

Вместе с тем если лица, к которым перешло право собственности на объекты недвижимого имущества, принимают все положения договора о совместном домовладении, а участники договора согласны вступить в договорные отношения с этими лицами, действие договора о совместном домовладении прекращается в связи с подписанием нового договора с иным составом участников.

С момента прекращения договора о совместном домовладении его участники несут солидарную ответственность по неисполненным общим обязательствам в отношении третьих лиц в соответствии с законодательством.

12.4. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения: понятие, стороны, содержание, форма

В соответствии с п. 1 ст. 155 ЖК участник совместного домовладения обязан заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом.

При отказе заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

В п. 2 ст. 155 ЖК приводится определение договора на управление общим имуществом совместного домовладения. **Договор на управление общим имуществом** – соглашение, по которому одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения. По правовой природе он является двусторонним, консенсуальным и возмездным.

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения заключается в *простой письменной форме* в двух экземплярах. Типовая форма данного договора утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99.

Предметом данного договора являются услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения, в т.ч. по организации оказания основных и дополнительных ЖКУ. Следует обратить внимание, что от дополнительных ЖКУ любой участник совместного домовладения на основании п. 5 ст. 29 ЖК вправе отказаться. Решение о необходимости предоставления дополнительных видов может быть принято только общим собранием участников совместного домовладения (п. 3 ст. 147 ЖК). В таком случае исполнитель обязан организовать их предоставление на основании отдельных договоров с каждым участником совместного домовладения.

Сторонами данного договора являются:

– *исполнитель* (уполномоченное лицо, управляющее общим имуществом совместного домовладения);

– *потребитель* (участник совместного домовладения или лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения).

Договор является *возмездным*, поскольку в качестве существенного условия должен предусматривать размер стоимости услуг и сроки внесения соответствующих платежей.

Если иное не установлено договором на управление общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет участникам совместного домовладения письменный отчет об исполнении договора на управление общим имуществом совместного домовладения за предыдущий год и план работы на текущий год (п. 5 ст. 155 ЖК). При этом в ЖК права и обязанности сторон данного договора не регламентированы, но определены в типовой форме договора.

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является *бессрочным* (п. 3 ст. 155 ЖК). Однако ч. 2 п. 3 ст. 155 ЖК определяет случаи, когда потребитель вправе в *одностороннем порядке отказаться от исполнения* договора. Порядок досрочного расторжения в таких случаях регулируется п. 4 ст. 155 ЖК.

Контрольные вопросы

1. *Что такое совместное домовладение? В каких случаях оно возникает?*
2. *Что является объектом совместного домовладения?*
3. *Что включается в общее имущество, находящееся в совместном домовладении?*
4. *По каким основаниям совместное домовладение прекращается?*
5. *Какие из способов управления общим имуществом вправе выбрать участники совместного домовладения?*
6. *В чьей компетенции находится принятие решения о выборе способа управления общим имуществом участников совместного домовладения?*
7. *Кто в соответствии с требованием законодательства вправе выступать в качестве уполномоченного лица по управлению общим имуществом?*
8. *Между кем заключается договор о совместном домовладении?*
9. *Каким по правовой природе является договор о совместном домовладении?*
10. *Что является предметом договора о совместном домовладении?*

11. По каким основаниям он может быть расторгнут или прекращен в отношении одного из участников совместного домовладения?

12. Какие последствия влечет расторжение или прекращение договора о совместном домовладении?

13. Между кем заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения?

14. Каким по правовой природе является договор на управление общим имуществом совместного домовладения?

15. Что является предметом договора на управление общим имуществом совместного домовладения?

16. Кто вправе требовать досрочного расторжения договора на управление общим имуществом совместного домовладения?

17. В какой форме заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения?

18. Какие последствия влечет отказ участника совместного домовладения заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения?

Проверочный тест

1. Что включается в общее имущество, находящееся в совместном домовладении?

- а) подсобные помещения;
- б) крыша;
- в) вспомогательные помещения;
- г) групповые приборы учета.

2. Кто может быть участником совместного домовладения?

- а) собственники объектов недвижимого имущества – физические и юридические лица;
- б) собственники объектов недвижимого имущества – только физические лица;
- в) собственники или наниматели объектов недвижимого имущества – физические и юридические лица;
- г) наниматели объектов недвижимого имущества.

3. Какие из способов управления общим имуществом вправе выбрать участники совместного домовладения?

- а) непосредственно участниками совместного домовладения;
- б) организацией собственников;
- в) организацией, управляющей общим имуществом;
- г) уполномоченным лицом.

4. В чьей компетенции находится принятие решения о выборе способа управления общим имуществом участников совместного домовладения?

- а) местного исполнительного и распорядительного органа;*
- б) правления организации собственников;*
- в) общего собрания участников совместного домовладения;*
- г) государственной организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда.*

5. Между кем заключается договор о совместном домовладении?

- а) между уполномоченным лицом, управляющим общим имуществом, и участником совместного домовладения;*
- б) между местным исполнительным и распорядительным органом и участником совместного домовладения;*
- в) между участниками совместного домовладения, являющимися собственниками объектов недвижимого имущества;*
- г) между местным исполнительным и распорядительным органом и уполномоченным лицом, управляющим общим имуществом.*

6. Между кем заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения?

- а) исполнителем и потребителем;*
- б) подрядчиком и заказчиком;*
- в) заказчиком и исполнителем.*

7. На какой срок заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения?

- а) от 1 года до 5 лет;*
- б) без указания срока;*
- в) от 1 года до 3 лет;*
- г) от 6 месяцев до 1 года.*

8. Кто вправе требовать досрочного расторжения договора на управление общим имуществом совместного домовладения?

- а) обе стороны;*
- б) потребитель;*
- в) исполнитель;*
- г) местный исполнительный и распорядительный орган.*

9. Для заключения договора о совместном домовладении:

- а) установлена примерная форма;*
- б) установлена типовая форма;*
- в) форма не установлена.*

10. В какой форме заключается договор на управление общим имуществом совместного домовладения?

а) в устной форме;

б) в простой письменной форме;

в) в нотариально удостоверенной форме;

г) в простой письменной форме с обязательной регистрацией в местном исполнительном и распорядительном органе.

Аналитические задания и задачи

1. Проведите сравнительный анализ договора о совместном домовладении и договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

2. Проведите сравнительный анализ способов управления совместным домовладением.

3. По инициативе большинства собственников квартир в многоквартирном жилом доме было инициировано проведение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников. При этом было принято решение провести его путем письменного опроса с представлением решений участниками совместного домовладения до 1 марта. Гр-н Ш., которому в данном доме принадлежит двухкомнатная квартира, 20 февраля получил письменное уведомление, но в связи с отбытием в командировку не успел передать свое решение («против») к установленному в уведомлении сроку. По результатам письменного опроса 10 марта на заседании общего собрания собственников квартир было принято решение о создании товарищества собственников, о чем был подписан протокол, содержащий сведения об итогах письменного опроса.

Дайте правовую оценку ситуации. Нарушены ли жилищные права гр-на Ш.? Является ли для него данное решение обязательным?

4. В двухквартирном жилом доме живут два собственника: гр-н А. и гр-н П. У каждого свой вход в квартиру, все коммуникации и крыша разделены. Гаражи и сараи расположены отдельно на земельном участке.

Проанализируйте ситуацию. Является ли это совместным домовладением?

5. В многоквартирном жилом доме управление общим имуществом осуществляется товариществом собственников. Правлением данного товарищества было принято решение о запрете членам товарищества устанавливать на фасаде дома кондиционеры.

Проанализируйте ситуацию:

а) допущено ли нарушение при принятии решения по данному вопросу? Если да, то, в каком порядке такое решение должно было быть принято?

б) возможно ли принятие решения по данному вопросу путем письменного опроса? Если да, то какой кворум должен быть получен?

Глава 13

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ СОБСТВЕННИКОВ

Методические рекомендации к изучению темы

Необходимо остановиться на сущности категории «организации собственников». Студент должен понимать особенности правового статуса таких организаций, а также демонстрировать знание процедуры создания и прекращения их деятельности. Следует сосредоточиться на специфике правового положения организаций застройщиков и товариществ собственников. Требуется остановиться на особенностях органов управления, источников формирования имущества, статусе участников отдельных видов организаций собственников, порядке их вступления в члены, исключения и выхода из них.

13.1. Организации собственников: понятие, виды, общие положения о создании и деятельности, органы управления

В новой редакции ЖК в гл. 29 появился новый термин «*организации собственников*». По сути, он является условным и носит собирательный характер, применяется для обозначения под общим понятием отдельных видов таких организаций.

Все организации собственников являются *некоммерческими организациями*, т.е. самостоятельными юридическими лицами. Организация собственников считается *созданной* с даты ее государственной регистрации и действует без ограничения срока, если иное не предусмотрено уставом. *Наименование* организации собственников должно содержать указание на ее организационно-правовую форму, а *наименование* организации застройщиков – также на основную цель деятельности (п. 3 ст. 160 ЖК).

Учредительным документом организации собственников является ее *устав*, который утверждается на собрании учредителей этой организации (п. 1 ст. 160 ЖК). Примерные формы уставов организаций собственников утверждены приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 08.10.2019 г. № 81 «Об утверждении примерных форм уставов организации застройщиков и товарищества собственников»⁵⁶.

⁵⁶ *Об утверждении примерных форм уставов организации застройщиков и товарищества собственников [Электронный ресурс] : приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Респ. Беларусь, 8 окт. 2019 г., № 81 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2021.*

Сведения, которые должны быть отражены в уставе такой организации, указаны в ст. 164 ЖК.

Организации собственников могут быть двух *видов*:

- *организации застройщиков*;
- *товарищества собственников*.

Организация собственников создается без ограничения срока ее деятельности, если иное не предусмотрено уставом.

При этом создание двух и более организаций застройщиков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения одного жилого дома, последующей эксплуатации этого жилого дома и управления им, двух и более товариществ собственников по управлению общим имуществом совместного домовладения в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, не допускается (ч. 1 п. 4 ст. 160 ЖК). Однако одна организация застройщиков может быть создана для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения нескольких жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

Создание товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

- многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;

- несколько многоквартирных, блокированных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках (ч. 3 п. 4 ст. 160 ЖК).

В соответствии с п. 2 ст. 165 ЖК *органами управления* организации собственников являются:

- *общее собрание (собрание уполномоченных)* членов организации собственников;

- *правление* организации собственников;

- *председатель правления* организации собственников.

Новая редакция ЖК не предусматривает формы реорганизации организации собственников. Ранее реорганизации организации застройщиков была возможна только в форме слияния, присоединения к другой организации застройщиков и преобразования в товарищество собственников.

В п. 1 ст. 185 ЖК перечисляются лица, уполномоченные принимать решение о реорганизации или ликвидации организации собственников.

Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество организации собственников распределяется между членами организации собственников в порядке, установленном уставом.

13.2. Организации застройщиков: понятие, формы, порядок формирования, органы управления

Организация застройщиков – *потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан и юридических лиц, создаваемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта), завершения строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) либо приобретения завершенных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, а также для последующей их эксплуатации и управления ими.*

Данный вид организации собственников характеризуется такими признаками, как:

- это добровольное объединение;
- организационно-правовая форма – потребительский кооператив;
- участники – граждане либо граждане и юридические лица;
- цель деятельности – создание либо приобретение объектов недвижимого имущества и их последующая эксплуатация и управление ими.

Организация застройщиков имеет обособленное имущество и самостоятельный баланс, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные, личные неимущественные права и исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Права и обязанности организаций собственников регламентируются в ст. 177 и 178 ЖК соответственно.

В соответствии с ч. 4 п. 3 ст. 160 ЖК *формами* организаций застройщиков являются:

– *жилищные кооперативы*, т.е. создаваемые для приобретения завершенных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов (дома), а также для последующей их эксплуатации и управления ими;

– *жилищно-строительные кооперативы*, т.е. создаваемые для строительства жилых домов (дома), приобретения не завершенных строительством капитальных строений (зданий, сооружений) и (или) капитальных строений (зданий, сооружений), подлежащих реконструкции или капитальному

ремонт, и завершения их строительства (реконструкции, капитального ремонта), а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

По инициативе и порядку создания организации застройщиков можно условно разделить на два вида, в частности, создаваемые:

– по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо ее административно-территориальным единицам (далее – государственные организации, хозяйственные общества), из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ч. 5 п.1 ст. 160 ЖК);

– по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей из числа как граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящих на этом учете, а также юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (ч. 6 п. 1 ст. 160 ЖК).

Для формирования организации застройщиков иницилирующие ее создание лица и органы обязаны созвать *собрание учредителей* (п. 1, 6 ст. 161 ЖК). При этом способы созыва такого собрания регламентированы в п. 1 ст. 161 ЖК только применительно к организациям застройщиков, учредителями которых выступают граждане (граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели).

Формирование каждого из указанных видов организаций застройщиков различается. В первом случае в состав включаются только граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью постановки на такой учет. Однако заявления граждан, указанных в ч. 2 п. 2 ст. 161 ЖК, удовлетворяются государственной организацией, хозяйственным обществом вне очереди. Если такая организация формируется из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), в ее состав также вне очереди могут включаться отдельные категории работников, состоящих в этой государственной организации, хозяйственном обществе на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, определенные коллективным договором (соглашением), а при отсутствии коллективного договора (соглашения) – решением руководителя (уполномоченного им лица) государственной организации, хозяйственного общества и профсоюзного комитета (при его наличии). Однако их общее количество от состава формируемой организации застройщиков *не должно превышать 20%* (ч. 3 п. 2 ст. 161 ЖК). При этом правом на *внеочередное* включение в состав организации застройщиков

можно воспользоваться только *один раз* (ч. 4 п. 2 ст. 161 ЖК). Следует обратить внимание на порядок и последствия извещения указанных категорий граждан, установленные в п. 3–5 ст. 161 ЖК. Перечень документов для включения в состав организации застройщиков установлен пп. 1.1.23 п. 1.1 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200.

Управление в организации застройщиков осуществляется в соответствии с ЖК и ее уставом. *Органами управления* организации застройщиков являются (ст. 165 ЖК):

– *общее собрание (собрание уполномоченных) членов* организации застройщиков – высший орган управления организации застройщиков. Правовой статус данного органа определен в ст. 166 ЖК, а в ст. 167 – его исключительная компетенция;

– *правление* организации застройщиков – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган, который действует в период между общими собраниями и подотчетен общему собранию (ст. 168, 169 ЖК);

– *председатель правления* организации застройщиков, который осуществляет руководство текущей деятельностью организации застройщиков и подотчетен общему собранию (ст. 170 ЖК).

Следует тщательно проанализировать особенности их правового статуса и правомочия, отнесенные к их компетенции.

13.3. Имущество организации застройщиков.

Порядок внесения взносов членами организации застройщиков

Источниками формирования имущества организации застройщиков являются (абз. 2 п. 1 ст. 163 ЖК):

– *вступительные взносы*, т.е. сумма денежных средств, вносимая гражданином, в т.ч. индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом при вступлении в организацию собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации собственников;

– *паевые взносы* (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) организацией застройщиков), т.е. денежные средства, единовременно или периодически вносимые организации застройщиков ее членом на финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения);

– *членские взносы*, т.е. денежные средства, периодически вносимые членом организации собственников на цели, связанные с деятельностью организации собственников, в т.ч. на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии;

– *целевые взносы*, т.е. денежные средства, вносимые членом организации собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им;

– иные источники, не запрещенные законодательством.

Вступительный, паевые, членские и целевые взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет организации собственников (п. 3 ст. 183 ЖК).

Сроки уплаты устанавливаются уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников (ч. 1 п. 2 ст. 183 ЖК). Поскольку организация застройщиков является некоммерческой организацией, то согласно п. 2 ст. 163 ЖК доходы (прибыль), полученные организацией застройщиков, не могут распределяться между ее членами и используются на цели, определенные уставом этой организации.

13.4. Правовой статус члена организации застройщиков, членов, бывших членов его семьи и граждан, являющихся членами организации застройщиков и не являющихся собственниками жилого помещения. Порядок приема в члены организации застройщиков

Организации собственников создаются на основе добровольного членства в них. При этом следует различать *учредителей* и *участников* таких организаций. Первые принимают участие непосредственно в создании, а вторые – присоединяются к уже созданной организации. Права и обязанности членов организации собственников регламентируются в ст. 179 ЖК.

Членами организации застройщиков являются *граждане, в т.ч. индивидуальные предприниматели, юридические лица*, самостоятельно осуществляющие финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) либо приобретение жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) в составе организации застройщиков за счет собственных, привлеченных денежных средств или перечисляющие этой организации паевые взносы на такие цели.

В соответствии с п. 1 ст. 172 ЖК *учредители* организации застройщиков становятся ее членами с даты государственной регистрации этой организации, а участники организации застройщиков – с даты принятия соответствующего решения общим собранием на основании их письменного заявления (п. 2 ст. 172 ЖК). При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другому гражданину, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю новый собственник имеет право вступить в члены организации застройщиков, подав соответствующее заявление в правление этой организации. *Новый* собственник становится членом организации застройщиков с даты регистрации такого заявления в правлении организации застройщиков. В этом случае принятие решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков о приеме в члены организации не требуется. Порядок приема в члены организации застройщиков устанавливается ее уставом.

Следует обратить внимание на особенности правового статуса члена организации застройщиков. До момента создания объекта недвижимости (жилого дома, помещения) застройщику принадлежит не недвижимое имущество, а *пай* (т.е. в соответствии с п. 2 ст. 44 ГК *право требования*), который не представляет собой реальную или идеальную долю в имуществе кооператива. Это связано с тем, что собственником имущества является организация застройщиков и у ее членов отсутствует общая долевая собственность. У члена организации застройщиков на объекты недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков *возникают*:

- *право собственности*, если он внес паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества, предоставленный ему во владение и пользование (оплатил стоимость этого объекта недвижимого имущества);
- *права владения и пользования* до момента возникновения права собственности (п. 1, 3 ст. 173 ЖК).

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, внесшие при уплате денежных средств (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов)) или паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) свою жилищную квоту (именные приватизационные чеки «Жилье») либо денежные средства в целях создания общей собственности на жилое помещение, имеют право требовать от гражданина, являющегося членом организации застройщиков, при оформлении в собственность жилого помещения признания за ними

доли в праве общей собственности на это жилое помещение или выплаты им соответствующей денежной компенсации (п. 2 ст. 173 ЖК).

Если *прекращает членство* гражданин, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества (за исключением прекращения членства в связи с его смертью), при условии, что имеющий право на вступление в эту организацию член его семьи (другое лицо) не вступил в нее, то *в течение двух месяцев* он имеет право *внести денежные средства* в размере, составляющем оставшуюся часть стоимости предоставленных во владение и пользование объектов недвижимого имущества, и *оформить* в порядке, установленном законодательством, *право собственности* на занимаемые им объекты недвижимого имущества (п. 4 ст. 173 ЖК). В противном случае он и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из занимаемого ими жилого помещения (утрачивают право владения и пользования нежилым помещением) по решению суда без предоставления другого жилого помещения, если право владения и пользования этим помещением не сохраняется за ними по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором (п. 5 ст. 173 ЖК).

Кроме того, необходимо проанализировать особенности правового статуса как члена организации застройщиков, так и членов, бывших членов его семьи (ст. 179, 180 ЖК). В частности, закон различает права и обязанности *члена организации застройщиков, не являющегося собственником жилого помещения* (п. 2, 4, 5 ст. 179), *члена организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена)* (п. 3, 4, 6 ст. 179), *члена организации застройщиков, являющегося собственником объектов недвижимого имущества* (п. 7 ст. 179 ЖК), а также *членов и бывших членов их семьи*. Отдельно регулируются права и обязанности *собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков, и членов, бывших членов его семьи* (ст. 181 ЖК).

Гражданин, являющийся членом организации застройщиков и не являющийся собственником жилого помещения, вправе предоставить другим гражданам право владения и пользования занимаемым им жилым помещением с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним. Такие граждане приобретают равное право владения и пользования этим помещением, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением, заключенным между ними (п. 5 ст. 180 ЖК). В свою очередь, сами члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося

собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, имеют право без его письменного согласия и других совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, предоставить право владения и пользования этим жилым помещением своим несовершеннолетним детям, а другим гражданам – только с письменного согласия этого гражданина и других совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним (п. 7 ст. 180 ЖК). Последним права владения и пользования жилым помещением могут быть предоставлены только на безвозмездной основе или по договору найма (п. 9 ст. 180 ЖК).

Отдельно необходимо остановится на особенностях вступления в организацию застройщиков в случае *передачи права на накопления* либо *смерти* гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, предусмотренных в ст. 182 ЖК.

13.5. Прекращение членства в организации застройщиков. Исключение из членов организации застройщиков

Следует различать случаи *прекращения членства* в организации застройщиков и *исключения из членов* организации застройщиков. Первое понятие является более широким, т.к. включает основания как зависящие, так и не зависящие от воли сторон. Исключение из членов предполагает наличие виновного поведения лица, которое исключается из членов организации застройщиков.

В п. 1 ст. 174 ЖК содержится открытый перечень оснований *прекращения членства* в организации застройщиков, а порядок такого прекращения членства устанавливается ее уставом.

Основания исключения из членов организации застройщиков предусмотрены в п. 1 ст. 175 ЖК. При этом под «систематическим невнесением» для финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества либо взносов понимается неисполнение соответствующей обязанности в полном объеме *в течение двух периодов подряд* (ч. 2 п. 1 ст. 175 ЖК). Исключение из членов организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, утвержденному государственной организацией, хозяйственным обществом, по инициативе которых была создана эта организация застройщиков, а сформированной по инициативе граждан либо граждан, в т.ч. индивидуаль-

ных предпринимателей, и юридических лиц, – по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

При этом и прекращение членства, и исключение из членов организации застройщиков не означает утрату прав лица на соответствующие объекты недвижимого имущества, т.к. собственник объектов недвижимого имущества сохраняет права и обязанности, предусмотренные в ст. 181 ЖК.

13.6. Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности, органы управления

Как было рассмотрено в предыдущей главе, одним из способов управления общим имуществом совместного домовладения является управление посредством товарищества собственников. При этом согласно п. 1 ст. 152 ЖК участники совместного домовладения вправе в любой момент создать товарищество собственников. Если же жилой дом или иное капитальное строение (здание, сооружение) строятся на основании договоров создания объектов долевого строительства и (или) с использованием жилищных облигаций, то лица, участвующие в их строительстве, вправе создать товарищество собственников до ввода их в эксплуатацию. Кроме того, на стадии строительства застройщик обязан инициировать создание товарищества собственников (п. 2, 3 ст. 152 ЖК). В таком случае товарищество собственников создается в порядке, предусмотренном п. 2–7 ст. 156 и 157 ЖК. В иных случаях общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников может быть созвано по инициативе участников совместного домовладения, обладающих *не менее чем 1/4 голосов* от общего количества участников совместного домовладения, или местного исполнительного и распорядительного органа (п. 1 ст. 156 ЖК). Общий перечень лиц, наделенных правом инициирования создания товарищества собственников, установлен в п. 1 ст. 162 ЖК. О создании товарищества собственников на общем собрании принимается решение, которое оформляется протоколом, подписываемым председателем и секретарем общего собрания участников совместного домовладения (п. 7 ст. 156 ЖК). Следует внимательно проанализировать порядок проведения общего собрания, требования к его кворуму и принимаемому решению о создании товарищества собственников.

Товарищество собственников – *юридическое лицо, создаваемое собственниками жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, находящихся*

на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных ЖК и уставом товарищества собственников.

Для товарищества собственников характерно следующее:

- это некоммерческая организация;
- минимальное количество его участников – 2;
- основная цель его создания – сохранение и содержание общего имущества совместного домовладения, владение и пользование им;
- его члены – собственники жилых и (или) нежилых помещений.

Членами товарищества собственников могут быть *граждане и юридические лица*, являющиеся участниками совместного домовладения. Отличительной особенностью членства в организации собственников является включение в нее всех участников совместного домовладения независимо от участия в голосовании либо голосования против создания товарищества собственников. Членами товарищества собственников они становятся с даты его государственной регистрации (п. 2 ст. 176 ЖК). При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества *новый собственник* приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты (п. 4 ст. 176 ЖК).

Членство в товариществе собственников может быть *прекращено* по основаниям, предусмотренным в п. 3 ст. 176 ЖК.

Для управления товариществом собственников создаются такие же *органы*, как и в организации застройщиков. Требования к ним и их компетенции практически аналогичны (ст. 165–171 ЖК). Однако следует обратить внимание на п. 2 ст. 166, ч. 3 п. 1 ст. 167 ЖК, определяющие особенности действия таких органов в товариществе собственников.

13.7. Имущество товарищества собственников.

Порядок внесения взносов членами товарищества собственников

Имущество товарищества собственников формируется за счет (абз. 3 п. 1 ст. 163 ЖК):

- *вступительных взносов*;
- *целевых взносов*;
- *членских взносов*;
- *обязательных платежей* его членов;

- *доходов от деятельности товарищества;*
- *государственных социальных гарантий;*
- *предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;*
- *иных источников.*

Порядок внесения взносов членами организации собственников установлен в ст. 183 ЖК. Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с управлением и эксплуатацией общего имущества совместного домовладения, члены организации собственников уплачивают членские и целевые взносы. От уплаты вступительного взноса в организации застройщиков освобождаются лица, указанные в ч. 2 п. 2 ст. 183 ЖК. Взносы членами организации собственников вносятся в сроки, установленные уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации собственников, а за несвоевременное их внесение взносов уплачивают пеню в размере, установленном таким собранием. В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет организации собственников члены организации собственников при необходимости представляют уполномоченному члену правления организации собственников документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации (п. 4 ст. 183 ЖК).

Уплата паевых взносов вступающим в члены организации застройщиков гражданином, вместо бывшего члена этой организации и не являющегося собственником, различается в зависимости от готовности объекта недвижимого имущества, в частности:

- если он завершен строительством (реконструирован, капитально отремонтирован) или приобретен, то они вносятся в размере, соответствующем оценочной стоимости этого объекта (ч. 1 п. 5 ст. 183 ЖК);

- если строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов недвижимого имущества не завершено, денежные средства (при самостоятельном финансировании такого строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества) или паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) уплачиваются в не меньшем размере, чем размер денежных средств, паевых взносов выбывшего члена этой организации с учетом индексации (ч. 2 п. 5 ст. 183 ЖК).

Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением организации собственников, общим собранием (собранием уполномоченных) членом организации собственников, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом (п. 6 ст. 183 ЖК).

13.8. Эксплуатация жилого дома организациями собственников

Участники совместного домовладения обязаны нести *расходы по эксплуатации* общего имущества совместного домовладения в порядке, предусмотренном законодательством. При этом данная обязанность сохраняется даже в случаях неиспользования участниками совместного домовладения принадлежащих им объектов недвижимого имущества либо отказа от владения и пользования общим имуществом совместного домовладения (п. 2 ст. 147 ЖК). В случае неисполнения этой обязанности и возникновения задолженности ее взыскание производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке.

Обязанность по *внесению платы за ЖКУ и возмещению расходов* на электроэнергию в соответствии с договорами на оказание ЖКУ, договорами на управление общим имуществом совместного домовладения возникает у члена организации застройщиков *со дня ввода жилого дома в эксплуатацию*, у собственника жилого и (или) нежилого помещений – *со дня возникновения права собственности* на эти помещения (п. 2 ст. 29 ЖК).

Капитальный ремонт жилого дома организации собственников проводится в соответствии с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами с учетом технического состояния конструктивных элементов, инженерных систем, архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня благоустройства, срока службы конструктивных элементов, инженерных систем и капитального строения (здания, сооружения) в целом. Для его проведения правление организации собственников на основании заключения организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей ЖКУ, принимает решение о направлении в местный исполнительный и распорядительный орган *ходатайства* о включении жилого дома организации собственников в перспективный и текущий планы капитального ремонта жилищного фонда (п. 1, 2 ст. 184 ЖК). Местный исполнительный и распорядительный орган организует его при условии, что организация собственников произвела и производит отчисления средств на капитальный ремонт жилого дома (домов) на счета организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей ЖКУ, либо местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда, либо организацией собственников внесена плата за капитальный ремонт на счета местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного

фонда, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. В иных случаях такой ремонт организовывается самой организацией в соответствии с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников или правления этой организации (п. 3 ст. 184 ЖК). На время капитального ремонта жилого дома организации собственников граждане подлежат выселению на основании ст. 84 ЖК. В период проживания в жилых помещениях, предоставленных на время проведения капитального ремонта жилого дома организации собственников, граждане обязаны своевременно вносить платежи, предусмотренные ЖК и иными актами законодательства, а члены организации собственников – уплачивать взносы, предусмотренные уставом (п. 5 ст. 184 ЖК).

Организация собственников вправе самостоятельно управлять общим имуществом. Однако контроль за эксплуатацией общего имущества совместного домовладения в рамках осуществления контроля за соблюдением жилищного законодательства осуществляются областными, Минским городским, районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах в порядке, установленном законодательными актами (ст. 149 ЖК). Целью такого контроля является обеспечение содержания участниками совместного домовладения общего имущества совместного домовладения в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

При осуществлении контроля за деятельностью организаций собственников указанные государственные органы наделены полномочиями, указанными в п. 2 ст. 186 ЖК.

В случае, если организация собственников не обеспечивает должным образом сохранность и эксплуатацию общего имущества совместного домовладения, организацию работы ее органов управления, местный исполнительный и распорядительный орган имеет право назначить общее собрание членов организации собственников по вопросу о сложении полномочий председателем правления или его избрания (переизбрания), а случае неизбрания - *в пятидневный срок* уполномоченное лицо (п. 4 ст. 186 ЖК).

13.9. Государственная поддержка строительства (реконструкции) или приобретения гражданами жилых помещений

Государственная поддержка при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений предоставляется только отдельным категориям граждан. В Республики Беларусь принято значительное количество нормативных правовых актов, направленных на создание такой системы поддержки в государстве.

В настоящее время основными нормативными правовыми актами, которые обеспечивают государственную поддержку при строительстве или приобретении жилых помещений, являются:

– Указ Президента Республики Беларусь № 13 от 6 января 2012 г. «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений» (далее – Указ Президента Республики Беларусь № 13)⁵⁷;

– Указ Президента Республики Беларусь № 240 от 4 июля 2017 г. «О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений» (далее – Указ Президента Республики Беларусь № 240)⁵⁸;

– Указ Президента Республики Беларусь № 474 от 10 декабря 2018 г. «О государственной поддержке при строительстве (реконструкции) жилых помещений» (далее – Указ Президента Республики Беларусь № 474)⁵⁹;

– Указ Президента Республики Беларусь от 9 декабря 2014 г. № 572 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, воспитывающих детей»⁶⁰;

– постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 апреля 2002 г. № 555 «Об утверждении Положения о предоставлении гражданам Республики Беларусь одноразовых субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений»⁶¹;

⁵⁷ О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 6 янв. 2012 г., № 13 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 28.05.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁵⁸ О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений строительстве [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 4 июля 2017 г., № 240 : в ред. Указа президента Респ. Беларусь от 10.12.2018 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁵⁹ О государственной поддержке при строительстве (реконструкции) жилых помещений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 10 дек 2018 г., № 474 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁶⁰ О дополнительных мерах государственной поддержки семей, воспитывающих детей [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 9 дек. 2014 г., № 572 : в ред. Указа президента Респ. Беларусь от 18.09.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

⁶¹ Об утверждении Положения о предоставлении гражданам Республики Беларусь одноразовых субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 апр. 2002 г., № 555 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 25.02.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

– постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 декабря 2000 г. № 1955 «Об утверждении Положения об отнесении граждан к категории малообеспеченных для получения государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилого помещения, утвержденное»⁶².

Формами государственной поддержки являются:

- *льготное кредитование;*
- *одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений;*
- *одноразовые субсидии на погашение основного долга по льготному кредиту и части процентов по нему;*
- *одноразовые субсидии на уплату части процентов за пользование льготными кредитами;*
- *одноразовые субсидии на погашение основного долга по коммерческому кредиту и части процентов по нему;*
- *одноразовые субсидии на уплату части процентов за пользование коммерческим кредитом;*
- *государственные адресные субсидии.*

Право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений предоставляется категориям граждан, указанным в пп. 1.1 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 13.

Льготные кредиты предоставляются им и членам их семей, улучшающим совместно с ними жилищные условия, при условии, что (ч. 3 пп. 1.1 п. 1 Указа Президента республики Беларусь № 13):

- эти граждане или хотя бы один из членов их семей, улучшающих совместно с ними жилищные условия, являются эмансипированными или вступившими в брак несовершеннолетними, работающими по трудовому договору (контракту) или с согласия родителей, усыновителей или попечителей занимающимися предпринимательской деятельностью, либо являются достигшими общеустановленного пенсионного возраста;

⁶² *Об утверждении Положения об отнесении граждан к категории малообеспеченных для получения государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилого помещения [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 20 дек. 2000 г., № 1955 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 04.11.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

– эти граждане или хотя бы один из трудоспособных членов их семей, улучшающих совместно с ними жилищные условия, не относятся к трудоспособным гражданам, не занятым в экономике, на дату подачи заявления о включении в списки на получение льготных кредитов.

Иностранцы граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, пользуются правом на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не предусмотрено законами и международными договорами Республики Беларусь.

Внеочередное право на получение льготных кредитов имеют многодетные семьи и иные граждане (пп. 1.2 п. 1 Указа Президента республики Беларусь № 13). Кроме того, отдельные граждане, указанные в ч. 2 пп. 1.3 п. 1 Указа Президента республики Беларусь № 13, имеют право *на совместное использование льготного кредита и одноразовой субсидии* на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений. Иные граждане имеют право по их *выбору* воспользоваться либо льготными кредитами, либо одноразовыми субсидиями на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений (ч. 3 пп. 1.3 п. 1 Указа Президента республики Беларусь № 13).

Льготные кредиты и одноразовые субсидии предоставляются на:

- строительство жилых помещений в экономичных многоквартирных и блокированных жилых домах типовых потребительских качеств, в многоквартирных и блокированных жилых домах иных проектов (серий);
- строительство (реконструкцию) многоквартирных жилых домов;
- реконструкцию или приобретение жилых помещений.

При этом предоставление государственной поддержки в данных формах строится *на принципе одноразовости* ее получения. Это ограничение не распространяется на многодетные семьи, которые реализовали свое право на получение государственной поддержки в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 13 либо Указом Президента Республики Беларусь № 240. Кредитные договоры на получение льготного кредита заключаются с открытым акционерным обществом «Сбергательный банк «Беларусбанк».

Максимальный срок, на который предоставляются льготные кредиты, *не должен превышать 20 лет* (для отдельных категорий граждан – *40 лет*). *Максимальный размер* льготного кредита определяется по нормируемым размерам общей площади жилого помещения и *не должен превышать 90%* (для многодетных семей – *100 %*) стоимости строительства (реконструкции).

При заключении открытым акционерным обществом «Сберегательный банк «Беларусбанк» кредитного договора с гражданином размер льготного кредита на строительство (реконструкцию) жилого помещения определяется с учетом кредитоспособности кредитополучателя и стоимости строительства (реконструкции) жилого помещения за вычетом средств, внесенных для ее оплаты, на дату заключения кредитного договора. Кроме того, Указом Президента Республики Беларусь № 13 также устанавливаются *фиксированные размеры процентов* за пользование этими кредитами в течение срока их погашения (пп. 1.4 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 13).

В соответствии с пп. 1.5, 1.6 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 13 *нормативы общей площади* строящегося (реконструируемого) жилого помещения для определения величины льготного кредита устанавливаются *в размере 20 кв.м* (в г. Минске – *15 кв.м*, а для многодетных семей – *20 кв.м*) на одного члена семьи (при строительстве для одного человека однокомнатной квартиры, многоквартирного жилого дома – *30 кв.м*), а для граждан, постоянно проживающих и работающих в сельских населенных пунктах и строящих (реконструирующих) в них многоквартирные или блокированные жилые дома, – *30 кв.м* (при строительстве для одного человека многоквартирного жилого дома или однокомнатной квартиры в блокированном жилом доме – *44 кв.м*). Для граждан, обладающих в соответствии с законодательством правом на *дополнительную площадь* жилого помещения по состоянию здоровья, указанные *нормативы общей площади* жилого помещения *увеличиваются на 15 кв.м* на каждого члена семьи, имеющего право на дополнительную площадь жилого помещения.

При этом общая площадь жилых помещений, находящихся в собственности кредитополучателя и членов его семьи (в т.ч. общая площадь жилых помещений, приходящаяся на принадлежащие кредитополучателю и членам его семьи доли в праве общей собственности на жилые помещения), учитываемая при установлении нормируемых размеров общей площади жилого помещения для расчета величины льготного кредита, уменьшается на норматив общей площади, приходящийся на каждого остающегося проживать в принимаемом в расчет жилом помещении члена семьи кредитополучателя (пп. 1.6 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 13). Кроме того, учитывается и общая площадь жилых помещений, находившихся в собственности и отчужденных кредитополучателем и (или) членами его семьи *в течение 3 лет* до заключения кредитного договора (в т.ч. общей площади жилых помещений, приходящейся на принадлежавшие и отчужденные кредитополучателем и (или) членами его семьи *в течение 3 лет* до заключения кредитного договора доли в праве общей собственности на жилые помещения).

Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства, а также по месту работы (службы), изъявившие желание улучшить жилищные условия путем приобретения жилых помещений, включаются местными исполнительными и распорядительными органами в *списки на получение льготных кредитов*. Однако только в том случае, если в населенном пункте по месту их проживания, в населенном пункте по месту нахождения организаций, принявших их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, не осуществляется строительство жилых домов путем долевого участия либо организациями застройщиков, созданными по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, продажа жилых помещений, строительство которых осуществлялось по государственному заказу.

Указом Президента Республики Беларусь № 240 введен новый вид государственной поддержки – *государственные адресные субсидии* (п. 1.1 п. 1). При этом обе формы государственной поддержки (льготные кредиты и субсидии) будут действовать параллельно. В данном документе сохраняется принцип одноразовости получения государственной поддержки на улучшение жилищных условий. Следовательно, граждане, имеющие право на получение субсидий, имеют право воспользоваться по их выбору либо субсидией на уплату части процентов (субсидиями), либо государственной поддержкой в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 13. Повторное право на государственную поддержку имеют только многодетные семьи, если нуждаемость в улучшении жилищных условий возникает в связи с рождением (усыновлением, удочерением) детей.

Субсидии предоставляются категориям граждан, установленным Указом Президента Республики Беларусь № 13 с учетом пп. 1.8 и 1.10 Указа Президента Республики Беларусь № 240. Субсидия предоставляется в безналичной форме и направляется в банк, выдавший коммерческий кредит, на погашение за гражданина части процентов или основного долга. Гражданину предоставляется право выбрать условия получения государственной поддержки, которая будет предоставляться в размере средств, выделенных на эти цели в соответствующем районе, городе. Если средства по Указу Президента Республики Беларусь № 13 будут полностью использованы, то государственная поддержка может быть предоставлена по Указу Президента Республики Беларусь № 240.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 240 *условиями* предоставления государственной поддержки являются (пп. 1.2 п. 1):

- очередность получения;
- отнесение граждан к категории малообеспеченных.

Решения о предоставлении субсидий принимаются районными, городскими исполнительными и распорядительными органами, местными администрациями.

Семьям, в которых один из родителей после рождения второго и последующих детей находится в отпуске по уходу за ребенком в возрасте до 3 лет, предоставляется *отсрочка* в погашении задолженности по кредиту на период такого отпуска.

Молодым семьям при рождении (усыновлении, удочерении) *первого и (или) второго ребенка* после заключения кредитного договора на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений государством оказывается *финансовая помощь* в погашении задолженности по льготным кредитам (ч. 2 пп. 1.2 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 240):

– при рождении (усыновлении, удочерении) первого ребенка – *10% от суммы задолженности по выданным кредитам*;

– при рождении (усыновлении, удочерении) второго ребенка – *20% от суммы задолженности по выданным кредитам*.

Указом Президента Республики Беларусь № 474 установлено *первоочередное право* на получение государственной поддержки для многодетных семей, воспитывающих детей-инвалидов. Кроме того, предусматривается *увеличение размера* государственной поддержки при строительстве или приобретении жилых помещений для детей-сирот, малообеспеченных граждан, которые осуществляют строительство жилья и трудовую деятельность в населенных пунктах на территории юго-восточного региона Могилевской области, гражданам, воспитывающим детей-инвалидов (пп. 1.2 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь № 474).

Следует учитывать то, что всеми Указами Президента Республики Беларусь, касающимися предоставления государственной поддержки при строительстве (реконструкции) жилых помещений, вводится ряд *ограничений* на ее получение для трудоспособных граждан, не занятых в экономике. В частности, она не будет оказываться семьям, в которых все трудоспособные члены семьи не заняты в экономике. Вместе с тем они не лишаются права повторно обратиться за ее получением, если отпали указанные выше основания.

Для уяснения и более глубокого понимания темы следует внимательно изучить особенности, условия предоставления каждой формы государственной поддержки, установленные в указанных нормативных правовых актах.

Контрольные вопросы

1. *Что такое товарищество собственников?*
2. *Что такое организация застройщиков?*
3. *Какими признаками характеризуется правовой статус организации застройщиков?*
4. *В каких формах могут создаваться организации застройщиков?*
5. *Какие органы управления создаются в организации застройщиков?*
6. *За счет каких источников формируется имущество организации застройщиков?*
7. *Какой взнос уплачивается при вступлении в организацию собственников?*
8. *Где аккумулируется паевой взнос?*
9. *С какого момента учредители организации застройщиков становятся ее членами?*
10. *В каком порядке может член организации застройщиков реализовать право на выход из его состава?*
11. *Какими признаками характеризуется статус товарищества собственников?*
12. *Кто может быть учредителями товарищества собственников?*
13. *Какие органы управления создаются в товариществе собственников?*
14. *Какие источники могут использоваться для формирования имущества товарищества собственников?*
15. *Что является учредительным документом организации собственников?*
16. *Как часто должны проводиться выборы уполномоченных членов организации собственников?*
17. *Какой орган согласовывает избранную кандидатуру председателя правления организации собственников?*
18. *В какой форме может быть предоставлена государственная поддержка при строительстве (реконструкции) жилых помещений?*
19. *Каким категориям граждан предоставляется государственная поддержка при строительстве (реконструкции) жилых помещений?*
20. *Каким категориям граждан предоставляется первоочередное право на получение государственной поддержки при строительстве (реконструкции) жилых помещений?*

Проверочный тест

1. В каких формах могут создаваться организации застройщиков?

- а) производственные кооперативы;*
- б) строительные кооперативы;*
- в) жилищные кооперативы;*
- г) жилищно-строительные кооперативы.*

2. Какими признаками характеризуется правовой статус организации застройщиков?

- а) некоммерческая организация;*
- б) коммерческая организация;*
- в) в форме потребительского кооператива;*
- г) в форме производственного кооператива.*

3. Какими признаками характеризуется статус товарищества собственников?

- а) некоммерческая организация;*
- б) коммерческая организация;*
- в) члены – граждане и организации;*
- г) члены – только граждане.*

4. Какие органы управления создаются в товариществе собственников?

- а) наблюдательный совет;*
- б) общее собрание;*
- в) правление;*
- г) председатель правления.*

5. Где аккумулируются членский, целевой взносы, вносимые членами организации застройщиков?

- а) на текущем (расчетном) банковском счете организации застройщиков;*
- б) на специальном банковском счете;*
- в) у уполномоченного члена правления организации застройщиков;*
- г) в правлении.*

6. С какого момента учредители организации застройщиков становятся ее членами?

- а) с даты государственной регистрации этой организации;*
- б) с даты проведения учредительного собрания;*
- в) с даты внесения вступительного взноса;*
- г) с даты подачи заявления.*

7. Какие источники могут использоваться для формирования имущества товарищества собственников?

- а) вступительные взносы;*
- б) паевые взносы;*
- в) членские взносы;*
- г) целевые взносы.*

8. Что является учредительным документом организации собственников?

- а) учредительный договор;*
- б) устав;*
- в) положение;*
- г) регламент.*

9. По каким основаниям лицо прекращает членство в товариществе собственников?

- а) смерть;*
- б) добровольный выход;*
- в) прекращение права собственности;*
- г) исключение из товарищества собственников.*

10. В каких формах может предоставляться гражданам государственная поддержка при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений?

- а) льготное кредитование;*
- б) одноразовые субсидии на погашение основного долга по льготному кредиту и части процентов по нему;*
- в) одноразовые субсидии на погашение основного долга по коммерческому кредиту и части процентов по нему;*
- г) компенсация стоимости жилого помещения.*

Аналитические задания и задачи

1. *Разработайте алгоритм* пошаговых действий создания организации застройщиков.

2. *Разработайте алгоритм* пошаговых действий создания товарищества собственников.

3. *Проведите сравнительный анализ* правового положения в жилищных отношениях члена организации застройщиков, не являющегося собственником помещения, члена организации застройщиков, являющегося собственником помещения, а также собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков.

4. На собрании товарищества собственников, созданного в многоквартирном жилом доме, в члены правления был избран гр-н Д. На очередное заседание правления вместо него явился его совершеннолетний сын, представивший доверенность, выданную ему гр-ном Д. на представление его интересов в правлении.

Проанализируйте ситуацию:

а) имеет ли право гр-н Д. передать свою обязанность члена правления другому лицу?

б) может ли представитель работать в правлении товарищества собственников на основании доверенности?

в) может ли быть избран в члены правления товарищества собственников член семьи собственника жилого помещения?

5. Для строительства многоквартирного жилого дома и последующей его эксплуатации в январе текущего года был создан жилищно-строительный кооператив. Через 2 месяца после этого гр-н Ц. получил от местного исполнительного и распорядительного органа извещение о возможности в него вступить для строительства двухкомнатной квартиры. Гр-н Ц. написал на имя председателя правления ЖСК заявление о вступлении в организацию застройщиков. Через несколько месяцев гр-н Ц. был уведомлен председателем правления о необходимости внесения членских взносов с момента подачи им заявления о вступлении в организацию застройщиков. О таком порядке и сроках внесения членских взносов вступающими в организацию застройщиков во время строительства членами было принято решение общим собранием членов ЖСК. Однако гр-н Ц. сомневается в законности такого решения, поскольку он никаких уведомлений о включении его в члены организации застройщиков, о проведении каких-либо общих собраний членов ЖСК, а также указанное решение не получал.

Дайте правовую оценку ситуации. Является ли гр-н Ц. членом ЖСК? С какого момента гр-н Ц. должен уплачивать членские взносы? Должны ли гр-на Ц. известить о принятых решениях на общих собраниях?

Глава 14
КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ.
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ.
ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Методические рекомендации к изучению темы

Необходимо сосредоточиться на основных направлениях контроля в области жилищных отношений, а также формах, в которых он может быть осуществлен. Следует обратить внимание на порядок формирования и деятельности общественной комиссии по жилищным вопросам, а также на ее компетенцию. Студент должен понимать, мерами каких видов юридической ответственности осуществляется защита жилищных прав и законных интересов граждан и организаций, а также продемонстрировать умение характеризовать соответствующие составы правонарушений в области жилищных отношений. Следует уяснить правовые, организационные и экономические основы защиты прав потребителей ЖКУ. Студент должен понимать процедуру предъявления потребителем ЖКУ требований к исполнителю или уполномоченному им лицу в случае не оказания или оказания ЖКУ с недостатками, а также знать различия между последствиями отказа в удовлетворении таких требований, последствиями подтверждения или установления во внесудебном либо судебном порядке факта не оказания ЖКУ и факта оказания ее с недостатками. Отдельно необходимо проанализировать способы и порядок защиты прав и законных интересов в области жилищных отношений, особенности рассмотрения жилищных споров.

14.1. Контроль в области жилищных отношений: понятие и формы

Контроль в области жилищных отношений проводится в двух направлениях:

- государственном;*
- общественном.*

Непосредственно в ЖК вопрос о порядке, формах государственного контроля не раскрывается, поскольку ст. 93 устанавливает, что контроль в области жилищных отношений осуществляется в порядке, установленном законодательными актами. Тем не менее, анализ норм гл. 2 ЖК показывает,

что полномочие контроля предоставлено государственным органам, обладающим компетенцией в области жилищных правоотношений, практически на всех уровнях, в частности: районным, городским, поселковым, сельским исполнительным комитетам, местным администрациям районов (п. 2 ст. 9 ЖК); областным, Минскому городскому исполнительному комитету (ст. 8 ЖК).

Формами проведения государственного контроля являются мониторинг и проверки. Правом проведения проверок в области жилищных отношений наделены местные исполнительные и распорядительные органы.

С принятием новой редакции ЖК изменились правила об осуществлении общественного контроля. Ранее в ЖК содержалась ст. 100, которая непосредственно устанавливала особенности общественного контроля в области жилищных отношений. В действующей редакции ЖК в гл. 14 сохранилась только норма об общественной комиссии по жилищным вопросам. *Общественный контроль* может осуществляться только в *форме мониторинга*.

14.2. Общественные комиссии по жилищным вопросам: состав, порядок формирования, компетенция

Общественные комиссии по жилищным вопросам могут создаваться при местных исполнительных и распорядительных органах, иных государственных органах, других организациях, которые наделены правом определения порядка их работы и состава (п. 1 ст. 94 ЖК). При этом Советом Министров Республики Беларусь утверждено Примерное положение об общественной комиссии по жилищным вопросам (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30.03.2000 г. № 429 – далее Примерное положение)⁶³. *Состав* общественной комиссии по жилищным вопросам и порядок ее работы устанавливаются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом, а создаваемой в государственных органах, других организациях – этими государственными органами и организациями.

Основными задачами общественной комиссии по жилищным вопросам являются обеспечение анализа применения жилищного законодательства, включая анализ состояния учета граждан, нуждающихся в улучшении

⁶³ Об утверждении Примерного положения об общественной комиссии по жилищным вопросам [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 марта 2000 г., № 429: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

жилищных условий, распределения жилых помещений, правильности отнесения граждан к категории малообеспеченных для предоставления им жилых помещений социального пользования, оказания государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений (п. 4 Примерного положения).

Полномочия, входящие в компетенцию общественной комиссии по жилищным вопросам, регулируются п. 5 Примерного положения. Кроме того, в Примерном положении также устанавливаются требования к *порядку проведения заседаний* общественной комиссии по жилищным вопросам и *принятия ею решений* (п. 7, 8).

Предложения общественной комиссии по жилищным вопросам по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределению жилых помещений рассматриваются и учитываются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом, государственным органом, другой организацией (п. 11 Примерного положения).

14.3. Понятие и виды правонарушений в сфере жилищных правоотношений.

Понятие и виды юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь

Защита жилищных прав и законных интересов граждан и организаций осуществляется мерами различных видов юридической ответственности и обеспечивается нормами нескольких отраслей права (прежде всего, жилищного, гражданского, административного и уголовного). *Основанием* ответственности является совершение различных *правонарушений* в области жилищных правоотношений.

При этом такие правонарушения должны отвечать соответствующим *признакам*: *противоправность деяния* (действия или бездействия), *вред*, *причинно-следственная связь* между деянием и вредом, *вина*. В совокупности они являются необходимыми условиями для привлечения к юридической ответственности.

К *жилищной ответственности* может быть привлечено только *виновное* в правонарушении лицо. Кроме этого, наличие *вреда* (имущественного или морального) – второе обязательное условие (например, повреждение или порча, разрушение жилого помещения либо нравственные или физические страдания вследствие создания невыносимой обстановки для совместного проживания). Помимо общих, жилищное законодательство в некоторых случаях предусматривает *специальные условия жилищной ответственности*: систематичность нарушения правил пользования жилыми помещениями;

систематичность (три и более раза в течение календарного года) разрушения или порчи жилых помещений и мест общего пользования в общежитии, либо использования их не по назначению, либо нарушения правил внутреннего распорядка в общежитии и правил пожарной безопасности содержания жилых и вспомогательных помещений; безрезультатность применения мер предупреждения (например, о возможности выселения).

В статьях ЖК содержатся нормы, предусматривающие *меры жилищной ответственности* в виде:

- *выселения* в качестве санкции за противоправное поведение (гл. 12);
- *взыскания пеней* за несвоевременную и (или) не в полном объеме плату за основные ЖКУ, возмещение расходов на электроэнергию (ст. 34).

Нормами *гражданского законодательства* предусматриваются *меры ответственности* в виде:

- *признания недействительным* договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин (ст. 167–182 ГК);

- *возмещения имущественного вреда и денежной компенсации морального вреда* в случае нарушения прав и законных интересов в области жилищных отношений (ст. 28 ЖК, ст. 933, 968–970 ГК).

Виды и размеры *ответственности за административные правонарушения* в области жилищных прав граждан, строительства (реконструкции) жилья, пользования и содержания жилых помещений, благоустройства и содержания населенных пунктов установлены соответствующими статьями КоАП. Следует учитывать, что с 1 марта 2021 г. вступает в силу новый КоАП от 06.01.2021, в котором существенно изменились составы административных правонарушений в данной сфере. В частности, в нем предусмотрены такие составы, как в *сфере*:

- *строительства (реконструкции) жилых помещений* – ст. 13.15, 16.36, 22.5, 22.6, 22.8, 22.13, 22.14;
- *пользования жилыми помещениями* - ст. 22.9, 22.12;
- *благоустройства и содержания населенных пунктов* – ст. 16.30, 22.4, 22.10;
- *реализации жилищных прав граждан* - ст. 12.31, 24.33, 24.49, 24.55.

Лица, уполномоченные составлять протоколы об административных правонарушениях в предусмотренных выше случаях, указаны в ст. 3.30 Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 06.01.2021.

Следует уделить отдельное внимание каждому составу административного правонарушения в сфере жилищных правоотношений, а также

условиям и порядку привлечения виновных лиц за совершение указанных правонарушений.

Уголовная ответственность за правонарушения в области жилищных прав наступает в соответствии со ст. 202 Уголовного кодекса Республики Беларусь за нарушение неприкосновенности жилища.

14.4. Качество и недостаток жилищно-коммунальной услуги

Законом № 405-З созданы правовые, организационные и экономические основы защиты прав потребителей ЖКУ. *Участниками* отношений в области защиты прав потребителей ЖКУ являются:

– *потребитель*, т.е. физическое лицо, имеющее намерение заказать либо заказывающее жилищно-коммунальные услуги или пользующееся жилищно-коммунальными услугами исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

– *уполномоченное лицо*, т.е. организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электро-снабжения, а также для осуществления иных функций, определенных законодательством;

– *организация собственников*;

– *исполнитель*, т.е. юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающие потребителям жилищно-коммунальные услуги;

– *общественные объединения потребителей*;

– *государственные органы и иные организации* в соответствии с их компетенцией.

Помимо прочих к правам потребителей ЖКУ относятся право на безопасность ЖКУ и надлежащее качество ЖКУ.

Под безопасностью жилищно-коммунальной услуги понимается *отсутствие недопустимого риска, связанного с возможностью причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя этой жилищно-коммунальной услуги, а также окружающей среде.*

Качество жилищно-коммунальной услуги – *совокупность свойств и характеристик жилищно-коммунальной услуги, относящихся к ее способности удовлетворить установленные и (или) предполагаемые потребности*

потребителя (функциональная пригодность, надежность, безопасность условий проживания и др.). При этом оно должно соответствовать требованиям обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, иных актов законодательства и условиям договора.

Недостаток оказываемой ЖКУ свидетельствует о ее несоответствии техническим нормативным правовым актам, устанавливающим требования к качеству такой услуги, иному законодательству, условиям договора. В частности, такие требования предусматриваются постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.05.2003 г. № 724 «О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики»⁶⁴, а требования к качеству услуг газоснабжения – постановлением Совета Министров Республики Беларусь 15.12.2008 г. № 1934 «Об утверждении Правил учета природного газа»⁶⁵. Так, например, *температура* в жилых комнатах в отопительный период должна быть *не менее 18 °С*, а *температура горячей воды* в любое время года – *не менее 50 °С*, а снижение данных показателей может стать основанием для перерасчета платы за ЖКУ.

Исполнитель, уполномоченное лицо, организация собственников по требованию потребителя обязаны обеспечить ему возможность ознакомления с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами и иными актами законодательства, регулирующими оказание ЖКУ, в т.ч. определяющими критерии качества ЖКУ (п. 4 ст. 13 Закона № 405-3).

Коммунальные услуги оказываются исполнителем потребителю постоянно. *Перерывы* в их предоставлении допускаются в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 10 Закона № 405-3, а в отношении электроснабжения – иными законодательными актами (в частности, ст. 517 ГК). Непредоставление услуг в другое время, также как и предоставление ЖКУ, не соответствующих нормативным предписаниям, является нарушением законодательства и договорных отношений.

⁶⁴ *О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 мая 2003 г., № 724 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 14.12.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

⁶⁵ *Об утверждении Правил учета природного газа [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 15 дек. 2008 г., № 1934 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.*

14.5. Разрешение споров в области жилищно-коммунальных услуг и ответственность за нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг

В случае *неоказания* или *оказания* потребителю ЖКУ с *недостатками* он имеет право обратиться с соответствующим требованием к исполнителю или уполномоченному лицу. Иными словами, в Законе № 405-3 порядок предъявления и рассмотрения указанных требований различается в зависимости от того, заключен ли договор на оказание ЖКУ (ст. 18) или договор на управление общим имуществом совместного домовладения, на основании которого оказание ЖКУ в интересах потребителя организуется уполномоченным лицом или организацией собственников (ст. 19). В первом случае потребитель уведомляет об этом исполнителя либо аварийно-диспетчерскую службу, указанную в договоре или указанную исполнителем потребителю иным способом, а во втором – уполномоченное лицо либо аварийно-диспетчерскую службу, указанную в договоре или указанную уполномоченным лицом потребителю иным способом, организацию собственников. Соответствующее уведомление может быть сделано потребителем путем направления претензии в письменной, электронной либо устной форме, в т.ч. по телефону, и подлежит обязательной регистрации (ч. 2 п. 1 ст. 18, ч. 1 п. 2 ст. 19 Закона № 405-3). Далее исполнитель обязан рассмотреть претензию в соответствии с п. 2–5 ст. 18 Закона № 405-3.

В случае *отказа* в удовлетворении требований потребитель вправе за свой счет организовать проведение *независимой проверки (экспертизы) качества ЖКУ (факта неоказания ЖКУ)*, а если оказание ЖКУ в интересах потребителя организуется уполномоченным лицом или организацией собственников - обратиться к уполномоченному лицу, в организацию собственников для проведения такой независимой проверки (экспертизы) либо организовать ее проведение за свой счет.

Недостатки, указанные в акте независимой проверки (экспертизы), *подлежат устранению* исполнителем в обязательном порядке (п. 6 ст. 18, ч. 2 п. 4 ст. 19 Закона № 405-3). Следует учитывать, что если проведение независимой проверки (экспертизы) организовывалось уполномоченным лицом или организацией собственников, то именно они обращаются с *претензией* об устранении нарушения прав потребителя к исполнителю в его интересах на основании акта независимой проверки (экспертизы), а при отказе в удовлетворении требований, изложенных в претензии, – с *иском о защите прав потребителя* в суд. При этом и потребитель, и исполнитель вправе оспорить результаты независимой проверки (экспертизы) в судебном порядке.

Последствия подтверждения или установления во внесудебном либо судебном порядке факта неоказания ЖКУ и факта оказания ее с недостатками различаются. Так, если исполнителем подтверждается факт неоказания ЖКУ либо если этот факт устанавливается в результате независимой проверки (экспертизы) или судебного разбирательства, потребитель вправе требовать (ч. 1 п. 7 ст. 18 Закона № 405-3):

- оказания ЖКУ и (или)
- перерасчета платы за ЖКУ.

В случае подтверждения исполнителем факта оказания ЖКУ с недостатками либо установления такого факта в результате независимой проверки (экспертизы) или судебного разбирательства *потребитель вправе требовать* (ч. 2 п. 7 ст. 18 Закона № 405-3):

- перерасчета платы ЖКУ либо
- безвозмездного устранения недостатков оказанной ЖКУ (если технически возможно), либо
- повторного оказания ЖКУ (если технически возможно).

Недостатки должны быть устранены в срок, установленный в п. 8 ст. 18 Закона № 405-3, если иной срок не установлен соглашением сторон.

Перерасчет платы за ЖКУ в случае ее неоказания либо оказания с недостатками осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь (в частности, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь “О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг”»).

Кроме того, Закон № 405-3 допускает в случае отказа исполнителя в удовлетворении требований потребителя привлечение им, если это технически возможно, к оказанию ЖКУ третьих лиц либо выполнение работы по устранению выявленных недостатков ЖКУ своими силами, проинформировав об этом исполнителя. При этом *потребитель вправе потребовать* от исполнителя *возмещения стоимости* выполненных работ и *дополнительных расходов*. Под *дополнительными расходами* понимаются *расходы потребителя на привлечение другого исполнителя, которые в случае оказания исполнителем ЖКУ надлежащего качества не были бы необходимы потребителю, в том числе на погашение (возврат) кредитов (включая проценты по ним), фактически израсходованных потребителем на оплату услуг третьих лиц, приобретение альтернативных источников энергии, наем другого жилого помещения на время оказания ЖКУ или устранения недостатков ЖКУ* (п. 10 ст. 18 Закона № 405-3).

Уполномоченное лицо, организация собственников вправе, если иное не установлено законодательством или договором, потребовать от исполнителя (ч. 3 п. 4 ст. 19 Закон № 405-3):

- оказания ЖКУ, если это технически возможно;
- безвозмездного устранения недостатков в сроки, установленные законодательством или договором;
- соразмерного уменьшения стоимости оказанных ЖКУ.

За нарушение прав потребителей ЖКУ может наступить *гражданско-правовая ответственность*. В качестве мер такой ответственности Закон № 405-3 предусматривает:

- возмещение причиненных убытков, вреда потребителю;
- уплату неустойки;
- компенсацию морального вреда.

При этом исполнитель несет гражданско-правовую ответственность только при условии установления его вины и освобождается от нее, если докажет, что нарушение прав потребителя произошло не по его вине. По общему правилу закон исходит из принципа полной гражданско-правовой ответственности исполнителя (п. 2 ст. 20 Закона № 405-3). Компенсация морального вреда, причиненного нарушением прав потребителю, осуществляется независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда. Размер компенсации морального вреда определяется судом.

14.6. Формы и способы защиты жилищных прав

Для защиты субъективных жилищных прав в жилищном законодательстве устанавливаются определенные меры. *Меры защиты жилищных прав* – это *правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей*. В отличие от мер ответственности, они применяются к субъектам независимо от вины, а также не связаны с лишениями личного или имущественного характера.

В теории права выделяют две *формы защиты субъективных прав*:

- *юрисдикционную*, т.е. посредством обращения в уполномоченные государственные органы (например, суд, прокуратуру, местные исполнительные и распорядительные органы и др.);
- *неюрисдикционную*, т.е. путем самостоятельных действий носителей нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов – самозащиты (например, отказ наймодателя продлить на новый срок договор найма жилого помещения с недобросовестным нанимателем либо недопущение

без законных оснований посторонних лиц в жилое помещение его собственником).

Порядок защиты жилищных прав в первой форме может быть судебным и административным.

В отличие от ЖК РФ в отечественном ЖК отсутствует норма, предусматривающая *способы защиты* прав и законных интересов в области жилищных отношений. Однако, учитывая общие правила гражданского законодательства о способах защиты прав, можно заключить, что к таковым применительно к жилищным правам относятся:

- *признание жилищного права;*
- *восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;*
- *признание недействительным акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;*
- *неприменение судом противоречащего законодательству акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;*
- *признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, установление факта ничтожности сделки и применение последствий ее недействительности;*
- *прекращение или изменение жилищного правоотношения.*

Защита жилищных прав может осуществляться и иными способами, предусмотренными законодательными актами.

Право собственности на жилое помещение подлежит защите регулируемым гражданским законодательством, *вещно-правовыми* (виндикационный или негаторный иск) или *обязательно-правовыми способами* (договорными или внедоговорными).

14.7. Жилищные споры: понятие и виды, особенности рассмотрения

Право на судебную защиту жилищных прав граждан вытекает из положений ст. 60 Конституции Республики Беларусь, в соответствии с которой каждому гарантируется защита прав и свобод компетентным, независимым и беспристрастным судом в определенные сроки. Согласно абз. 7 п. 4 ст. 3 ЖК жилищное законодательство основывается на *принципе судебной защиты* жилищных прав граждан и организаций.

Жилищные споры подлежат рассмотрению судами общей юрисдикции, третейскими судами, а также могут быть разрешены в административном или урегулированы во внесудебном порядке.

Граждане и организации вправе обратиться в суд, если считают, что действиями (бездействием) граждан, должностных лиц и (или) организаций ущемлены их права и законные интересы в области жилищных отношений (п. 2 ст. 27 ЖК). При этом бланкетный характер рассматриваемой нормы ЖК не позволяет определить виды жилищных споров, которые могут быть рассмотрены судами. Следовательно, в силу п. 1 ч. 1 ст. 37 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь любые споры, вытекающие из жилищных отношений, *подведомственны судам общей юрисдикции*, если хотя бы одной из сторон в споре выступает гражданин, за исключением случаев, когда актами законодательства разрешение таких споров отнесено к компетенции других судов или ведению иных государственных органов, а также иных организаций. Из анализа положения ЖК вытекает, что к таким спорам можно отнести *споры о (об)*:

- установлении факта ничтожности договора найма и применения последствий его недействительности;
- праве владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда;
- изменении договора найма жилого помещения;
- расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя;
- выселении без предоставления другого жилого помещения:
 - по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц членов, бывших членов семьи собственника, нанимателя жилого помещения, лизингополучателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением;
 - участников долевой собственности;
 - по требованию нового собственника членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, давших согласие на отчуждение этого жилого помещения;
 - требованию нового собственника гражданина, проживающего в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, давшего согласие на продажу этого жилого помещения, а также гражданина (получателя ренты), членов, бывших членов семьи бывшего собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении, и давших согласие на отчуждение или залог жилого помещения;

- выселении с предоставлением другого жилого помещения:
 - нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и граждан, проживающих совместно с ним, в связи со сносом или признанием жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом;
 - нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, собственника жилого помещения частного жилищного фонда, а также граждан, постоянно проживающих совместно с ними, на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома;
- выселении обязанных лиц из занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, а также временном их выселении из жилых помещений частного жилищного фонда;
- утрате нанимателем, членами, бывшими членами его семьи, членами семьи собственника жилого помещения, не имеющими доли в праве общей собственности, членами, бывшими членами семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков – собственником жилого помещения, не являющимися участниками долевой или совместной собственности, права владения и пользования жилым помещением;
- признании недействительным договора найма жилого помещения;
- признании членами семьи собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, лизингополучателя жилого помещения;
- установлении порядка пользования жилым помещением;
- разделе жилого помещения;
- определении долей в праве собственности на общее имущество совместного домовладения;
- понуждении собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения;
- принудительной продаже жилого помещения, принадлежащего собственнику;
- выселении бывшего собственника жилого помещения и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, из проданного с публичных торгов жилого помещения в другое жилое помещение;
- взыскании расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, задолженности по плате за ЖКУ и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию, пени в связи с такой задолженностью;

– понуждении заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения;

– порядке пользования жилым помещением и размере участия в расходах на его содержание, возникающие между гражданином, являющимся членом организации застройщиков и не являющимся собственником жилого помещения, и членами, бывшими членами его семьи;

– вступлении в члены организации застройщиков одного из членов семьи (другого лица) при возникновении разногласий между несколькими членами семьи (другими лицами), которым право на паенакопления передано в равных долях;

– разногласиях по вопросам внесения взносов членами организации собственников.

Указанные выше споры рассматриваются судом *в порядке искового производства* по правилам, установленным Гражданским процессуальным кодексом Республики Беларусь.

Кроме того, суды общей юрисдикции вправе рассматривать *в порядке производства по делам, возникающим из административно-правовых отношений* (ст. 353–358 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь), *дела по жалобам на решения* районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе или иного государственного органа, другой организации о (об):

– признании многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилого дома, общежития (п. 3 ст. 16 ЖК);

– отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (п. 5 ст. 17 ЖК);

– отказе в переводе жилого помещения в нежилое (ч. 4 п. 5 ст. 21 ЖК);

– отказе в принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (п. 2 ст. 42 ЖК);

– изменении очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (ч. 2 п. 7 ст. 43 ЖК);

– снятии гражданина с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий (п. 2 ст. 45);

– отказе в даче согласия на отчуждение, аренду, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, признанным недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, а также несовершеннолетним гражданам (за исключением эмансипированных или вступивших в брак до достижения совершеннолетнего возраста), при устройстве их на государственное обеспечение в детские интернатные учреждения, государственные учреждения профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детские дома семейного типа, в опекунические, приемные семьи (п. 2 ст. 74 ЖК);

– предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда при нарушении очередности его предоставления (п. 3 ст. 98).

Жилищные споры, возникающие между юридическими лицами и иными организациями, разрешаются *экономическими судами* в порядке, предусмотренном Хозяйственным процессуальным кодексом Республики Беларусь. Экономические суды также вправе рассматривать дела неискового производства по требованиям таких лиц, в частности по делам о проверке законности ненормативных правовых актов, действий (бездействия) государственных органов, органов местного управления и самоуправления, иных органов, должностных лиц, затрагивающих их права и законные интересы в области жилищных отношений.

Сроки исковой давности по требованиям в области жилищных отношений устанавливаются в соответствии с гл. 12 ГК и с учетом особенностей, предусмотренных ЖК. Так, сроки исковой давности *не распространяются* на требования о выселении: граждан, которым по ходатайству другой организации предоставлено право владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда в общежитии, по истечении срока действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии или после прекращения трудовых (служебных) отношений (независимо от оснований увольнения) с организацией, ходатайствовавшей о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии; членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии в случае выезда на место жительства в другой населенный пункт или другое жилое помещение в данном населенном пункте (п. 4 ст. 87, п. 8 ст. 116 ЖК). *Общий срок исковой давности* равен *трем годам*, исчисляемым со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своих жилищных прав (ст. 197, п. 1 ст. 200 ГК). Например, по требованию о выселении нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи из жилого помещения

в общежитии в связи с прекращением трудовых (служебных) отношений с государственной организацией, предоставившей жилое помещение, такой срок исчисляется со дня прекращения трудовых отношений с нанимателем. По общему правилу жилищные права подлежат судебной защите по требованию заинтересованного лица в любое время вне зависимости от того, истек срок исковой давности или нет. Однако в случае истечения срока исковой давности следует учитывать, что по заявлению другой стороны в споре суд обязан применить исковую давность, что повлечет наступление последствий, установленных в п. 2 ст. 200 ГК.

Вместе с тем *суды общей юрисдикции не вправе* рассматривать требования граждан, разрешение которых отнесено к компетенции иных органов, в частности: о предоставлении жилого помещения лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий; предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого, предоставлении освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда, право повторного предоставления которой имеют государственные органы, другие организации и др. Такие вопросы разрешаются в *административном порядке*.

Контрольные вопросы

- 1. Какой контроль осуществляется в области жилищных правоотношений?*
- 2. В каких формах осуществляется соответственно государственный и общественный контроль?*
- 3. Какие органы осуществляют государственный контроль в области жилищных правоотношений?*
- 4. Кем проводится анализ применения жилищного законодательства?*
- 5. Где могут создаваться общественные комиссии по жилищным вопросам?*
- 6. Как принимаются решения общественной комиссии по жилищным вопросам?*
- 7. При решении каких жилищных вопросов требуется учет мнения общественной комиссии по жилищным вопросам?*
- 8. Какая юридическая ответственность может наступить за правонарушения в области жилищных отношений?*
- 9. За нарушения в области каких жилищных отношений может наступить административная ответственность?*
- 10. В чем должна выражаться объективная сторона административного правонарушения за нарушение правил пользования жилыми помещениями?*

11. В какой компетентный орган необходимо обращаться в случае соседями правил пользования жилого помещения, выразившегося в сильном шуме?

12. В какой форме может быть предъявлена претензия потребителем жилищно-коммунальной услуги?

13. В течение какого срока действует акт независимой проверки (экспертизы) качества жилищно-коммунальной услуги?

14. Кто должен оплатить расходы на проведение независимой проверки (экспертизы) качества жилищно-коммунальной услуги?

15. Какие последствия наступят, если исполнителем подтверждается факт неоказания жилищно-коммунальной услуги?

16. Какие последствия наступят, если исполнителем подтверждается факт оказания жилищно-коммунальной услуги ненадлежащего качества?

17. В каких случаях законом допускаются перерывы в оказании коммунальных услуг?

18. Какими способами могут быть защищены жилищные права?

19. На какие требования не распространяются сроки исковой давности?

20. Чему равен общий срок исковой давности по требованиям о защите жилищных прав?

Проверочный тест

1. Какой контроль осуществляется в области жилищных правоотношений?

- а) государственный;
- б) общественный;
- в) административный;
- г) ведомственный.

2. Что входит в компетенцию общественной комиссии по жилищным вопросам?

а) рассмотрение правомерности принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

б) рассмотрение правильности соблюдения порядка приобретения гражданами в собственность жилых помещений частного жилищного фонда;

в) рассмотрение правильности отнесения граждан к категории малообеспеченных;

г) слежение за состоянием жилищного фонда.

3. Где могут создаваться общественные комиссии по жилищным вопросам?

- а) в любых организациях;*
- б) в государственных органах;*
- в) в государственных организациях;*
- г) при местном исполнительном и распорядительном органе.*

4. При решении каких жилищных вопросов требуется учет мнения общественной комиссии по жилищным вопросам?

- а) при предоставлении жилых помещений в жилых домах республиканского жилищного фонда;*
- б) при предоставлении жилых помещений в жилых домах частного жилищного фонда;*
- в) при предоставлении жилых помещений в жилых домах коммунального жилищного фонда;*
- г) при предоставлении специальных жилых помещений государственного жилищного фонда.*

5. За нарушения в области каких жилищных отношений может наступить административная ответственность?

- а) в области строительства (реконструкции) жилых помещений;*
- б) в области пользования жилыми помещениями;*
- в) в области благоустройства и содержания населенных пунктов;*
- г) в области реализации жилищных прав юридических лиц.*

6. К правонарушениям в области реализации жилищных прав граждан, за которые может наступить административная ответственность, относятся:

- а) нарушение правил содержания домашних и (или) хищных животных;*
- б) нарушения в части заключения и регистрации договоров найма жилых помещений;*
- в) нарушение правил благоустройства и содержания населенных пунктов;*
- г) самовольное строительство жилых домов.*

7. В течение какого срока работник исполнителя жилищно-коммунальной услуги должен прибыть к потребителю на основании уведомления потребителя?

- а) не позднее срока, определенного договором;*
- б) не позднее 1 дня, если срок не определен договором;*
- в) не позднее 3-х дней, если срок не определен договором;*
- г) немедленно.*

8. Кто должен оплатить расходы на проведение независимой проверки (экспертизы) качества жилищно-коммунальной услуги?

- а) жилищно-эксплуатационная организация;*
- б) местный исполнительный и распорядительный орган;*
- в) исполнитель;*
- г) потребитель.*

9. В каких случаях законом допускаются перерывы в оказании коммунальных услуг?

- а) в связи с проведением исполнителем плановых ремонтных и профилактических работ;*
- б) в связи с наличием убытков у исполнителя коммунальной услуги;*
- в) в связи с требованием потребителя;*
- г) в связи с межотопительным периодом.*

10. Чему равен общий срок исковой давности по требованиям о защите жилищных прав?

- а) 6 месяцев;*
- б) 1 год;*
- в) 3 года;*
- г) 5 лет.*

Аналитические задания и задачи

1. Заполните таблицу «Виды жилищных споров», охарактеризовав их подведомственность, подсудность, стороны, порядок рассмотрения.

2. Заполните таблицу, охарактеризовав виды правонарушений жилищного законодательства.

3. Составьте алгоритм пошаговых действий по предъявлению и рассмотрению требований потребителя в связи с неоказанием (оказанием с недостатками) ЖКУ.

4. Товарищество собственников жилого дома образовало комиссию для обследования квартиры, принадлежащей гр-ну Б. на праве собственности. В ходе обследования указанной квартиры было обнаружено, что гр-н Б. разбил стену между комнатой и балконом, оставив всего две колонны, которые держат остатки стены, что привело к увеличению площади жилой комнаты.

Проанализируйте ситуацию:

- а) какое правонарушение совершил гр-н Б.?*
- б) какая ответственность должна в этом случае наступить?*
- в) какие жилищно-правовые последствия должны наступить?*

5. Одноквартирный жилой дом и хозяйственные постройки являются долевой собственностью гр-ки Р. и гр-на Е. При этом гр-ке Р. принадлежит $\frac{2}{3}$ доли, а гр-ну Е. – $\frac{1}{3}$ доли жилого дома. Жилой дом и хозяйственные постройки были возведены еще родителями гр-ки Р. и гр-на Е. Гр.-ка Р. желает разделить жилой дом в натуре. Для этого необходимо произвести регистрацию незарегистрированных строений, колодца и дворового сооружения, а также произвести регистрацию по переустройству печи на кухне жилого дома ввиду изменения площади кухни после замены старой печи. Гр.-ка Р. обратилась в местный исполнительный комитет с заявлением о принятии самовольных построек в эксплуатацию и их государственной регистрации в установленном порядке, а также о согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Однако в принятии заявления ей было отказано в связи с отсутствием письменного согласия второго участника общей долевой собственности. Вместе с тем гр-н Е. не дает своего согласия и уклоняется от регистрации строений, несмотря на то, что в указанном жилом доме не проживает.

Проанализируйте ситуацию. Определите способ защиты нарушенных прав гр-ки Р. Определите предмет иска и составьте проект искового заявления.

ГЛОССАРИЙ

Арендное жилье – жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляемые гражданам на условиях договора найма арендного жилья.

Безопасность жилищно-коммунальной услуги – отсутствие недопустимого риска, связанного с возможностью причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя этой жилищно-коммунальной услуги, а также окружающей среде.

Близкие родственники – супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в т.ч. усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки.

Блокированный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории.

Бывший член семьи – гражданин Республики Беларусь, а также иностранный гражданин, лицо без гражданства (далее – гражданин), утратившие статус члена семьи собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, лизингополучателя жилого помещения в результате расторжения брака, лишения родительских прав, расторжения письменного соглашения о признании членом семьи или по иным основаниям, предусмотренным законодательством, и продолжающие проживать в жилом помещении собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, лизингополучателя жилого помещения.

Вспомогательное помещение – помещение, расположенное внутри блокированного, многоквартирного жилого дома, общежития за пределами жилых и (или) нежилых помещений, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы, лифтовые холлы и другие помещения).

Вступительный взнос – сумма денежных средств, вносимая гражданином, в т.ч. индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом при вступлении в организацию собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации собственников.

Государственная поддержка при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений – комплекс мер, направленных на оказание гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, поддержки государства (льготные кредиты, одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии

на погашение основного долга по этим кредитам и другие виды государственной поддержки в соответствии с законодательными актами) при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений, а также финансовая помощь государства в погашении задолженности по льготным кредитам, полученным на указанные цели.

Договор на управление общим имуществом – соглашение, по которому одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения.

Договор найма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Договор о совместном домовладении – соглашение, по которому участники совместного домовладения, в собственности которых находятся не более десяти объектов недвижимого имущества, обязуются совместно действовать в целях обеспечения сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решения вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством.

Договор пожизненного содержания с иждивением – соглашение, по которому получатель ренты – гражданин, проживающий в жилом помещении, передает принадлежащее ему жилое помещение в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Договор создания объектов долевого строительства – соглашение, по которому одна сторона – застройщик – принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а другая сторона – дольщик – обязуется уплатить определенную договором цену договора (цену объекта долевого строительства) и принять указанный объект в порядке, установленном договором.

Долевое строительство – форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация (застройщик) привлекает денежные средства граждан (участников долевого строительства, «дольщиков») для строительства объектов недвижимости.

Дольщик – физическое лицо, достигшее восемнадцатилетнего возраста (шестнадцатилетнего – в случае объявления его в установленном порядке полностью дееспособным), в т.ч. индивидуальный предприниматель, и (или) юридическое лицо, заключившие договор с застройщиком.

Жилая комната – жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

Жилая площадь – сумма площадей пола жилых комнат.

Жилищное право - совокупность правовых норм, регулирующих жилищные и связанные с ними отношения.

Жилищное правоотношение - урегулированное нормами жилищного права общественное отношение.

Жилищно-коммунальные услуги – услуги по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), жилых и (или) нежилых, вспомогательных помещений, по обеспечению их благоустроенности, благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, включающие в себя коммунальные услуги, техническое обслуживание, техническое обслуживание лифта, текущий ремонт, капитальный ремонт, санитарное содержание вспомогательных помещений и иные жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с договорами.

Жилищно-строительный кооператив – организация застройщиков, создаваемая для строительства жилых домов (дома), приобретения не завершенных строительством капитальных строений (зданий, сооружений) и (или) капитальных строений (зданий, сооружений), подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и завершения их строительства (реконструкции, капитального ремонта), а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

Жилищный кооператив – организация застройщиков, создаваемая для приобретения завершенных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов (дома), а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

Жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

Жилое помещение – предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям.

Жилое помещение в общежитии – жилое помещение либо его часть, предоставляемые гражданам на условиях договора найма жилого помещения в общежитии.

Жилое помещение маневренного фонда – специальное жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда и предназначенное для временного проживания граждан, выселенных из жилых домов в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда и членов их семей при изъятии земельных участков для государственных нужд, которое связано со сносом или иным уничтожением жилых домов, собственники которых не обнаружены в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, а также для временного проживания граждан, жилые помещения которых стали непригодными для проживания вследствие пожаров, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма.

Жилое помещение социального пользования – жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда без взимания платы за пользование жилым помещением.

Жилое помещение типовых потребительских качеств – жилое помещение, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Жилой дом – капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади которого составляет площадь жилых помещений.

Застройщик – юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров.

Изолированная жилая комната – жилая комната, не связанная с другой жилой комнатой общим входом.

Изолированное жилое помещение – жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), отделенное от других помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) перекрытиями, стенами, перегородками и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории.

Инженерные системы – системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения,

вентиляции, мусоропроводы, лифты и иные системы жилого дома, обеспечивающие установленные для проживания санитарные и технические требования.

Ипотека – залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам.

Исполнитель – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающие потребителям жилищно-коммунальные услуги.

Источники жилищного права - внешние формы выражения и закрепления норм жилищного права.

Капитальный ремонт – основная жилищно-коммунальная услуга по восстановлению основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации.

Качество жилищно-коммунальной услуги – совокупность свойств и характеристик жилищно-коммунальной услуги, относящихся к ее способности удовлетворить установленные и (или) предполагаемые потребности потребителя (функциональная пригодность, надежность, безопасность условий проживания и др.).

Квартира – изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений.

Коммунальные услуги – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальный жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящаяся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Конструктивные элементы – фундаменты, стены, междуэтажные перекрытия, крыши, окна, двери, печи, балконы и балконные ограждения, лоджии, отмостки вокруг жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) и иные элементы.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения.

Наймодатель – лицо, предоставляющее жилое помещение во владение и пользование.

Наниматель – лицо, получающее жилое помещение во владение и пользование.

Нежилое помещение – помещение, не предназначенное для постоянного проживания граждан.

Неизолированная жилая комната – жилая комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом.

Общая площадь жилого помещения – сумма жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов, лоджий, террас и неотапливаемых (холодных) помещений.

Общее имущество совместного домовладения – помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда.

Общежитие – жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы, прохождения клинической ординатуры, спортивной подготовки, а также в иных случаях, установленных законодательными актами.

Объекты недвижимого имущества – жилые дома, квартиры и нежилые помещения в блокированных или многоквартирных жилых домах, а также капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на придомовой территории.

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории.

Организация застройщиков – потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан и юридических лиц, создаваемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта), завершения строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) либо приобретения

завершенных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

Организация, осуществляющая учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, – организация, оказывающая жилищно-коммунальные услуги и (или) осуществляющая функции учета, расчета и начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования в многоквартирных жилых домах (далее – возмещение расходов на электроэнергию), а также функции по начислению безналичных жилищных субсидий и взысканию задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию.

Организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, – организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда в соответствии с требованиями актов законодательства, в т.ч. обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, и (или) оказывающая жилищно-коммунальные услуги, и (или) осуществляющая управление общим имуществом совместного домовладения.

Паевой взнос – денежные средства, единовременно или периодически вносимые организации застройщиков ее членом на финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) организацией застройщиков).

Паенакопления – сумма денежных средств, внесенных организации застройщиков ее членом на конкретный календарный месяц и год на финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) организацией застройщиков).

Перепланировка – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

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.

Письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением – соглашение, заключаемое между собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения и совершеннолетними членами, бывшими членами его семьи, другими гражданами, имеющими право пользования жилым помещением, устанавливающее взаимные права и обязанности по владению и пользованию жилым помещением.

Письменное соглашение о признании членом семьи – соглашение между собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения и его родственником, собственником, нетрудоспособным иждивенцем или его законным представителем о признании этого родственника, собственника, нетрудоспособного иждивенца членом семьи собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, лизингополучателя жилого помещения.

Подсобное помещение – помещение, находящееся внутри квартиры, одноквартирного жилого дома и предназначенное для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд проживающих в них граждан (коридор, санузел, кладовая, прихожая, кухня, холл, гардеробная, топочная, встроенный шкаф, помещение без окон и иное помещение, не являющееся жилой комнатой).

Помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), имеющая определенное функциональное назначение.

Потребитель – физическое лицо, имеющее намерение заказать либо заказывающее жилищно-коммунальные услуги или пользующееся жилищно-коммунальными услугами исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Предоставление мест для краткосрочного проживания – предоставление принадлежащих на праве собственности гражданам Республики Беларусь, иностранным гражданам и лицам без гражданства, постоянно проживающим в Республике Беларусь, жилых помещений иным гражданам для краткосрочного проживания по заключенным в календарном году двум и более договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, срок действия каждого из которых не превышает пятнадцати дней.

Придомовая территория – земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания недвижимого имущества землепользователям в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель.

Принципы жилищного права - основополагающие, руководящие начала правового регулирования жилищных отношений.

Республиканский жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящаяся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь).

Родственники – близкие родственники, а также иные граждане, находящиеся в родственной связи, имеющие общих предков до прадеда и прабабки включительно.

Самовольные переустройство и (или) перепланировка – переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, когда получение такого согласования (разрешения) предусмотрено актами законодательства.

Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома – основная жилищно-коммунальная услуга по санитарной обработке (уборке) вспомогательных помещений жилого дома, их конструктивных элементов, инженерных систем, в т.ч. мойка или иная обработка поверхностей вспомогательных помещений, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для приведения этих помещений в соответствие с установленными санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами.

Свойственники – родители, усыновители (удочерители), дети, в т.ч. усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки супруга (супруги), а также супруг (супруга) детей.

Совместное домовладение – правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников.

Специальное жилое помещение – жилое помещение государственного жилищного фонда, предназначенное для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан при наличии у них оснований для проживания в специальном жилом помещении.

Текущий ремонт – основная жилищно-коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома.

Техническое обслуживание лифта – основная жилищно-коммунальная услуга, включающая работы по поддержанию работоспособности лифта при его эксплуатации.

Техническое обслуживание – основная жилищно-коммунальная услуга, включающая работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов, инженерных систем, за исключением лифтов, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем, за исключением лифтов, подготовке жилых домов к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года.

Товарищество собственников – юридическое лицо, создаваемое собственниками жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, находящихся на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных ЖК и уставом товарищества собственников.

Уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения – организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, а также для осуществления иных функций, определенных законодательством.

Управление жилищным фондом – деятельность уполномоченных государственных органов, собственников жилых помещений или уполномоченных ими лиц по обеспечению его надлежащего технического и санитарного состояния, сохранности, безопасных условий проживания, финансирования содержания, включаемых в него объектов

Управление общим имуществом совместного домовладения – услуга по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.

Целевой взнос – денежные средства, вносимые членом организации собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им.

Членский взнос – денежные средства, периодически вносимые членом организации собственников на цели, связанные с деятельностью организации собственников, в т.ч. на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии.

Члены организации застройщиков – граждане, в т.ч. индивидуальные предприниматели, юридические лица, самостоятельно осуществляющие финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) либо приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) в составе организации застройщиков за счет собственных, привлеченных денежных средств или перечисляющие этой организации паевые взносы на такие цели.

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена), – супруг (супруга), их дети, в т.ч. усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители), иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, бывшие члены семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена).

Члены семьи собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, лизингополучателя жилого помещения – супруг (супруга), их дети, в т.ч. усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители). К членам семьи относятся также родные братья и сестры, дед, бабка и внуки, проживающие совместно с собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения и ведущие с ним общее хозяйство; иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи; иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

Эксплуатация жилищного фонда – использование по назначению жилищного фонда с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, техническому обслуживанию лифтов, текущему ремонту, капитальному ремонту жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные правовые акты

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). – Минск : Амалфея, 2005. – 48 с.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-3 : [принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.] : в ред. Закона Респ. Беларусь от 29.06.2020 г. // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
3. 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.] : в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
4. Кодекс об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : 6 янв. 2021 г., № 91-3 [принят Палатой представителей 18 дек. 2020 г., одобр. Советом Респ. 18 дек. 2020 г.] // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
5. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : 23 июля 2008 г., № 425-3 : [принят Палатой представителей 7 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г.] : в ред. Закона Респ. Беларусь от 26.10.2012 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
6. О возмещении расходов на электроснабжение эксплуатируемого жилищного фонда [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 14 апр. 2020 г., № 200 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 22.10.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
7. О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений строительстве [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 4 июля 2017 г., № 240 : в ред. Указа президента Респ. Беларусь от 10.12.2018 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
8. О государственной поддержке при строительстве (реконструкции) жилых помещений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 10 дек 2018 г., № 474 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 08.01.2018 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
10. О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 14 июня 2007 г., № 239-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 09.01.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
11. О гражданах, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья» [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 июня 2020 г., № 339 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.
12. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, воспитывающих детей [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 9 дек. 2014 г., № 572 :

в ред. Указа президента Респ. Беларусь от 18.09.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

13. О жилищных отношениях [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 7 апр. 2020 г., № 121 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

14. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 16 июля 2008 г., № 405-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.12.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

15. О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 мая 2003 г., № 724 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 14.12.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

16. О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 янв. 2009 г., № 99 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 16.11.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

17. О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 янв. 2009 г., № 99 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 16.11.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

18. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 марта 2019 г., № 156 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 08.10.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

19. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 13 сент. 2018 г., № 663 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

20. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 26 июля 2010 г. № 388 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 нояб. 2010 г., № 1695 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 23.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

21. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 сент. 2006 г., № 1191 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

22. О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, реконструкции жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 16 мая 2013 г., № 384 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

23. О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 6 янв. 2012 г., № 13 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 28.05.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

24. О некоторых вопросах предоставления жилых помещений граждан, обязанных возмещать расходы по содержанию детей, находящихся на государственном обеспечении, для проживания по договорам найма, поднайма жилых помещений [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 сент. 2006 г., № 1733 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

25. О порядке распоряжения государственным жилищным фондом [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 июля 2010 г., № 388 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 07.04.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

26. О правах ребенка [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 19 нояб. 1993 г., № 2570-ХП : в ред. Закона Респ. Беларусь от 11.05.2016 г. // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

27. О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь, 22 июня 2000 г., № 5 : в ред. постановления Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь от 27.07.2018 г. // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

28. О предоставлении арендного жилья [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 1297 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

29. О предоставлении жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь, 31 дек. 2015 г., № 535 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 07.04.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

30. О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь, 26 июня 2014 г., № 11 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

31. О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения [Электронный ресурс] : постановление Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь, 26 марта 2003 г., № 2 : в ред. постановления Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь от 02.06.2011 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

32. О распоряжении государственным жилищным фондом [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 13 июня 2018 г., № 237 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 07.04.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

33. О реализации решения Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 2 апреля 1997 г. № 3 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 10 июля 1998 г., № 1086 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

34. О совершенствовании системы учета граждан по месту жительства и месту пребывания [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 7 сент. 2007 г., № 413 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 06.04.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

35. О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 24 сент. 2008 г., № 1408 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.09.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

36. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 22.10.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

37. Об ипотеке [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 20 июля 2008 г., № 345-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 12.03.2013 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

38. Об оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 23 марта 2016 г., № 107 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 30.06.2016 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

39. Об ипотечном жилищном кредитовании [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 16 апр. 2020 г., № 130 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

40. Об отдельных вопросах купли-продажи жилых домов (квартир) сельскохозяйственных организаций [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 17 июня 2011 г., № 253 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 12.03.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

41. Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 февр. 2012 г., № 156 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 21.12.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

42. Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 янв. 2014 г., № 6 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 12.03.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

43. Об утверждении Положения о порядке возмещения расходов по найму жилья иногородним учащимся и студентам, получающим образование в дневной форме получения образования за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в случае необеспечения их местом для проживания в общежитии [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 окт. 2011 г., № 1451 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

44. Об утверждении Положения о порядке и условиях оказания социальных услуг на основании договоров пожизненного содержания с иждивением за счет средств местных бюджетов [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 09 февр. 2017 г., №112 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 17.09.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

45. Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 нояб. 2013 г., № 1006 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 12.03.2019 г. // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

46. 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 [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 июня 2014 г., № 571 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

47. Об утверждении Положения о порядке управления имуществом подопечных [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 окт. 1999 г., № 1677 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

48. Об утверждении Положения о предоставлении гражданам Республики Беларусь одноразовых субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 апр. 2002 г., № 555 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 25.02.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

49. Об утверждении Положения о случаях и порядке замены застройщика при неисполнении (нарушении) застройщиком обязательств по созданию объекта строительства [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 10 нояб. 2014 г., № 1056 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 12.03.2019 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

50. Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апр. 2013 г., № 269 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

51. Об утверждении Положения об отнесении граждан к категории малообеспеченных для получения государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилого помещения [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 20 дек. 2000 г., № 1955 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 04.11.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

52. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г., № 399 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

53. Об утверждении Правил учета природного газа [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 15 дек. 2008 г., № 1934 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

54. Об утверждении Примерного положения об общественной комиссии по жилищным вопросам [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 марта 2000 г., № 429: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

55. Об утверждении примерных форм уставов организации застройщиков и товарищества собственников [Электронный ресурс] : приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Респ. Беларусь, 8 окт. 2019 г., № 81 // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

56. Об утверждении Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов», признании утратившими силу постановлений Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 25 августа 2009 г. № 95, от 13 ноября 2009 г. № 22, от 18 декабря 2010 г. № 169 и внесении изменения в постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 13 февраля 2009 г. № 17 [Электронный ресурс] : постановление М-ва здравоохранения Респ. Беларусь, 28 авг. 2015, № 95 : в ред. постановления М-ва здравоохранения Респ. Беларусь от 11.04.2017 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

57. Об утверждении типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 19 марта 2013 г., № 193 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

58. Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового устава товарищества собственников [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 4 марта 2015 г., № 161 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 25.05.2018 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

59. Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания [Электронный ресурс] : постановление Мин-ва жилищно-коммунального хоз.-ва Респ. Беларусь, 2 мая 2000, № 4 : в ред.

постановления Мин-ва жилищно-коммунального хоз.-ва Респ. Беларусь от 17.04.2006 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

60. Об установлении перечней заболеваний [Электронный ресурс] : постановление М-ва здравоохранения Респ. Беларусь, 22 дек. 2012 г., № 202 : в ред. постановления М-ва здравоохранения Респ. Беларусь от 29.06.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

61. Об утверждении Положения о порядке определения среднемесячного совокупного дохода и стоимости имущества граждан и членов их семей для предоставления жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 фев. 2006 г., № 301 : в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 02.07.2020 г. // Эталон / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Международные акты

1. Договор между Республикой Беларусь и Исламской Республикой Иран о правовой помощи по гражданским и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Тегеране 07.11.2006 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

2. Договор между Республикой Беларусь и Исламской Республикой Пакистан о взаимной правовой помощи по гражданским и экономическим делам [Электронный ресурс]: [заключен в г. Исламабаде 29.05.2015 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

3. Договор между Республикой Беларусь и Китайской Народной Республикой о правовой помощи по гражданским и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Пекине 11.01.1993 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

4. Договор между Республикой Беларусь и Латвийской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Минске 21.02.1994 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

5. Договор между Республикой Беларусь и Литовской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Вильнюсе 20.10.1992 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

6. Договор между Республикой Беларусь и Республикой Болгария о правовой помощи по гражданским делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Минске 21.02.2007 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

7. Договор между Республикой Беларусь и Республикой Польша о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным, трудовым и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Минске 26.10.1994 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

8. Договор между Республикой Беларусь и Республикой Сербия о правовой помощи по гражданским и уголовным делам [Электронный ресурс]: [заключен в г. Минске

12.03.2013 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

9. Договор между Республикой Беларусь и Сирийской Арабской Республикой о правовой помощи по гражданским и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Дамаске 23.09.2008 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

10. Договор между Республикой Беларусь и Социалистической Республикой Вьетнам о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным, трудовым и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Минске 14.09.2000 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

11. Договор между Союзом Советских Социалистических Республик и Венгерской Народной Республикой об оказании правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Москве 15.07.1958 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

12. Договор между Союзом Советских Социалистических Республик и Республикой Куба о правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Гаване 28.11.1984 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

13. Договор между Союзом Советских Социалистических Республик и Чехословацкой Социалистической Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Москве 12.08.1982 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

14. Конвенция между Союзом Советских Социалистических Республик и Итальянской Республикой о правовой помощи по гражданским делам [Электронный ресурс] : [заключена в г. Риме 25.01.1979 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

15. Договор между Республикой Беларусь и Республикой Польша о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным, трудовым и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключен в г. Минск, 26 окт. 1994 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

16. Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключена в г. Минске 22.01.1993 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

17. Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам [Электронный ресурс] : [заключена в г. Кишиневе 7.10.2002 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

18. Конвенция о правах ребенка [Электронный ресурс] : [заключена в г. Нью-Йорке 20 нояб. 1989 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

19. Соглашение между Министерством юстиции Республики Беларусь, Верховным Судом Республики Беларусь, Высшим Хозяйственным Судом Республики Беларусь и Министерством юстиции Республики Польша о непосредственном сношении судов в области оказания правовой помощи [Электронный ресурс] : [совершено в г. Минске

13 февр. 2009 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

20. Соглашение об обеспечении жилыми помещениями военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы, и членов их семей в государствах-участниках Содружества Независимых Государств [Электронный ресурс] : [совершено в г. Москве 28 марта 1997 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

21. Соглашение между Правительством Республики Беларусь и Правительством Украины об условиях и порядке обмена жилых помещений [Электронный ресурс] : [совершено в г. Минске 17 июля 1995 г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

22. Соглашение между Правительством Республики Беларусь и Правительством Российской Федерации о регулировании процесса переселения и защите прав переселенцев [Электронный ресурс] : [совершено в г. Минске 30 окт. 1996г.] // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

23. О беспрепятственном обмене жилых помещений [Электронный ресурс] : решение Высшего Совета Сообщества Беларуси и России, 22 июня 1996 г., № 5 // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

24. О Сравнительно-правовом анализе жилищного законодательства государств-участников Содружества Независимых Государств и мониторинге правоприменительной практики [Электронный ресурс] : постановление Межпарламентской Ассамблеи государств-участников Содружества Независимых Государств, 27.03.2017, № 46-21 // Эталон 6.0 – Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Литература

1. Аверьянова, М. И. Жилищное право : учеб. пособие / М. И. Аверьянова. – М. : Юрайт, 2018. - 215, [3] с.

2. Алексеева, О. Г. Жилищное правоотношение социального найма : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. Г. Алексеева ; Уральск. госуд. юрид. акад. – Екатеринбург, 2006. – 30 с.

3. Альбов, А. П. Жилищное право : учеб. пособие / А. П. Альбов, С. В. Николюкин. – М. : Justitia, 2020. – 176 с.

4. Антосевич, Г. С. Краткий курс по жилищному праву / Г. С. Антосевич. – М. : Окей-книга, 2008. – 143 с.

5. Аскназий, С. И. Жилищное право / С. И. Аскназий. – М. : Госюриздат, 1956. – 231 с.

6. Бандык, А. Признание утратившим право пользования жилым помещением / А. Бандык // Юрид. мир. – 2015. – № 10. – С. 55–61.

7. Баранов, В. А. Жилищное право Российской Федерации : учеб. для вузов / В. А. Баранов, В. В. Гущин, Л. С. Курганова. – М. : Норма, 2006. – 431 с.

8. Батяев, А. А. Жилищное право : учеб. пособие / А. А. Батяев, Е.А. Рябченко. – М. : Омега-Л, 2006. - 190, [1] с.

9. Белявский, С. Капитальный ремонт отличается от текущего объемом работ / С. Белявский // Юрид. мир. – 2015. – № 2. – С. 84–86.

10. Бруй, М. Г. Жилищное право : ответы на экзаменац. вопросы / М. Г. Бруй. – Минск : Тетралит, 2013. – 256 с.

11. Бруй, М. Г. Жилищное право : учеб.-метод комплекс / М. Г. Бруй. – Минск : МИУ, 2015. – 176 с.
12. Бувич, И. Новая редакция Жилищного кодекса: что изменится? / И. Бувич // Юрист. – 2017. – № 6. – С. 85–88.
13. Вишневская, И. С. Жилищное право : учеб. / И. С. Вишневская, Е. С. Селиванова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Эксмо, 2011. – 281 с.
14. Гавриленко, В. Г. Жилищное право : слов.-справ. / Ин-т экономики Нац. акад. наук Беларуси, Бел. негос. ин-т правоведения. – Минск : Бип-С, 1999. – 84 с.
15. Галузина, Е. В. Жилищное право : учеб.-метод. пособие / Е. В. Галузина. – Минск : Частн. ин-т управ. и предпринимательства, 2007. – 44 с.
16. Герасимова, Л. П. Жилищное право / Л. П. Герасимова. – СПб. [и др.] : Питер : Лидер, 2005. – 256 с.
17. Голощапов, Н. А. Жилищное право : учеб.-практ. пособие / Н. А. Голощапов, С. И. Помазкова. – М. : Приор, 2002. – 304 с.
18. Голощапов, Н. А. Практикум «Жилищное право» : задачи, вопр., тесты, образцы применяемых док. / Н. А. Голощапов, С. И. Помазкова. – М. : Приор, 2002. – 112 с.
19. Горбачева, С. Договор найма жилого помещения как основание возникновения права на жилое помещение и пользование им. / С. Горбачева // Судовы весн. – 2014. – № 2. – С. 18–24.
20. Городов, О. А. Жилищное право : учеб. пособие / О. А. Городов. – М. : Юрайт-М, 2001. – 195 с.
21. Гражданский кодекс Республики Беларусь с комментариями и обзором практики хозяйственных судов / Д. П. Александров [и др.] ; под общ. ред. В. С. Каменкова. – Минск : Дикта, 2018. – 1136 с.
22. Гражданское право : в 3 т. : учеб. / Т. В. Авдеева [и др.] ; под ред. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2008–2011. – Т. 2. – 2010. – 960 с.
23. Грудцына, Л. Ю. Жилищное право России : учеб. пособие / Л. Ю. Грудцына. – М. : Элит, 2007. – 434, [1] с.
24. Егорова, О. А. Жилищное право : учеб.-практ. пособие / О. А. Егорова, Ю. Ф. Беспалов, Д. В. Гордеюк. – М. : ЮНИТИ-ДАНА : Закон и право, 2009. – 134, [1] с.
25. Ермолкевич, Н. К вопросу о сущности и правовой природе права граждан Республики Беларусь на жилище / Н. Ермолкевич // Юстиция Беларуси. – 2011. – № 12. – С. 42–45.
26. Ермолкевич, Н. Право на получение жилого помещения социального пользования как обеспечительная мера / Н. Ермолкевич // Юстиция Беларуси. – 2012. – № 2. – С. 49–52.
27. Жилищное право : курс лекций / Междунар. гуманитар.-экон. ин-т. – Минск : Веды, 2003. – 88 с.
28. Жилищное право : курс лекций : в 2 ч. / Т. Д. Трамбачева, В. Н. Бураков. – Могилев : МГУ имени А. А. Кулешова, 2016. – Ч. 1. – 230 с.
29. Жилищное право : курс лекций : в 2 ч. / Т. Д. Трамбачева, В. Н. Бураков. – Могилев : МГУ имени А. А. Кулешова, 2016. – Ч. 2. – 250 с.
30. Жилищное право : сб. актов законодательства / Ин-т экономики Нац. акад. наук. Беларуси. – Минск : Право и экономика, 2003. – X, 388, [2] с.
31. Жилищное право : учеб. / И. З. Аюшеева [и др.]. – М. : Проспект, 2018. – 438 с.

32. Жилищное право : учеб. / под ред. Г. Ф. Ручкиной [и др.]. – М. : Justitia, 2019. – 370 с.
33. Жилищное право : учеб. / под ред. И. В. Балтутите [и др.]. – М. : Юриспруденция, 2016. – 524, [1] с.
34. Жилищное право : учеб. / под ред. П. В. Алексия [и др.]. – 7-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА : Закон и порядок, 2009. – 480 с.
35. Жилищное право : учеб. / под ред. Р. А. Курбанова [и др.]. – М. : Проспект, 2016. – 173 с.
36. Жилищное право : учеб. пособие / Куйбышев. гос. ун-т, каф. гражд. права и процесса. – Куйбышев : КГУ, 1986. – 100 с.
37. Жилищное право : учеб.-метод. материалы / М-во образования Респ. Беларусь, Могилев. госуд. ун-т им. А. А. Кулешова. – Могилев : МГУ, 2016. – 37, [2] с.
38. Замулко, М. Г. Отказаться от строительных работ в квартире при капремонте дома / М. Г. Замулко // Пром.-торговое право. – 2015. – № 6. – С. 39.
39. Ивакин, В. Н. Жилищное право : краткий курс лекций / В. Н. Ивакин. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2013. – 176, [1] с.
40. Караваева, Е. М. Жилищное право : тексты лекций по спецкурсу / Е. М. Караваева. – Гомель : ГГУ, 2010. – 115 с.
41. Карпенков, В. В. Жилищное право : практикум / В. В. Карпенков. – Минск : Част. ин-т упра. и предпринимательства, 2013. – 42, [1] с.
42. Качан, Н. Выселение бывшей супруги и детей / Н. Качан // Юрист. – 2009. – № 6. – С. 81–82.
43. Клеванович, С. Новое в аренде и безвозмездном пользовании государственным имуществом / С. Клеванович // Финансы. Учет. Аудит. – 2017. – № 3. – С. 51–53.
44. Кобленц, И. Г. Жилищное право / И. Г. Кобленц ; Ин-т сов. права. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Гос. изд., [1925]. – 148 с.
45. Кобленц, И. Г. Жилищное право / И. Г. Кобленц ; Ин-т сов. права. – М. : Гос. изд., [1924]. – 132 с.
46. Кобыленкова, А. И. К вопросу об объектах жилищных правоотношений / А. И. Кобыленкова // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 4. – С. 31–35.
47. Колбасин, Д. А. Договор найма жилого помещения / Д. А. Колбасин // Гражданское право : учеб. : в 2 ч. / Д. А. Колбасин. – Минск : Акад. МВД, 2017. – Ч. 2. – С. 174–218.
48. Колбасин, Д.А. Гражданское право. Особенная часть: учеб. пособие / Д.А. Колбасин. – Минск : Амалфея, 2016. – 768 с.
49. Комаров, В. Д. Жилищное право : учеб. пособие / В. Д. Комаров. – М. : МИНХ, 1980. – 79 с.
50. Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / А. С. Авраменко [и др.] ; под общ. ред В. В. Савицкого. – Минск : Дикта, 2010. – 800 с.
51. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учеб. / И. Л. Корнеева. – М. : Юрайт, 2015. – 457 с.
52. Королевич, В. Определение даты постановки на учет при переоформлении очереди / В. Королевич // Юрист. – 2011. – № 5. – С. 57–60.
53. Королевич, В. Ухудшение жилищных условий и учет нуждающихся граждан / В. Королевич // Юрист. – 2011. – № 12. – С. 69–72.

54. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – Изд. 5-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации. – М. : Статут, 2006. – 363, [1] с.
55. Кубанкина, Е. И. Жилищное право : учеб. пособие / Е. И. Кубанкина, В. В. Павленко. – 3-е изд. – М. : Дашков и К°, 2011. – 286, [1] с.
56. Кудашкин, А. В. Жилищное право : учеб. / А. В. Кудашкин. – М. : Норма : Инфра-М, 2010. – 431 с.
57. Кухарчик, Н. А. Выселение из жилых помещений социального пользования [Электронный ресурс] / Н. А. Кухарчик // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «Юр-Спектр» – Минск, 2019.
58. Кухарчик, Н. А. Гарантии и реализация жилищных прав: новое в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот, детей оставшихся без попечения родителей [Электронный ресурс] / Н. А. Кухарчик // Консультант Плюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр» – Минск, 2019.
59. Кухарчик, Н. Использование квартиры организацией и выселение из нее бывших жильцов / Н. Кухарчик // Юрист. – 2013. – № 6. – С. 19–22.
60. Кухарчик, Н. Новый Жилищный кодекс: изменения по прошествии 13 лет / Н. Кухарчик // Юрист. – 2012. – № 12. – С. 11-14.
61. Кухарчик, Н. Реализация жилых помещений, построенных сельскохозяйственными организациями / Н. Кухарчик // Юрист. – 2017. – № 2. – С. 69–76.
62. Куцина, С. И. Жилищное право Российской Федерации : учеб. пособие / С. И. Куцина. – 3-е изд. – М. : Риор : Инфра-М, 2018. – 145, [1] с.
63. Ландкоф, С. Н. Житлове право : Законодавство та судова практика / Нар. ком. юстиції УРСР. – Київ : Укр. держ. вид., 1945. – 110 с.
64. Липик, О. Жилищные строительные сбережения - один из способов решения жилищной проблемы? / О. Липик // Юстиция Беларуси. – 2013. – № 6. – С. 23–25.
65. Макеев, П. В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан / П. В. Макеев // Жилищное право. – 2010. – № 11. – С. 101.
66. Малюженец, И. Правовые гарантии для застройщиков и участников долевого жилищного строительства / И. Малюженец, О. Шелков // Юстиция Беларуси. – 2012. – № 5. – С. 43–47.
67. Малючок, Л. Некоторые вопросы рассмотрения дел о выселении граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитии / Л. Малючок // Судовы веснік. – 2017. – № 1. – С. 21–26.
68. Марткович, И. Б. Жилищное право: Закон и практика / И. Б. Марткович. – М. : Юрид. лит., 1990. – 319 с.
69. Машаров, Р. Н. Жилищное право : практикум / Р. Н. Машаров, Е. А. Реуцкая. – Минск : Акад. управления при Президенте Респ. Беларусь, 2015. – 70, [1] с.
70. Машаров, Р. Н. Правосубъектность участников-вкладчиков механизма правового регулирования ссудо-сберегательных жилищных отношений в Республике Беларусь / Р. Н. Машаров // Право.by. – 2013. – № 6. – С. 34–38.
71. Машаров, Р. Нуждаемость в улучшении жилищных условий в механизме правового регулирования ссудо-сберегательных жилищных отношений / Р. Машаров // Юстиция Беларуси. – 2013. – № 9. – С. 48–52.

72. Машаров, Р. Правосубъектность вкладополучателя (кредитополучателя) в механизме правового регулирования ссудо-сберегательных жилищных отношений / Р. Машаров // Юстиция Беларуси. – 2016. – № 6. – С. 57–61.
73. Медведева, В. В. Правовое регулирование рынка недвижимости : пособие / В. В. Медведева, М. Г. Ващеврович. – Минск : Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь, 2018. – 200 с.
74. Никитюк, П. С. Жилищное право / П. С. Никитюк. – Кишинев : Штиинца, 1985. – 255 с.
75. Никитюк, П. С. Жилищное право Молдавской ССР / П. С. Никитюк. – Кишинев : Штиинца, 1977. – 216 с.
76. Николукин, С. В. Жилищные потребности граждан как субъектов жилищных правоотношений в условиях современного хозяйствования / С. В. Николукин. – М. : Юрлитинформ, 2014. – 202, [1] с.
77. Николукин, С. В. Специфика жилищных правоотношений в современном российском обществе / С. В. Николукин // Современ. юрист. – 2015. – № 3. – С. 43–54.
78. Овсейко, С. В. Договоры в сфере жилищных правоотношений / С. В. Овсейко // Юрид. мир. – 2016. – № 4. – С. 62–68.
79. Павловская, М. В. Пустили временно пожить. Нужен ли договор? / М. В. Павловская // Промышл.-торговое право. – 2016. – № 7. – С. 37.
80. Павловский, А. Определен порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования / А. Павловский // Юрид. мир. – 2015. – № 2. – С. 36–42.
81. Петрова, Ю. А. Принцип добросовестности в жилищных правоотношениях (аспекты российского и зарубежного законодательства) / Ю. А. Петрова // Международ. публич. и част. право. – 2016. – № 1. – С. 39–43.
82. Попова, И. Виды договора найма жилого помещения / И. Попова // Юстиция Беларуси. – 2017. – № 4. – С. 54–58.
83. Попова, И. Выселение с предоставлением другого жилого помещения / И. Попова // Юстиция Беларуси. – 2014. – № 10. – С. 26–30.
84. Попова, И. Новый Жилищный кодекс о выселении граждан из жилых помещений без предоставления другого жилого помещения / И. Попова // Юстиция Беларуси. – 2013. – № 11. – С. 18–22.
85. Пофа, М. В. Договор найма жилого помещения в системе обязательственного права Республики Беларусь / М. В. Пофа // Право.by. – 2013. – № 5. – С. 55–60.
86. 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.
87. Прудникова, Т. А. Жилищное право : метод. рекомендации / Т. А. Прудникова. – Минск : БИП-С Плюс, 2015. – 54 с.
88. Пухов, А. О некоторых вопросах учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в свете принятия Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 / А. Пухов // Юстиция Беларуси. – 2014. – № 7. – С. 50–52.
89. Пушко, Н. В. Жилищное право : метод. указания / Н. В. Пушко, А. В. Иванова. – Горки : БГСХА, 2017. – 59 с.
90. Решетников, Ю. В. Существенные условия договора найма жилого помещения коммерческого пользования / Ю. В. Решетников // Проблемы управления. – 2017. – № 1. – С. 161–165.

91. Романец, Ю. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданских договоров / Ю. Романец./ Хозяйство и право. – 2013. – № 6. – С. 87–91.
92. Савицкий, В. В. Нормативно-правовое регулирование жилищных отношений в организациях негосударственной формы собственности / В. В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2017. – № 7. – С. 45–49.
93. Савицкий, В. В. Нормативно-правовое регулирование целевого и эффективного использования кредитных средств на финансирование жилищного строительства / В. В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2015. – № 11. – С. 34–36.
94. Савицкий, В. В. Нормативно-правовые и организационные аспекты переселения граждан из ветхих и аварийных жилых домов / В. В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2015. – № 9. – С. 50–52.
95. Савицкий, В. Изменение правового статуса жилых помещений государственного жилищного фонда / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2018. – № 7. – С. 38–42.
96. Савицкий, В. Новые особенности регулирования жилищных правоотношений / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2016. – № 9. – С. 28–32.
97. Савицкий, В. Новый Жилищный кодекс и особенности классификации жилищных фондов / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2012. – № 10. – С. 50–52.
98. Савицкий, В. Новый жилищный кодекс о жилищных правах граждан при заболеваниях / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2013. – № 8. – С. 16–19.
99. Савицкий, В. Новый жилищный кодекс о правах и обязанностях временных жильцов / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2013. – № 3. – С. 26–27.
100. Савицкий, В. Нормативно-правовое регулирование внебюджетного финансирования жилищного строительства / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2016. – № 3. – С. 57–60.
101. Савицкий, В. Нормативно-правовое регулирование жилищных отношений в организациях негосударственной формы собственности / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2017. – № 7. – С. 45–49.
102. Савицкий, В. Нормативно-правовое регулирование целевого и эффективного использования кредитных средств на финансирование жилищного строительства / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2015. – № 11. – С. 34–36.
103. Савицкий, В. Нормативно-правовые и организационные аспекты переселения граждан из ветхих и аварийных жилых домов / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2015. – № 9. – С. 50–52.
104. Савицкий, В. Особенности правового регулирования перевода жилых помещений в нежилые / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2012. – № 6. – С. 53–55.
105. Савицкий, В. Правовое регулирование гарантийного обслуживания жилых домов / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2017. – № 11. – С. 67–70.
106. Савицкий, В. Совершенствование правового регулирования перепланировок и переустройства жилых помещений / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2012. – № 8. – С. 50–52.
107. Савицкий, В. Учет доходов и имущества граждан при предоставлении государственной поддержки для улучшения жилищных условий / В. Савицкий // Юстиция Беларуси. – 2018. – № 3. – С. 38–42.
108. Сахацки, К. Споры о выселении из жилого помещения / К. Сахацки // Юстиция Беларуси. – 2016. – № 9. – С. 20–27.

109. Сборник нормативных правовых актов по жилищному законодательству Республики Беларусь [Электронный ресурс] / сост.: В. Г. Тихиня, В. А. Лазуткин. – Минск : Право и экономика, 2010. – 1 электр. опт. диск (CD-ROM).
110. Свит, Ю. П. Жилищное право : учеб. и практикум / Ю. П. Свит. – 2-е изд. – М. : Юрайт, 2019. – 245, [1] с.
111. Седугин, П. И. Жилищное право : учеб. / П. И. Седугин. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма, 2004. – XVI, 369 с.
112. Сергеев, А. П. Жилищное право : учеб. / А. П. Сергеев. – 2-е изд. – М. : РГ-Пресс, 2015. – 175 с.
113. Смоленский, М. Б. Жилищное право: 100 экзаменационных ответов : учеб. пособие / М. Б. Смоленский. – Изд. 2-е, исправ. и доп. – Ростов н/Д : МарТ : Феникс, 2010. – 172 с.
114. Смоленский, М. Б. Жилищное право : учеб. пособие / М. Б. Смоленский, А. А. Новикова. – М. : Дашков и К ; Ростов н/Д : Наука-Пресс, 2010. – 206, [1] с.
115. Станкевич, Н. Г. Жилищное право : практикум / Н. Г. Станкевич, Н. Е. Бодяк. – Гродно : ГрГУ, 2002. – 93 с.
116. Тимофеева, Е. А. Теоретико-правовые взгляды на понятие совместного домо-владения через образование товариществ собственников жилья / Е. А. Тимофеева // Юстиция Беларуси. – 2020. – № 3. – С. 77–80.
117. Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации : учеб. / А. А. Титов. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2017. – 505, [2] с.
118. Тихомиров, М. Ю. Выселение граждан из жилых помещений / М. Ю. Тихомиров. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2016. – 62, [1] с.
119. Тихомиров, М. Ю. Жилищные права и их защита : практ. пособие / М. Ю. Тихомиров. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2013. – 221 с.
120. Тихомиров, М. Ю. Жилищный учет: очередность и порядок предоставления жилых помещений / М. Ю. Тихомиров. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2015. – 60, [1] с.
121. Тихомиров, М. Ю. Защита жилищных прав : коммент., судеб. практика, образцы док. / М. Ю. Тихомиров. – 3-е изд., доп. и перераб. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2012. – 142 с.
122. Тихомиров, М. Ю. Защита прав на жилые помещения : практ. пособие / М. Ю. Тихомиров. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2015. – 157 с.
123. Тихомиров, М. Ю. Общее имущество в многоквартирном доме : практ. пособие / М. Ю. Тихомиров. – 2-е изд., доп. и перераб. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2016. – 110 с.
124. Тихомиров, М. Ю. Собственность и иные вещные права на жилые помещения : практ. пособие / М. Ю. Тихомиров. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2013. – 108 с.
125. Тихомиров, М. Ю. Социальное жилье для нуждающихся в жилых помещениях граждан: предоставление и использование / М. Ю. Тихомиров. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2016. – 110 с.
126. Тихомиров, М. Ю. Управление многоквартирным домом : практ. пособие / М. Ю. Тихомиров. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2012. – 156, [1] с.
127. Тихомирова, Л. В. Жилищное право : учеб.-практ. пособие / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров. – 2-е изд., с изм. и доп. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2009. – 444 с.

128. Тихомирова, Л. В. Защита жилищных прав : коммент., судеб. практика, образцы док. / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров. – 5-е изд., доп. и перераб. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2017. – 127 с.

129. Тихомирова, Л. В. Переустройство и перепланировка жилых помещений : практ. пособие / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров. – 2-е изд., доп. и перераб. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2017. – 47 с.

130. Тихомирова, Л. В. Юридический справочник по жилищным вопросам / Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2012. – 620 с.

131. Толстой, Ю. К. Жилищное право : учеб. / Ю. К. Толстой. – Изд. 2-е, перераб. и доп. – М. : Проспект, 2016. – 192 с.

132. Трамбачева, Т. Д. Жилищное право : курс лекций : в 2 ч. / Т. Д. Трамбачева, В. Н. Бураков. – Могилев : МГУ, 2016. – Ч. 1. – 232 с.

133. Трамбачева, Т. Д. Жилищное право : курс лекций : в 2 ч. / Т. Д. Трамбачева, В. Н. Бураков. – Могилев : МГУ, 2016. – Ч. 2. – 250 с.

134. Трамбачева, Т. Отдельные вопросы пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (комментарий к статье 71 Жилищного кодекса Республики Беларусь) / Т. Трамбачева // Юстиция Беларуси. – 2015. – № 5. – С. 52–54.

135. Трамбачева, Т. Сравнительно-правовой анализ договора аренды жилых помещений и договора найма жилого помещения / Т. Трамбачева // Юстиция Беларуси. – 2018. – № 1. – С. 49–54.

136. Уржинский, К. К. Жилищное право : учеб. пособие в вопр. и ответах / К. К. Уржинский ; Гуманитар.-экон. негос. ин-т. – Минск : Веды, 1997. – 60, [2] с.

137. Чигир, В. Ф. Жилищное право : учеб. пособие / В. Ф. Чигир. – Изд. 2-е, испр. и доп. – Минск : Выш. шк., 1986. – 204, [1] с.

138. Чигир, В. Ф. Жилищное правоотношение : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.712 / В. Ф. Чигир ; Белорус. госуд. ун-т. – Минск, 1970. – 34, [1] с.

139. Чигир, В. Ф. Изменение жилищных правоотношений найма жилого помещения / В. Ф. Чигир // Юстиция Беларуси. – 2000. – № 2. – С. 23–26.

140. Чигир, В. Ф. Обмен жилыми помещениями / В. Ф. Чигир // Юстиция Беларуси. – 2000. – № 4. – С. 44–47.

141. Чигир, В. Ф. Советское жилищное право / В. Ф. Чигир. – Минск : Выш. шк., 1968. – 228 с.

142. Чиквашвили, Ш. Д. Жилищное право: коммент. к жил. законодательству / Ш. Д. Чиквашвили ; М-во жил.-коммун. хоз-ва и быт. обслуж. населения ГССР. – Тбилиси : Сабчота Сакартвело, 1989. – 485, [1] с.

143. Шавырина, О. В. О некоторых вопросах совершенствования порядка создания жилищно-строительных кооперативов / О. В. Шавырина // Право.by. – 2018. – № 1. – С. 42–47.

144. Шелков, О. Обеспечение правовой защиты граждан и юридических лиц, участвующих в долевом строительстве жилья в Республике Беларусь / О. Шелков // Юстиция Беларуси. – 2017. – № 7. – С. 39–44.

145. Шешко, Г. Ф. Жилищное право : учеб. пособие / Г. Ф. Шешко. – М. : КонтрактТверь : АСТ, 2007. – 245 с.

146. Шипунова, Е. А. Жилищное правоотношение по найму специализированного жилого помещения : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. А. Шипунова ; Моск. гос. юрид. акад. – М., 2008. – 26 с.

147. Щемелева, И. Н. Выселение из жилых помещений: теория вопроса / И. Н. Щемелева // Судовы весн. – 2017. – № 2. – С. 62–64.

148. Щемелева, И. Н. Изменение понятия «член семьи» в проекте жилищного кодекса Республики Беларусь / И. Н. Щемелева / Юрид. мир. – 2012. – № 1. – С. 77–78.

149. Щемелева, И. Н. Изменение правового положения гражданина как субъекта жилищного правоотношения в соответствии с проектом жилищного кодекса Республики Беларусь / И. Н. Щемелева // Юрид. мир. – 2012. – № 3. – С. 69–72.

150. Эсмантович, И. И. Жилищное право : учеб.-метод. комплекс / И. И. Эсмантович. – Гомель : ГГУ, 2004. – 117 с.

151. Янковская, М. С. Станет ли балкон комнатой? / М. С. Янковская // Промышл.-торговое право. – 2015. – № 8. – С. 33.

Учебное издание

БЕСЕЦКАЯ Наталья Александровна

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
по гуманитарному образованию
в качестве пособия для студентов
учреждений высшего образования, обучающихся
по специальности 1-24 01 02 «Правоведение»*

Редактор *Т. А. Дарьянова*
Дизайн обложки *Е. А. Балабуевой*

Подписано в печать 18.05.2021. Формат 60x84 1/16. Бумага офсетная.
Ризография. Усл. печ. л. 14,85. Уч.-изд. л. 14,32. Тираж 30 экз. Заказ 309.

Издатель и полиграфическое исполнение –
учреждение образования «Полоцкий государственный университет».

Свидетельство о государственной регистрации
издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/305 от 22.04.2014.

Ул. Блохина, 29, 211440, г. Новополоцк.