

Министерство образования Республики Беларусь

Учреждение образования  
«Гомельский государственный  
университет имени Франциска Скорины»

**Е. М. КАРАВАЕВА**

***ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО***

**Тексты лекций по спецкурсу  
для студентов специальности  
1-24 01 02 «Правоведение»  
специализации 1- 24 01 02 01  
«Организация и деятельность  
государственных органов»  
специализации 1- 24 01 02 09  
«Адвокатура и нотариат»**

Гомель  
УО «ГГУ им. Ф. Скорины»  
2010

УДК 349.444 (476) (075.8)  
ББК 67.404.212.47 (4 БЕИ) –32 я 73  
К 21

Рецензенты:

Н. В. Копыткова, кандидат юридических наук, доцент;  
кафедра теории и истории государства и права  
учреждения образования «Гомельский государственный  
университет имени Франциска Скорины»

Рекомендовано к изданию научно-методическим советом  
учреждения образования «Гомельский государственный  
университет имени Франциска Скорины»

**Караваева, Е.М.**

К 21 Жилищное право : тексты лекций по спецкурсу для  
студентов специальности 1-24 01 02 «Правоведение»  
специализации 1- 24 01 02 01 «Организация и деятельность  
государственных органов» / Е. М. Караваева; М-во образ. РБ,  
Гомельский гос. ун-т им. Ф. Скорины. – Гомель: ГГУ им.  
Ф. Скорины, 2009. – 123 с.  
ISBN

Тексты лекций по спецкурсу объединяют темы,  
предусмотренные для изучения студентами специальности  
«Правоведение» основных положений жилищного законодательства  
Республики Беларусь, с учетом новых положений жилищного права,  
возникших в последнее время в связи с существенным обновлением и  
развитием жилищного законодательства. В задачу курса "Жилищное  
право" входит изучение основных жилищно-правовых институтов во  
взаимодействии между собой и с нормами гражданского,  
административного и других отраслей законодательства.

Тексты лекций адресованы студентам специальности 1- 24 01  
02 «Правоведение» специализации 1-24 01 02 .

**УДК 349.444 (476) (075.8)**  
**ББК 67.404.212.47 (4 БЕИ) –32 я 73**

ISBN

© Караваева Е. М., 2009  
© УО «Гомельский государственный  
университет им. Ф. Скорины», 2009

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Лекция 1 Право на жилище.....	6
Лекция 2 Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	18
Лекция 3 Пользование жилыми помещениями.....	36
Лекция 4 Обмен жилых помещений .....	48
Лекция 5 Государственный жилищный фонд .....	55
Лекция 6 Жилые помещения социального пользования .....	71
Лекция 7 Служебные жилые помещения .....	83
Лекция 8 Право собственности на жилые помещения	98
Нормативные правовые акты	115

## Введение

После обретения Республикой Беларусь государственного суверенитета ее развитие связано с проведением сложных социально-политических и экономических реформ, направленных на последовательный переход от административно-командных методов управления экономикой к рыночным формам управления и развития. Это относится и к жилищной реформе в Беларуси, основой которой является поэтапный переход от непосредственного выполнения государством функций финансирования, строительства, распределения жилищного фонда, а также функций собственника этого фонда к обеспечению правовых и экономических предпосылок и стимулов для формирования рыночных отношений в жилищной сфере. Появилась необходимость поиска новых подходов к решению ряда проблем жилищной реформы с целью ее ускорения и повышения социальной направленности.

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется, главным образом, на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства. Все это повышает необходимость углубленного изучения основных жилищно-правовых и иных правовых категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без знания которых невозможно правильное применение действующего законодательства.

Переплетение норм жилищного законодательства и смежных отраслей права особенно остро наблюдается в настоящий период, когда в результате приватизации и иных факторов осуществляется преобразование собственности в жилищной сфере.

В настоящее время происходит существенное обновление жилищного законодательства Республики Беларусь. Его основными задачами являются обеспечение юридических гарантий получения или приобретения жилых помещений гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий, обеспечение свободы граждан и их организаций в реализации жилищных прав и интересов, формирование конкуренции работ и услуг на рынке жилья, правовая защита жилищных и связанных с ними прав и интересов субъектов жилищных отношений.

Вышеуказанные обстоятельства актуализируют необходимость более глубокого изучения жилищного законодательства, поскольку без усвоения основных правовых категорий в жилищной сфере невозможно правильное применение законодательства и, как

следствие, полноценная реализация субъективных жилищных прав и исполнение юридических обязанностей. Это и обусловило необходимость подготовки текстов лекций для студентов специальности 1- 24 01 02 «Правоведение» специализации 1-24 01 02.

Целью текстов лекций по спецкурсу является оказание помощи студентам в усвоении основных положений жилищного законодательства Республики Беларусь, анализе действующих нормативных документов в области жилищного права и их применении в будущей практической деятельности.

РЕПОЗИТОРИИ ГГУ ИМЕНИ Ф. СКОРИНЫ

## **Лекция 1 Право на жилище**

1.1 Право на жилище: понятие, сущность конституционного положения

1.2 Жилищное право, жилищное законодательство, его источники

1.3 Жилищные правоотношения: понятие, содержание

1.4 Жилищные фонды и жилые помещения

### **1.1 Право на жилище: понятие, сущность конституционного положения**

**Право на жилище** – одно из важнейших социально-экономических прав граждан Беларуси, поскольку оно затрагивает самые основы жизни людей. Жилище, как и пища, одежда, вода, относится к основным материальным условиям жизни человека.

Впервые право на жилище было закреплено в Конституции СССР 1977 года.

Ст. 21 Конституции Республики Беларусь, принятой 15 марта 1994 г. (далее – Конституция), провозглашает обеспечение прав и свобод граждан Республики Беларусь высшей целью государства. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина являются обязанностью государства. Все это относится и к праву граждан иметь и пользоваться жилищем.

В соответствии со ст. 48 Конституции граждане Республики Беларусь имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья. Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством (местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами и организациями) бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством. Никто не может быть произвольно лишен жилья.

Неприкосновенность жилища и иных законных владений граждан гарантируется ст. 29 Конституции. Никто не имеет права без законного основания войти в жилище и иное законное владение гражданина против его воли.

Ст. 30 Конституции закрепляет право граждан Республики Беларусь свободно передвигаться и выбирать место жительства в пределах Республики Беларусь, покидать ее и беспрепятственно возвращаться обратно.

Право на жилище относится к числу основных прав. Законодательством запрещаются любые действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Таким образом, право на жилище имеет две составных части:

1) право на жилище означает, что государство гарантирует каждому гражданину возможность пользоваться тем жилищем, которое у него имеется на данный момент по тем или иным правовым основаниям; в данном случае речь идет об охране государством имеющегося у гражданина субъективного гражданского права на конкретное жилище, об обеспечении его неприкосновенности, недопущении произвольного лишения жилища;

2) государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем.

Жилые помещения предназначаются для проживания граждан. Использование не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения должны соответствовать типовым потребительским качествам жилых помещений, которые обеспечивают безопасное проживание, санитарно-гигиенический комфорт и иные социальные функции.

Жилое помещение типовых потребительских качеств – жилое помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта.

К жилым помещениям относятся жилые (в том числе и многоквартирные) дома и коттеджи, отдельные квартиры и иные жилые помещения, зарегистрированные в этом качестве в органе по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществляющем учет такого рода недвижимости.

**Жилые помещения** это:

– жилой дом – здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями;

— блокированный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории;

– многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, входы в которые организованы из вспомогательных помещений жилого дома;

– многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из одной квартиры, вход в которую организован с придомовой территории.

Жилые помещения характеризуются своими размерами, то есть общей и жилой площадью. Общая площадь жилого помещения – это суммарная площадь пола жилых и подсобных помещений квартиры (многоквартирного жилого дома).

## **1.2 Жилищное право, жилищное законодательство и его источники**

В науке нет единого мнения по вопросу понятия жилищного права, его состава и места в системе права в целом. Одни ученые-юристы считают жилищное право составной частью гражданского права или специальными нормами гражданского права, другие – подотраслью гражданского права. Многие ученые, говоря о жилищном законодательстве в целом, относят его к комплексной отрасли законодательства, так как оно представляет совокупность норм, регулирующих разнообразный круг общественных отношений.

В. Ф. Чигирь в своих работах делает такого рода вывод: жилищные правоотношения – это гражданско-правовые отношения, а нормы права, на основе которых они возникают, составляют самостоятельный институт гражданского права, именуемый жилищным правом.

**Жилищное право** – это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

**Принципы жилищного права** – это основные положения правового регулирования жилищных правоотношений. Важнейшими принципами являются:

- законность;
- равноправие граждан;
- сочетание личных интересов с общественными;
- императивность предписания жилищных законов;
- стабильность и непрерывность жилищных прав;
- целевое использование жилого фонда;
- недопустимость произвольного лишения гражданина жилища;
- допустимость для граждан условий найма жилых помещений (его содержание выражается в том, что право на жилище гражданин может реализовать на основе договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда; договоров найма жилого помещения социального пользования, служебного жилого



помещения, жилого помещения в общежитии и др., вступления в члены ЖСК и ЖК либо путем приобретения жилья в собственность);

– неприкосновенность жилища, то есть охраны права на жилище – права пользования помещением без нарушения или ущемления права на жилище;

– цивилизованное использование жилых помещений и неприкосновенность собственности, предполагает стабильное осуществление права владения, пользования и распоряжения принадлежащим на праве собственности жилым помещением;

– общедемократическое, гуманистическое отношение к гражданам, цивилизованное использование жилых помещений – проявляется в законодательном закреплении положения о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий отдельной квартиры на семью; право нанимателя самому ставить вопрос о замене занимаемого им жилого помещения на жилое помещение меньшего размер; отмена многочисленных ограничений при строительстве и приобретении гражданами в собственность жилых домов, квартир.

Методы правового регулирования жилищных правоотношений заимствованы из других отраслей права, так как жилищное право является комплексной отраслью законодательства, объединяющей нормы различных отраслей права. Поэтому при регулировании конкретных жилищных отношений применяются императивный метод (норма предписывает определенный порядок), диспозитивный (по усмотрению участников жилищных отношений), гражданско-правовой (равенство сторон и имущественная самостоятельность), административно-правовой (предоставление помещений в домах социального использования) методы.

От представления о жилищном праве следует отличать понятие жилищного законодательства.

**Жилищное законодательство** - система нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения (общественные отношения по вопросам защиты прав граждан в области жилищных отношений, обеспечения граждан жилыми помещениями; возникновения, осуществления и прекращения права собственности и (или) владения, пользования жилыми помещениями; переустройства и (или) перепланировки помещений; платы за жилищно-коммунальные услуги; выселения из жилых помещений; управления, учета, распределения и эксплуатации жилищного фонда; создания и деятельности организаций застройщиков), а также отношения

совместного домовладения.

Жилищное законодательство относится к числу комплексных правовых образований, включающих в свой состав нормы различной отраслевой принадлежности: нормы государственного права (право граждан на жилище), административного (управление жилищным фондом, учет нуждающихся в улучшении жилищных условий), гражданского (владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями), финансового (отчисления на капремонт и другие нужды) и др.

Систему жилищного законодательства образуют нормативные правовые акты различного уровня. Необходимо иметь в виду, что нормы жилищного законодательства распространяются только на жилищные отношения, т.е. на отношения по использованию помещений, относящихся к жилищному фонду. В противном случае применяются нормы гражданского или административного права. Отношения, регулируемые жилищным законодательством, тесно соприкасаются с отношениями, составляющими предмет иных разделов системы законодательства, поэтому многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства.

Жилищное законодательство Республики Беларусь основывается на Конституции и состоит из Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), декретов и указов Президента Республики Беларусь, законов, постановлений Совета Министров Республики Беларусь, приказов и инструкций министерств и ведомств, нормативных актов местных исполнительных и распорядительных органов Республики Беларусь, регулирующих жилищные отношения. Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь по вопросам применения судами жилищного законодательства относятся к источникам жилищного законодательства, но не являются законодательными актами.

**Задачей жилищного законодательства** является регулирование жилищных отношений в целях обеспечения закрепленного Конституцией Республики Беларусь права граждан на жилище, а также надлежащего использования и сохранности жилищного фонда.

### **1.3 Жилищные правоотношения: понятие, содержание**

Предметом жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, связанных с возникновением права на жилое помещение, использованием и эксплуатацией жилищного фонда, то есть жилищные правоотношения.

**Жилищные отношения** – отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями, пользования и распоряжения ими, а также сохранности жилищного фонда. Специфической чертой данных отношений является то, что они возникают и развиваются по поводу особого объекта – жилья.

Понятие «жилищные отношения» охватывает широкий круг общественных отношений: по пользованию жилищем; по поводу управления жилищным фондом; учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; владения и распоряжения жилыми помещениями; эксплуатации; обеспечения сохранности и ремонта жилых домов и жилых помещений; собственности на жилище, а также земельные, кредитные отношения, связанные со строительством и реконструкцией жилых домов, их содержанием, ремонтом и др.

Жилищные отношения неоднородны. Большинство из них являются имущественными. Они складываются по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир, жилых домов, жилищных фондов и др.

Жилищные отношения можно разделить на:

- отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями;
- отношения по найму жилых помещений на основании договора найма либо пользования жилыми помещениями по иным основаниям;
- отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, жилыми помещениями в общежитиях, специальных домах;
- правоотношения собственности в жилищной сфере;
- правоотношения в области применения мер юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства;
- жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилого помещения;
- отношения, связанные со строительством и реконструкцией жилых домов.

Основаниями возникновения жилищных правоотношений являются юридические факты – сделки, административные акты, решения суда. В определенных случаях право на жилище может

возникнуть в силу приобретательной давности в соответствии со ст. 235 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК).

К **объектам** жилищных отношений относятся следующие жилые помещения: жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры.

**Субъектами жилищных отношений** являются граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, юридические лица независимо от форм собственности, государственные органы.

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений имеют право:

- получать жилое помещение в пользование на условиях и в порядке, установленных настоящим Кодексом;
- получать земельный участок для индивидуального жилищного строительства;
- осуществлять индивидуальное или коллективное жилищное строительство;
- получать в установленном законодательством Республики Беларусь порядке льготные кредиты, субсидии и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения;
- получать в установленном законодательством Республики Беларусь порядке субсидии на плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги;
- приобретать жилое помещение в собственность по основаниям, установленным законами Республики Беларусь;
- пользоваться жилым помещением по договору найма (поднайма) и на иных основаниях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами Республики Беларусь;
- самостоятельно выбирать формы и способы улучшения своих жилищных условий, ремонта и эксплуатации жилого помещения;
- требовать устранения обстоятельств, препятствующих осуществлению жилищных и связанных с ними прав, а также создающих угрозу здоровью, отдыху и свободному развитию личности, содержанию жилого помещения;
- на судебную защиту своих жилищных и связанных с ними прав и интересов;

– совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений обязаны:

– соблюдать требования настоящего Кодекса, иных актов жилищного законодательства Республики Беларусь и договорных обязательств, связанных с реализацией жилищных прав;

– не препятствовать осуществлению законных прав и интересов других субъектов жилищных отношений;

– возмещать ущерб, нанесенный ими жилым помещениям других граждан и юридических лиц независимо от форм собственности в связи с использованием этими жилыми помещениями;

– обеспечивать доступ в занимаемые ими жилые помещения работникам, занятым обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда, при проведении необходимых ремонтных работ;

– использовать жилые помещения в соответствии с требованиями настоящего Кодекса;

– соблюдать правила строительства, эксплуатации и ремонта жилых помещений.

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, пользуются правами и исполняют обязанности в области жилищных отношений наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не предусмотрено Конституцией, законами и международными договорами Республики Беларусь.

Граждане вправе самостоятельно в установленном законодательством Республики Беларусь порядке учреждать организации по строительству, эксплуатации, обслуживанию, ремонту, управлению и приобретению жилых помещений.

#### **1.4 Жилищные фонды, жилые помещения**

Ныне существующий жилищный фонд – это сложный инженерный комплекс, который оснащен автоматическими средствами управления и эксплуатации, теплоэнергетическими установками, со сложной коммуникационной сетью, лифтовым, сантехническим, противопожарным инженерным оборудованием.

**Жилищный фонд** – совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности.

Жилищный фонд Республики Беларусь состоит из государственного и частного жилищных фондов.

**Государственный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности. Он включает в себя:

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

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

В настоящее время структура государственного жилищного фонда представлена следующими видами жилых помещений:

– жилые помещения местных исполнительных и распорядительных органов, предоставляемые гражданам на основании договоров найма жилого помещения и не входящие в состав жилых помещений социального пользования;

– жилые помещения государственных юридических лиц;

– жилые помещения социального пользования;

– служебные жилые помещения;

– жилые помещения специального служебного жилищного фонда;

– специальные жилые помещения;

– государственные общежития.

**Жилые помещения местных исполнительных и распорядительных органов** составляют самую многочисленную группу жилых помещений государственного фонда.

**Жилые помещения государственных юридических лиц**, или ведомственный жилой фонд, – жилые помещения, находящиеся на праве хозяйственного ведения или оперативного управления у соответствующей государственной организации. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 «Об утверждении типовых договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда» утвержден Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

В п. 44 Положения, утвержденного указом Президента Республики Беларусь № 565, упомянут отдельный вид жилых помещений государственного жилищного фонда – жилые помещения, предоставляемые при выселении граждан, уклоняющихся от внесения платы за пользование жилым помещением государственного жилищного фонда, платы за техническое обслуживание, отчислений на

капитальный ремонт жилого дома и платы за коммунальные услуги. Однако нормативно-правовая регламентация создания и использования указанного вида государственных жилых помещений отсутствует.

Республика Беларусь может выступать одновременно и как собственник жилья, и как субъект, который имеет право в определенных пределах устанавливать правила поведения для себя, наделять себя правомочиями собственника.

Фактическое пользование жилыми помещениями, принадлежащими государству, осуществляют отдельные граждане на основе договора найма жилого помещения.

**Частный жилищный фонд** – совокупность жилых домов (помещений), находящихся в собственности физических и юридических лиц негосударственной формы собственности. Он делится на фонд, находящийся в собственности физических лиц (граждан Республики Беларусь, иностранцев и лиц без гражданства), и фонд, находящийся в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности (коммерческих и некоммерческих юридических лиц). Для частной собственности в жилищной сфере законодательство не устанавливает ограничений по количеству, размеру, стоимости жилья.

Частный жилищный фонд состоит из:

– **жилищного фонда граждан** – часть жилищного фонда, которая находится в собственности граждан (индивидуальные жилые дома; приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома; квартиры в ЖК и ЖСК с полностью выплаченным паевым взносом; квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами по иным основаниям – наследование и др.). В настоящее время главным источником пополнения жилищного фонда граждан является строительство новых жилых домов на праве собственности за счет собственных средств, с привлечением государственного кредита, безвозмездных субсидий и других средств;

– **жилищного фонда юридических лиц негосударственной формы собственности** – часть жилищного фонда, которая находится в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности (жилые помещения, построенные или приобретенные юридическими лицами за их счет, в том числе и квартиры в ЖК, ЖСК с неполным выплаченным паевым взносом).

Юридические лица могут иметь жилые помещения в собственности только для сдачи его в пользование гражданам на

основании договора найма жилого помещения, а гражданин – собственник жилого помещения – может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи либо сдавать для проживания других лиц.

**Частный жилищный фонд включает в себя:**

– жилые дома (жилые помещения), возведенные физическими или юридическими лицами негосударственной формы собственности за счет собственных средств, а также приобретенные в собственность по договорам купли-продажи, мены, обмена;

– приватизированные гражданами жилые дома (жилые помещения), а также построенные и приобретенные ими квартиры и дома;

– жилые дома (жилые помещения), состоящие на балансе юридических лиц негосударственной формы собственности;

– жилые дома (жилые помещения), поступившие в собственность физических и юридических лиц негосударственной формы собственности по решению суда;

– жилые дома (жилые помещения), поступившие в собственность физических и юридических лиц негосударственной формы собственности по праву наследования;

– жилые дома (жилые помещения), переданные в собственность физических и юридических лиц негосударственной формы собственности в соответствии с постановлениями и распоряжениями, приказами органов государственного управления;

– квартиры в домах ЖК и ЖСК, члены которых полностью внесли паевые взносы;

– квартиры в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир;

– жилые дома (жилые помещения), приобретенные физическими или юридическими лицами по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Следует учесть, что понятие «жилое помещение» употребляется в законодательстве в нескольких смыслах:

1) в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений (дом, квартира и проч.);

2) как часть жилого дома (квартира, комната в многоквартирном жилом доме);

3) в качестве учетной категории наряду с жилым домом.

Жилой дом представляет собой самостоятельный объект, имеющий свои признаки, среди которых необходимо выделить:



- 1) капитальность постройки;
- 2) ее завершенность строительством;
- 3) предназначенность для постоянного проживания граждан;
- 4) регистрацию в качестве жилого дома в органах регистрации и технической инвентаризации;

5) размещение на придомовой территории, земельном участке, отведенном в установленном порядке для строительства. Для отнесения к понятию «жилой дом» выделяют градостроительные, технические и юридические признаки.

Для характеристики жилого помещения важно отметить выделение внутри такого помещения:

- общей площади, т.е. площади всего помещения и
- жилой площади, т.е. только площади жилых комнат.

Исходя из этого осуществляется деление жилого помещения на жилые и вспомогательные комнаты.

Помимо этого все жилые помещения делятся на два основных вида: предназначенные для постоянного пользования и предназначенные для временного пользования – т.е., для кратковременного использования. Первая группа помещений является основным объектом, по поводу которого возникают жилищные отношения. К числу помещений, предназначенных для кратковременного использования, относятся дачные и садовые домики, комнаты в гостиницах, домах отдыха, профилакториях и т.п.

Пригодность для постоянного проживания означает возможность проживания в помещении в течение всех сезонов года, а не только, например, в летнее время. При решении вопроса об отнесении жилых помещений к числу непригодных принимается во внимание степень физического износа строения, сохранности его конструкций, уровень благоустройства и т.д. Помимо этого, жилые помещения могут быть признаны не соответствующими санитарным и техническим требованиям, и быть непригодными для проживания (в соответствии с Положением о порядке обследования состояния жилых помещений, признания их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 7.09.1999 г. № 1392).

Государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой системе на основе его регистрации и технической

инвентаризации. Государственному учету подлежат помещения государственного и частного жилищных фондов.

Жилые помещения включаются в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию и регистрации в установленном порядке. Не учитываются в составе жилищного фонда дачи дачно-строительных кооперативов, летние садовые домики членов садоводческого товарищества и другие строения, не относящиеся к жилым помещениям.

## **Лекция 2 Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

2.1 Право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2.2 Принятие на учет, отказ в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2.3 Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2.4 Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохранение права состоять на учете.

### **2.1 Право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Граждане имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня наступления совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации либо вступления в брак.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий до наступления совершеннолетия 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 семье родителей, если они не имеют в собственности или в пользовании жилых помещений либо не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:

1 граждане:

1.1 не имеющие жилых помещений в собственности и (или) в пользовании в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по месту работы (службы), а граждане без определенного места жительства, ранее имевшие регистрацию (прописку) по месту жительства в данном населенном пункте, – по месту пребывания (далее – населенный пункт по месту принятия на учет));

Под отсутствием у граждан в пользовании жилых помещений в данном случае понимается отсутствие жилых помещений, занимаемых гражданами:

по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

проживающими в качестве членов (бывших членов) семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, собственника, члена организации застройщиков и имеющими право пользования жилым помещением наравне с нанимателем, собственником жилого помещения, членом организации застройщиков;

по договорам найма, аренды, безвозмездного пользования или иным договорам, заключенным в соответствии с Правилами заключения, исполнения и расторжения договоров создания объекта долевого строительства, утвержденными Указом Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов».

1.2 обеспеченные общей площадью жилого помещения менее 15 кв. метров на одного человека. При этом обеспеченность общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности или в пользовании гражданина и членов его семьи в населенном пункте по месту принятия на учет.

При раздельном проживании членов семьи обеспеченность общей площадью жилого помещения одного человека определяется исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в их пользовании или в собственности в населенном пункте по месту принятия на учет, за вычетом общей площади, приходящейся на других граждан (за исключением нанимателей и поднанимателей), проживающих в этих жилых помещениях, но не включенных в число

членов семьи гражданина, с которыми он принимается на указанный учет.

1.3 проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

1.4 проживающие в общежитиях, за исключением граждан, вселившихся в общежитие в связи с обучением, сезонных и временных работников.

1.5 проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда по договору поднайма жилого помещения или в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения.

1.6 проживающие в служебных жилых помещениях или в жилых помещениях специального служебного жилищного фонда и не имеющие в собственности другого жилого помещения в населенном пункте по месту принятия на учет общей площадью 15 кв. метров и более на одного человека, отвечающего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

1.7 проживающие в однокомнатной квартире или в одной комнате с другими гражданами и имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате (квартире), а также проживающие в однокомнатной квартире или в одной комнате с другими гражданами, имеющими заболевания, перечисленные в этом перечне.

1.8 проживающие в одной квартире (одноквартирном жилом доме), заселенной (заселенном) несколькими собственниками жилых помещений, если их собственность выделена в установленном порядке (произведен раздел жилого помещения с образованием двух и более отдельных жилых помещений или с выделением в собственность изолированных жилых комнат с оставлением подсобных помещений в общем пользовании и в общей долевой собственности), и (или) нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, если они обеспечены общей площадью жилого помещения менее 15 кв. метров на каждого члена семьи.

1.9 проживающие в неизолированных (смежных) жилых комнатах при отсутствии близкого родства.

Под близким родством понимаются отношения между супругами, родителями, детьми, усыновителями, усыновленными, родными братьями и сестрами, дедом, бабушкой и внуками.

1.10 проживающие в однокомнатной квартире или в одной комнате с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от близкого родства), кроме супругов.

1.11 впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет в собственности квартиры либо одноквартирного жилого дома и (или) не является нанимателем квартиры либо одноквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также не занимает объект долевого строительства по договору найма, аренды, безвозмездного пользования или иному договору в соответствии с Правилами заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства.

1.12 родившие (усыновившие) и воспитывающие детей без вступления в брак, разведенные (овдовевшие) супруги, воспитывающие детей, не вступившие в новый брак, не имеющие в собственности квартиры либо одноквартирного жилого дома и (или) не являющиеся нанимателями квартиры либо одноквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также не занимающие объект долевого строительства по договору найма, аренды, безвозмездного пользования или иному договору в соответствии с Правилами заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства.

1.13 проживающие в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов, имеющие несовершеннолетних детей, а также граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности либо инвалидность снята, или признанные в установленном порядке дееспособными, если за ними не сохранилось или они не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли.

2 специалисты, прибывшие по распределению учреждений, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, или по направлению государственных органов и других организаций на работу в организации, расположенные на территориях с уровнем

радиоактивного загрязнения свыше 5 Ки/кв.км и приравненных к ним территориях;

3 дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не имеют в собственности или в пользовании жилых помещений либо не могут быть вселены в жилое помещение, из которого они выбыли, или если при вселении в это жилое помещение они станут нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 3.1.2–3.1.10 пункта 3 Положения «О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда», утвержденное указом № 565 (далее - Положение), а также в иных случаях, если невозможность вселения в такое жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения данного жилого помещения;

4 лица, которые на день вступления в силу Положения № 565 обучались в государственных учреждениях, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования по дневной форме получения образования, утратили статус лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста 23 лет и не состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в связи с проживанием в общежитиях указанных учреждений образования.

Граждане, имеющие в собственности в данном населенном пункте жилые помещения, в которых они не проживают, не могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 3.1.2–3.1.10 пункта 3 Положения «О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда», утвержденное указом № 565, а также в иных случаях, если невозможность вселения в такое жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения данного жилого помещения.

Организации, имеющие в собственности, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления жилые помещения, в установленном порядке могут предусматривать (по согласованию с собственником или уполномоченным им лицом) в коллективных

договорах дополнительные основания для признания своих работников нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом улучшение жилищных условий таких работников осуществляется только по месту их работы.

Не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане:

- в случае непредставления документов, указанных в законодательстве, подтверждающих основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий;

- в случае ухудшения ими своих жилищных условий путем уничтожения, повреждения, отчуждения жилого помещения или его части, перевода жилого помещения в нежилое, обмена, раздела или изменения порядка пользования жилым помещением, в котором обеспеченность общей площадью жилого помещения превышала 15 кв.метров на одного человека, либо вселения в него других граждан (кроме вселенных в установленном порядке, не имевших до этого в собственности или в пользовании жилого помещения в данном населенном пункте, в котором они были обеспечены общей площадью жилого помещения 15 кв.метров и более на одного человека, и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как нанимателя, собственника, члена организации застройщиков, так и членов их семей), вселения в общежитие, заключения договора найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда или договора поднайма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда, если граждане ранее были обеспечены жилым помещением общей площадью 15 кв.метров и более на одного человека, отвечающим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям в данном населенном пункте. При этом граждане, ухудшившие свои жилищные условия, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение 5 лет со дня ухудшения их жилищных условий;

- прибывшие в г.Минск из других населенных пунктов, в течение 5 лет со дня регистрации их по месту жительства в г.Минске, в населенных пунктах Минского района (за исключением вселенных в установленном порядке и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как нанимателя, собственника, члена организации застройщиков, так и

членов их семей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве члена семьи гражданина, имеющего место жительства в г. Минске, в населенных пунктах Минского района, а также детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых специалистов, получивших образование за счет республиканского и (или) местных бюджетов и направленных на работу по распределению учреждений, обеспечивающих получение среднего специального и высшего образования, граждан, приглашенных (назначенных на должности), в том числе в порядке перевода в г. Минск, в населенные пункты Минского района, на работу (службу) в иной государственный орган, другую организацию из других населенных пунктов, а также уволенных с военной службы по возрасту, состоянию здоровья, сокращению штатов и проживавших в г. Минске, в населенных пунктах Минского района до призыва (поступления) на военную службу либо в случае проживания в г. Минске, в населенных пунктах Минского района их близких родственников (отца, матери, супруга (супруги), детей, включая усыновленных (удочеренных), родных братьев, сестер, деда, бабушки и внуков).

по месту работы (службы), прибывшие в г. Минск, в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в г. Минске, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение 5 лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в г. Минске, в населенных пунктах Минского района (за исключением указанных в абзаце четвертом настоящего пункта детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, молодых специалистов, а также граждан, приглашенных (назначенных на должности) на работу в государственный орган либо иную организацию).

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами по их месту жительства, а граждан без определенного места жительства (ранее проживавших в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий), зарегистрированных по месту пребывания в органах внутренних дел, – местными исполнительными и распорядительными органами по месту нахождения пункта регистрации и учета лиц без определенного места жительства.



Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, работающих (проходящих службу) в государственных органах, других организациях, их филиалах и представительствах (в том числе по совместительству), ведется по месту работы (службы) этих граждан, а по их желанию – также и по их месту жительства.

Семья вправе состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по постоянному месту жительства, а также по месту работы (службы) каждого ее члена.

В случае, если супруги зарегистрированы в разных населенных пунктах или в разных районах населенного пункта, постановка на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий производится в местном исполнительном и распорядительном органе по месту жительства одного из супругов по их выбору.

При принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства не требуется регистрация супругов и несовершеннолетних детей в одном населенном пункте, а по месту работы (службы) – членов семьи, с которыми гражданин принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Работники организаций социально-культурной сферы, постоянно проживающие и работающие в сельской местности, обслуживающие работников сельскохозяйственных организаций, имеющих жилищный фонд и (или) осуществляющих строительство (реконструкцию) жилых домов (квартир), реконструкцию объектов под жилые помещения, имеют право на принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в этих сельскохозяйственных организациях.

Граждане, уволенные с военной службы по возрасту, состоянию здоровья, сокращению штатов, вправе стать на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в любом населенном пункте Республики Беларусь (за исключением г. Минска) в течение шести месяцев со дня увольнения.

Ограничения в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Минске не распространяются на граждан, уволенных с военной службы, проживавших в г. Минске до призыва (поступления) на военную службу, либо в случае проживания в г. Минске их близких родственников (отца, матери, супруга (супруги), детей, включая усыновленных (удочеренных), родных братьев, сестер, деда, бабушки и внуков).

Должностные лица, проживающие в жилых помещениях специального служебного жилищного фонда и отработавшие более 5

лет в государственных органах, расположенных в административно-территориальных единицах, в пределах границ которых имеются зоны последующего отселения и зоны с правом на отселение, и являющиеся нуждающимися в улучшении жилищных условий, вправе быть принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в любом местном исполнительном и распорядительном органе в пределах границ соответствующей области.

## **2.2 Принятие на учет, отказ в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Граждане принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по их месту жительства по решению местного исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при этом органе, а по месту их работы – по совместному решению администрации государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета, а при его отсутствии – иного представительного органа работников (при их наличии).

Работники организаций социально-культурной сферы, обслуживающие работников сельскохозяйственных организаций, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствующей сельскохозяйственной организации по совместному решению администрации и профсоюзного комитета этой организации, на основании ходатайства организации социально-культурной сферы.

Принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо местным исполнительным и распорядительным органом – по месту предоставления им первого рабочего места. Заявление подается опекуном (попечителем), лицом, на которое законодательством возложено выполнение обязанностей опекуна (попечителя). К таким лицам в данном случае относят: руководители детских интернатных учреждений, государственных специализированных учреждений для несовершеннолетних,

нуждающихся в социальной помощи и реабилитации, детских деревень (городков), государственных учреждений, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, родители-воспитатели детских домов семейного типа, приемные родители в приемных семьях, в которых дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, находятся на государственном обеспечении.

Заявление о принятии детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий подается в местный исполнительный и распорядительный орган по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо в местный исполнительный и распорядительный орган по месту предоставления им первого рабочего места.

Заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в случае их эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста, подается указанными лицами в местный исполнительный и распорядительный орган по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо в местный исполнительный и распорядительный орган по месту предоставления им первого рабочего места.

В порядке, установленном законодательством, запрашиваются и представляются при подаче гражданами заявления о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий:

1 документы, удостоверяющие личность совершеннолетних граждан, свидетельства о рождении несовершеннолетних детей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

2 справки:

2.1 о занимаемом в данном населенном пункте жилом помещении и составе семьи, выдаваемая организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, или организацией, предоставившей жилое помещение, или сельским, поселковым, городским (городов районного подчинения) Советом депутатов;

2.2 о находящихся в собственности гражданина и членов его семьи жилых помещениях в населенном пункте по месту подачи заявления о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных

условий, выдаваемые территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

3 при имеющихся основаниях:

3.1 решение соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа о признании занимаемого жилого помещения не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям;

3.2 медицинское заключение, выданное государственной организацией здравоохранения, о наличии у гражданина заболевания, указанного в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которого признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате (квартире);

3.3 копии диплома об образовании и трудового договора (контракта) с трудоустроившей организацией;

3.4 документы, подтверждающие право на внеочередное или первоочередное предоставление жилого помещения;

3.5 сведения о доходе и имуществе, приходящихся на каждого члена семьи, – при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального пользования;

3.6 справка государственного учреждения образования, подтверждающая, что на день вступления в силу Положения № 565 гражданин обучался в государственном учреждении, обеспечивающем получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования по дневной форме получения образования, и утратил статус лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста 23 лет.

4 Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий на основании документов, удостоверяющих отсутствие попечения родителей, а также подтверждающих отсутствие у таких детей и лиц в собственности или в пользовании жилых помещений либо невозможность вселения в жилое помещение, из которого они выбыли.

Документы, указанные в подпунктах 2.1; 2.2 пункта 2; 3.1-3.3 пункта 3; пункте 4 необходимые для принятия граждан на учет

нуждающихся в улучшении жилищных условий, запрашиваются у соответствующих организаций местным исполнительным и распорядительным органом, иным государственным органом, другой организацией, принимающими на такой учет, в трехдневный срок со дня поступления заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Организации, получившие запрос, обязаны в десятидневный срок представить истребуемые документы.

Документы, предусмотренные пунктом 1, подпунктами 3.4; 3.5 пункта 3, необходимые для принятия гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, представляются им одновременно с заявлением о принятии на такой учет.

Заявление о принятии на учет регистрируется в книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, рассматривается, и о принятом решении сообщается гражданину в письменной форме в течение одного месяца со дня его подачи после получения всех необходимых документов. В решении о принятии на учет указываются дата принятия гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, основания для принятия его на учет, общий или отдельный список учета, состав семьи, номер очереди, а в решении об отказе в принятии на учет – основания для отказа.

Отказ местного исполнительного и распорядительного органа, иного государственного органа, другой организации в принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть обжалован в судебном порядке.

### **2.3 Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Граждане считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий 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 нуждающихся в улучшении жилищных условий в порядке регистрации заявлений.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется путем ведения общего списка.

Граждане, имеющие право на внеочередное или первоочередное предоставление им жилых помещений либо на получение жилых помещений социального пользования, (в том числе на внеочередное получение жилых помещений социального пользования), служебных жилых помещений, помимо общего списка, включаются также в отдельные списки учета.

На каждого гражданина, принятого на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, заводится учетное дело, в котором хранятся заявление о принятии на такой учет, выписка из решения о принятии на учет, а также другие документы.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по их постоянному месту жительства осуществляется соответствующими управлениями (отделами) местного исполнительного и распорядительного органа (при их отсутствии – должностными лицами, назначенными решением местного исполнительного и распорядительного органа), а по месту их работы (службы) – должностным лицом, назначенным администрацией государственного органа, другой организации.

Граждане, у которых право на предоставление жилого помещения социального пользования либо на внеочередное или первоочередное предоставление им жилых помещений возникло в период их нахождения на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, включаются в отдельный список учета со дня подачи заявления и представления документов, подтверждающих такое право.

Если у граждан отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в отдельном списке учета, они подлежат исключению из данного списка, но сохраняют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в общем списке учета при наличии этого права.

По письменному заявлению гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местном исполнительном и распорядительном органе, государственном органе, другой организации по месту работы (службы), производится переоформление очереди на совершеннолетнего члена его семьи с его согласия с представлением необходимых документов. Такое переоформление осуществляется в случае трудоустройства (поступления на службу) члена семьи в данный государственный орган, другую организацию.

По письменному заявлению граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местном

исполнительном и распорядительном органе, государственном органе, другой организации по месту работы (службы), производится:

объединение очереди членов семьи, состоящих отдельно на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, по более ранней дате принятия на учет одного из них;

разделение очереди членов семьи (бывших членов семьи).

Гражданин при подаче заявления об объединении или разделении очереди должен представить предусмотренные законодательством документы.

При разделении очереди каждый из членов семьи (бывших членов семьи) имеет право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со времени принятия его на такой учет в составе семьи гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, но не ранее наступления совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации либо вступления в брак, если у него имеются основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом член семьи (бывший член семьи) гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в государственном органе, другой организации по месту работы (службы), имеет право на разделение очереди с даты трудоустройства (поступления на службу) в данный государственный орган, другую организацию.

Очередность граждан, у которых отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий в период нахождения на учете, но которые по каким-либо причинам не были сняты с учета, переносится с даты первоначальной постановки на учет на дату повторного возникновения оснований для постановки на учет.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа, администрации иного государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета, принявших гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, об изменении очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, может быть обжаловано в судебном порядке.

Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие организации ежегодно с 1 февраля до 1 мая уточняют данные, являющиеся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении

жилищных условий. При этом уточнение указанных данных, касающихся конкретного гражданина, состоящего на таком учете, осуществляется регулярно по истечении 5 лет с даты постановки этого гражданина на учет один раз в 5 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, по результатам которых формируются списки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями социального пользования в очередном календарном году, и планируются средства на строительство (приобретение) таких жилых помещений.

Документы, необходимые для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, запрашиваются у соответствующих организаций местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими организациями.

Уточнение данных, подтверждающих право граждан находиться на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами и другими государственными организациями, ведущими такой учет, перед принятием решения о предоставлении жилого помещения либо о включении в состав организации застройщиков, члены которой осуществляют строительство (реконструкцию), приобретение жилых помещений с государственной поддержкой, либо перед заключением договора о создании объекта долевого строительства гражданином, который будет осуществлять строительство жилого помещения с государственной поддержкой, в порядке, предусмотренном для получения документов при постановке граждан на этот учет.

## **2.4 Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохранение права состоять на учете**



Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится по решению органов, принявших этих граждан на учет.

Граждане снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случаях:

- улучшения жилищных условий в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, если в результате этого отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. Снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случае добровольного волеизъявления на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение, а также заключения договора найма, аренды, безвозмездного пользования в соответствии с Правилами заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства;

- выезда на место жительства в иной населенный пункт, за исключением случаев, если они состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в государственном органе, другой организации, расположенных в данном населенном пункте, и не прекратили с ними трудовых (служебных) отношений;

- прекращения трудовых (служебных) отношений с государственным органом, другой организацией, в которых они состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных законодательством (п. 34 Положения);

- представления не соответствующих действительности сведений либо неправомερных действий должностных лиц, послуживших основаниями для принятия этих граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- подачи гражданином заявления о снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, подписанного им и совершеннолетними членами его семьи, совместно состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- непредставления необходимых документов в установленные сроки;

- добровольного волеизъявления граждан и членов их семей на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений общей площадью менее 15 кв. метров на одного человека с использованием льготного кредита. При этом снятие с учета

нуждающихся в улучшении жилищных условий производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение. При снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий на данном основании эти граждане, если они являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право в установленном порядке быть принятыми на учет для осуществления строительства (приобретения) жилого помещения с даты подачи заявления о принятии на такой учет и представления необходимых документов.

Граждане подлежат восстановлению на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначальной постановки на учет при условии представления ими документов, подтверждающих сохранение оснований для нахождения на учете.

Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится по решению местного исполнительного и распорядительного органа либо администрации иного государственного органа, другой организации совместно с профсоюзным комитетом, принявших их на учет, о чем сообщается гражданину в письменной форме в 10 дневный срок со дня его принятия с указанием оснований для снятия с учета.

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по постоянному месту жительства сохраняется за гражданами в случае их выезда на временное проживание в другой населенный пункт в связи с:

1) прохождением военной службы по призыву, направлением на альтернативную службу – в течение всего времени прохождения военной (альтернативной) службы и одного года после ее окончания; призывом на службу в резерве, военными и специальными сборами – в течение всего времени прохождения службы в резерве и указанных сборов; прохождением военной службы по контракту на должностях солдат, матросов, сержантов и старшин – на срок первого контракта;

2) выбытием в связи с условиями и характером работы или обучением – в течение всего времени выполнения работы или обучения; выбытием по распределению направленных на работу молодых специалистов – на срок работы по распределению;

3) выбытием в связи с исполнением обязанностей опекуна (попечителя), родителя-воспитателя, приемного родителя – в течение всего времени исполнения этих обязанностей;

4) заключением под стражу, осуждением к аресту, ограничению свободы, лишению свободы – в течение всего времени содержания под стражей, отбывания наказания по приговору суда;

5) пребыванием в организациях здравоохранения – в течение всего времени нахождения на лечении в них.

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) сохраняется за гражданами в случаях:

1) увольнения в связи с выходом на пенсию независимо от последующего трудоустройства, в том числе в иной государственный орган, другую организацию;

2) утраты трудоспособности, наступившей в результате увечья, профессионального заболевания либо иного повреждения здоровья, связанных с исполнением трудовых (служебных) обязанностей, и повлекшей прекращение трудовых (служебных) отношений;

3) избрания на выборные должности в государственные органы, а также назначения на должности в государственные органы Президентом Республики Беларусь, СМ Республики Беларусь – на период работы (службы) в этих государственных органах;

4) наличия оснований и в течение сроков, предусмотренных подпунктом 33.1 пункта 33 Положения;

5) направления организацией на учебу – в течение всего времени обучения;

6) увольнения в связи с сокращением численности или штата работников – до даты трудоустройства в другую организацию. При трудоустройстве на новое место работы (службы) гражданин принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (если такой учет в организации ведется) со времени постановки его на учет по прежнему месту работы (службы) с соблюдением условий постановки на учет, действующих в этой организации;

7) выезда на постоянное проживание в другой населенный пункт, если эти граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в государственном органе, другой организации, расположенных в данном населенном пункте, и не прекратили с ними трудовых (служебных) отношений;

8) в иных случаях, предусмотренных коллективными договорами.

При переводе гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на работу (службу) в иной государственный орган, другую организацию, в которых ведется данный учет, он принимается на учет по новому месту работы

(службы) со времени принятия его на учет по прежнему месту работы (службы).

Заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту работы (службы) должно быть подано в течение 6 месяцев со дня поступления на работу (службу). При подаче заявления по истечении указанного срока гражданин принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня подачи заявления о принятии на такой учет.

При реорганизации государственного органа, другой организации граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, принимаются на такой учет по новому месту работы (службы) в реорганизованном государственном органе, другой организации со времени принятия на учет по прежнему месту работы (службы).

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со времени принятия на учет сохраняется:

- по постоянному месту жительства – за членами семьи гражданина, проживавшими совместно с ним и состоявшими с ним на учете, в случае смерти этого гражданина, расторжения брака или снятия его с учета при выезде на проживание в другой населенный пункт, если у них имеются основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- по месту работы (службы) – за работающими в одном государственном органе, другой организации членами семьи гражданина, состоявшего на учете, в случае его смерти, расторжения брака, прекращения с ним трудовых отношений, а за членами семьи гражданина, умершего в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, – независимо от места их работы, если у них имеются основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установлением очередности на улучшение жилищных условий, распределением жилых помещений в государственных органах, других организациях осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, профсоюзным комитетом, а также уполномоченными государственными органами в порядке, установленном законодательством.

### **Лекция 3 Пользование жилыми помещениями**

3.1 Основания возникновения права пользования жилыми помещениями в домах государственного и частного жилищных фондов

3.2 Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом, иное жилое помещение как основание пользования гражданами жилыми помещениями

3.3 Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения и пользования жилым помещением

3.4 Переустройство и перепланировка жилых помещений

### **3.1 Основания возникновения права пользования жилыми помещениями в домах государственного и частного жилищных фондов**

Право пользования жилыми помещениями в домах государственного жилищного фонда возникает на основании:

- **договора найма жилого помещения** (соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату);
- **договора поднайма жилого помещения** (наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и наймодателя сдавать жилое помещение другим гражданам).

Право пользования жилыми помещениями в домах частного жилищного фонда возникает на основании:

- **права собственности**, приобретаемого на основании:
  - а) строительства жилого дома, части жилого дома, квартиры;
  - б) приватизации занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда;
  - в) принятия жилого помещения в наследство;
  - г) оформления права собственности на жилое помещение членом организации граждан-застройщиков;
  - д) передачи им жилого дома, квартиры в собственность вместо снесенного жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;
  - е) передачи им жилого помещения в собственность вместо утраченного в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома;
  - ж) совершения гражданско-правовых сделок;

з) по другим основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Беларусь.

Право собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение подтверждается правоустанавливающим документом.

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат регистрации в едином государственном реестре в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь (ст. 22 ЖК);

– **завещательного отказа** (возложение на наследника по завещанию за счет наследства какого-либо обязательства). В соответствии с п. 4 ст. 1054 ГК на наследника, к которому переходит жилое помещение, завещатель вправе возложить обязанность предоставить другому лицу пожизненное пользование этим помещением или определенной его частью. При последующем переходе права собственности на жилое помещение право пожизненного пользования сохраняет силу. Право пожизненного пользования неотчуждаемо, непередаваемо и не переходит к наследникам отказополучателя. Право пожизненного пользования, предоставленное отказополучателю, не является основанием для проживания членов его семьи, если в завещании не указано иное;

– **договора найма жилого помещения между физическими лицами;**

– **по другим основаниям, не запрещенным законодательством Республики Беларусь.**

### **3.2 Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом, иное жилое помещение как основание пользования гражданами жилыми помещениями**

Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей.

Гражданам на праве собственности могут принадлежать квартиры в многоквартирном жилом доме, жилые дома, и другие объекты, которые законодательство относит к недвижимому имуществу. Для всякого недвижимого имущества свойствен специальный правовой режим, в частности, сделки с недвижимостью подлежат регистрации.

Для приобретения права частной собственности в отношении большинства недвижимого имущества характерны определенный субъектный состав или определенные правила.

Гражданин – собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе использовать их для личного проживания и проживания членов его семьи, а также отчуждать эти вещи и сдавать их во временное пользование другим лицам лишь для аналогичных целей. Таким образом, не допускается их использование не для проживания без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, т.е. без изменения их целевого назначения (что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости).

Право собственности на жилое помещение подтверждается правоустанавливающим документом (соответствующим договором, регистрационным удостоверением, свидетельством о праве на наследство и т.д.).

Собственность граждан на объекты в жилищной сфере может быть долевой или совместной. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Владение и пользование жилыми помещениями, находящимися в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, определенном судом. Распоряжение жилым помещением, находящимся в долевой собственности производится по общему соглашению.

При возмездном отчуждении одним из участников долевой собственности своей доли остальные участники имеют право преимущественной покупки продаваемой доли по цене и условиях, по которым она продается, за исключением продажи с публичных торгов. Причем, продавец должен известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении и условиях продажи своей доли.

Если участники не достигли общего согласия, то возникший спор по этому вопросу не может быть урегулирован судом, поскольку решение судьбы общей долевой собственности – исключительная прерогатива собственников. Распоряжение общим имуществом может

как повлечь прекращение долевой собственности (продажа имущества, мена, дарение), так и не повлечь ее прекращение (наем, аренда и т.п.).

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу законодательства.

Для совместного управления и распоряжения недвижимым имуществом создаются товарищества собственников жилья. В этом случае индивидуальные квартиры в многоквартирных домах передаются в собственность проживающим в них лицам, а места (объекты) общего пользования передаются в общую долевую собственность владельцев квартир. Данные правоотношения регулируются Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 г. "О совместном домовладении".

Существование общей совместной собственности в жилищной сфере predetermined родственными отношениями и иными личными связями участников такой собственности. Иногда такая собственность на жилые помещения возникает на основании совместного строительства жилого дома не связанными родством лицами. Совместная собственность на жилые помещения может возникнуть также при приватизации жилья его супругами.

Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

По общему правилу, содержащемуся в п. 2 ст. 256 ГК, распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников. Однако для жилых помещений как объектов права общей совместной собственности установлены другие правила.

Общей совместной собственностью супругов являются жилые помещения, нажитые ими во время брака. Так, общим имуществом супругов должна быть признана квартира, приобретенная за счет льготного кредита, оформленного на одного из супругов. Не будет являться исключением из общего правила и приобретение жилого помещения за счет средств, выделенных одному из супругов предприятием, оплата за счет юридического лица приобретения всего жилого помещения. Для режима общей совместной собственности супругов не имеет значения, на кого из супругов приобретено либо на



кого или кем из супругов внесены денежные средства для приобретения жилого помещения.

Имущество, нажитое супругами во время брака, находится в их совместной собственности. Общая собственность супругов может иметь режим, установленный законом либо брачным договором, в соответствии с которым супруги могут установить режим раздельной собственности (ст. 259 ГК). При отсутствии брачного договора имущество супругов находится в законном режиме совместной собственности. При разделе имущества супругов жилое помещение может быть передано судом одному из них при согласии другого на получение денежной компенсации за его долю в праве собственности на жилое помещение либо оставлено в их общей долевой собственности. Если на праве совместной собственности супругам принадлежит несколько жилых помещений, при отсутствии соглашения о разделе их между супругами суд с учетом размера, стоимости жилых помещений, состава семьи бывших супругов и других имеющих значение обстоятельств вправе разделить эти жилые помещения, выделив каждому из участников общей собственности отдельные жилые помещения.

Гражданин, которому принадлежит доля в праве общей собственности на жилое помещение, может требовать установления порядка пользования этим жилым помещением.

Установления порядка пользования жилым помещением вправе требовать также члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, имеющие наравне с собственником право пользования жилым помещением.

Если гражданину на праве собственности принадлежит жилое помещение, находящееся в многоквартирном жилом доме, и этот дом (жилое помещение) находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, подлежит переоборудованию в нежилой или подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, то предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок либо предназначается подлежащий переоборудованию жилой дом (жилое помещение), предоставляется этому гражданину совместно с членами его семьи в собственность жилое помещение, равноценное по благоустройству, по общей площади не менее ранее занимаемого жилого помещения и соответствующее требованиям законодательства, либо по его желанию выплачивается денежная компенсация за принадлежавшее

ему на праве собственности жилое помещение, определенная на основании заключения экспертизы о стоимости жилого помещения.

В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 сентября 1999 г. № 1392 "О порядке обследования состояния жилых помещений, признания их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания" условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания, устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством архитектуры и строительства и Министерством здравоохранения. В п. 2.2 п. 2 и п. 6 постановления 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, непригодными для проживания" определено, что непригодными для проживания признаются жилые помещения, если фактический износ каменных жилых домов свыше 70%, а жилых домов деревянных и со стенами из прочих материалов с фактическим износом свыше 65%, а также в случае аварийного состояния жилых помещений, устранение которого невозможно.

По мнению Конституционного Суда системное толкование приведенных норм позволяет сделать вывод о том, что положения статьи 105 ЖК применяются и в случаях признания в установленном порядке жилых помещений непригодными для проживания по санитарным и техническим требованиям в связи с их аварийным состоянием или износом помещения.

### **3.3 Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения и пользования жилым помещением**

**Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда** – это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется за определенную плату предоставить во владение и пользование другой стороне (нанимателю) жилое помещение для проживания в нем.

Плата за пользование жилыми помещениями устанавливается по соглашению между нанимателем и наймодателем, если законодательством не установлено иное, и не должна превышать

максимальной допустимой нормы, установленной Советом Министров Республики Беларусь.

Форма договора найма жилого помещения – письменная. Основания заключения договора найма жилого помещения различны. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 утверждены следующие типовые договоры:

- Типовой договор найма жилого помещения **государственного жилищного фонда**;

- Типовой договор найма жилого помещения **социального пользования** государственного жилищного фонда;

- Типовой договор найма жилого **служебного жилого** помещения государственного жилищного фонда.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1999 г. № 14 утвержден Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда **в общежитии**.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 марта 2003 г. № 318 утвержден Типовой договор найма жилого помещения и **пользования имуществом в специальном служебном** жилищном фонде.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 утверждены формы:

- договора **найма** жилого помещения в домах **частного жилищного фонда** граждан;

- договора **поднайма** жилого помещения **государственного жилищного фонда**.

Постановлением Совета Министров от 24 сентября 2008 г. № 1408 утвержден типовой договор найма **специального жилого помещения** государственного жилищного фонда.

Право владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда возникает на основании договора найма жилого помещения.

**Сторонами договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда** являются:

– **наймодатель**. На его стороне выступают местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности;

– **наниматель**. Им может быть только физическое лицо. Предметом договора найма является жилое помещение государственного жилищного фонда.

Срок договора найма жилого помещения может быть определен договором, а также может быть бессрочным.

Договор найма может быть заключен лишь на свободное жилое помещение.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 утвержден Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Договор заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения и считается заключенным с даты его регистрации местным исполнительным и распорядительным органом в книге регистрации договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда. Этот договор составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, другой – у нанимателя, третий – в местном исполнительном и распорядительном органе.

Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, осуществляют учет договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

В договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении с нанимателем.

Договор найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда чаще бывают бессрочными. Расторжение договора найма жилого помещения возможно:

- по соглашению сторон;
- по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора;
- если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним граждане систематически разрушают или портят жилое помещение, используют его не по назначению, систематически нарушают правила пользования жилыми помещениями, делают невозможным для других нанимателей проживание с ними в одной квартире, в одном доме, а меры предупреждения и воздействия оказались безрезультатными. При этом выселение виновных граждан по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и вселенные в установленном порядке, пользуются наравне с

нанимателем правами и исполняют обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, если иное не предусмотрено письменным договором между ними.

Члены семьи нанимателя имеют право без согласия собственника и нанимателя жилого помещения вселить в занимаемое ими жилое помещение только своих несовершеннолетних детей.

Если члены семьи нанимателя перестали быть членами его семьи, но продолжают проживать в этом жилом помещении, они сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено законодательством и заключенным между ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Расторжение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора и по другим основаниям, предусмотренным законодательством.

При расторжении договора найма жилого помещения по требованию одной из сторон другой стороне предварительно за три месяца направляется соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. Это положение не распространяется на случаи, когда выселение происходит в административном или судебном порядке.

Наниматель жилого помещения вправе в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи расторгнуть договор найма жилого помещения с соблюдением правил, установленных ЖК, выполнив свои обязательства перед наймодателем.

При выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Граждане, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются по решению суда без предоставления другого жилого помещения.

Расторжение договора найма или признание его недействительным является основанием для прекращения права пользования жилым помещением.

Договор найма жилого помещения может быть в судебном порядке признан недействительным в случаях:

– предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий;

– нарушения прав других граждан или юридических лиц на указанное в договоре найма жилое помещение;

– нарушения порядка и условий предоставления жилого помещения, предусмотренных жилищным законодательством Республики Беларусь.

Требование о признании договора найма жилого помещения недействительным может быть заявлено трёх лет со дня заключения этого договора.

### **3.4 Переустройство и перепланировка жилых помещений**

В соответствии с Положением о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2006 г. № 1805:

– переустройство жилого помещения – изменение существующих инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) в жилом помещении и конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

– перепланировка жилого помещения – изменение его существующего планировочного решения в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Различают переустройство и перепланировку в ходе капитального ремонта с реконструкцией жилого дома и независимо от него. В обоих случаях изменяется объект жилищного правоотношения, а в домах (квартирах), принадлежащих гражданам на праве частной собственности, – объект права собственности и жилищные отношения собственника жилого дома с лицами, в пользовании которых находится помещение, которое было объектом переустройства и перепланировки.

Независимо от того, в домах какого жилищного фонда производится переустройство и перепланировка жилого помещения, они допускаются только в целях повышения благоустройства жилого помещения.

Запрещается производство работ:

– с нарушением действующих строительных, противопожарных, санитарно-гигиенических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

– приводящих к снижению несущей способности конструкций (оснований фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, простенков, конструкций крыш и плоских кровель), а также гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

– влекущих за собой нарушение режима работы систем вентиляции, дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

– по устройству жилых помещений без естественного освещения; установке перегородок, попадающих в оконные проемы;

– по установке в помещении дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет увеличение предельно допустимых расчетных инженерных нагрузок на одно помещение жилого дома;

– по изменению цветового решения фасада жилого дома;

– ведущих к снижению эксплуатационной пригодности конструкций здания, технической долговечности и сохранности отдельных помещений или жилого дома.

Запрещается выполнение переустройства и перепланировки помещений, если жилой дом в установленном порядке признан непригодным для проживания и не подлежит восстановлению.

Замена оконных и балконных заполнений, а также устройство неотапливаемых помещений за счет остекления балконов и лоджий в жилых домах, внесенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, осуществляются по согласованию с территориальным органом архитектуры и градостроительства и Министерством культуры в установленном законодательством порядке.

Переустройство и перепланировка жилого помещения государственного жилищного фонда независимо от капитального ремонта жилого дома обычно производится по инициативе нанимателя и членов его семьи, проживающих с ним. Переустройство и перепланировка допускаются с согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, проживающих с ним по согласованию с местным исполнительным и распорядительным органом, а в домах организаций граждан-застройщиков – с разрешения органов управления этих организаций, только с разрешения наймодателя – местных исполнительных и

распорядительных органов. Наймодатель проверяет, будут ли соблюдены при этом архитектурные, строительные, противопожарные, санитарные и другие обязательные правила, не будет ли снижен уровень благоустройства жилого помещения. Отказ наймодателя дать разрешение на переустройство и перепланировку при положительном ответе на поставленные вопросы не может быть обжалован в судебном порядке.

Граждане, допустившие самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения, подсобных помещений, обязаны за свой счет привести эти помещения в прежнее состояние.

Собственник жилого помещения при наличии технической возможности и разрешения местного исполнительного и распорядительного органа на переустройство и перепланировку жилого помещения по взаимному согласию произвести раздел жилого помещения с образованием двух и более отдельных жилых помещений.

При отсутствии технической возможности на переустройство и перепланировку жилое помещение может быть разделено по требованию собственников с выделением им в пользование изолированных жилых комнат. Подсобные помещения при этом остаются в их общем пользовании.

Самовольное переустройство и перепланировка помещений запрещены. Инициатор, осуществивший самовольное переустройство и перепланировку помещения:

- несет ответственность в соответствии с законодательством;
- обязан за свой счет провести восстановительные работы по приведению этого помещения в прежнее до проведения переустройства и перепланировки состояние.

По разрешению местного исполнительного и распорядительного органа, полученному в порядке, установленном законодательством, помещение, самовольно переустроенное и перепланированное с соблюдением технических нормативных правовых актов, может быть сохранено в переустроенном и перепланированном состоянии.



## **Лекция 4 Обмен жилых помещений**

4.1 Понятие, предмет, правовые основы оформления обмена жилых помещений

4.2 Порядок оформления обмена жилых помещений

4.3 Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается

4.4 Правовые основы признания обмена жилыми помещениями недействительными

### **4.1 Понятие, предмет, правовые основы оформления обмена жилых помещений**

Обмен жилых помещений в домах государственного жилищного фонда по существу влечет перераспределение жилых помещений, поэтому, являясь гражданско – правовой сделкой, он тесно связан с административно – правовыми отношениями между участниками обмена органами управления административно-территориальных единиц, которые осуществляют оформление обмена. В процессе оформления обмена указанные органы имеют реальную возможность осуществить контроль за соблюдением законодательства об обмене.

Стороной сделки по обмену жилого помещения может быть наниматель жилого помещения или член организации граждан-застройщиков (жилищно-строительного или жилищного кооператива, молодежного комплекса, коллектива индивидуальных застройщиков).

Наниматель жилого помещения в доме государственного жилищного фонда может осуществить обмен:

- с другим нанимателем жилого помещения в домах государственного жилищного фонда;
- с собственником жилого помещения;
- с членом организации – застройщиков (ЖСК, ЖК).

В первом случае правовой режим жилых помещений, обмен которыми осуществлен, не меняется. Оба участника обмена остаются нанимателями жилых помещений в домах государственного жилищного фонда. Каждый из них станет нанимателем другого жилого помещения.

В других случаях участники обмена становятся стороной иного жилищного правоотношения либо один из них приобретает право собственности на жилое помещение, полученное по обмену. В частности, наниматель жилого помещения в доме государственного жилищного фонда, станет собственником жилого помещения (если другой участник был собственником помещения, которое было предметом обмена), либо членом организации - застройщиков (если другой участник был членом такой организации).

В то же время собственник помещения, которое было предметом обмена, или член организации - застройщиков станет нанимателем жилого помещения в доме государственного жилищного фонда.

**Предметом (объектом) обмена жилых помещений** могут быть:

- отдельная квартира или другое изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат, многоквартирный жилой дом;
- часть жилого помещения, приходящаяся на долю нанимателя жилого помещения или совершеннолетнего члена его семьи, в том числе неизолированная жилая комната или часть комнаты, при наличии ниже перечисленных оснований.

Наниматель или совершеннолетний член семьи нанимателя вправе с соблюдением требований Правил обменять приходящуюся на его долю часть жилого помещения с другим гражданином при условии, что этот гражданин в порядке обмена вселяется **в качестве члена семьи лиц, оставшихся проживать в помещении**. Членами семьи нанимателя являются: его супруг (супруга), их дети и родители. Другие родственники, а также нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения, если они проживают совместно с ним, ведут общее хозяйство. Иные граждане признаются членами семьи нанимателя, если проживают не менее пяти лет совместно с нанимателем.

Несовершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения вправе обменять принадлежащую на его долю часть этого жилого помещения с целью раздельного проживания с момента приобретения им полной дееспособности.

Для обмена жилых помещений, занимаемых гражданами, над которыми установлена опека (попечительство), и жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи нанимателя, требуется согласие органа опеки и попечительства. Отказ этого органа в даче согласия на обмен может быть обжалован в вышестоящий исполнительный и распорядительный орган или в судебном порядке.

Обмен жилыми помещениями допускается между участниками обмена, проживающими в одном или разных жилых домах, как в одном, так и в разных населенных пунктах.

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится на территории Республики Беларусь, а другое – на территории другого государства, обмен производится в порядке, предусмотренном международными договорами Республики Беларусь и законодательством Республики Беларусь.

## **4.2 Условия и порядок оформления обмена жилых помещений**

Граждане, желающие произвести обмен занимаемых жилых помещений, подают в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган заявление по форме, установленной Министерством жилищно-коммунального хозяйства. Бланк данного заявления выдается в местном исполнительном и распорядительном органе.

Выкопировка из плана дома и дворовых строений, справка территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним об отсутствии запрета на отчуждение жилого дома, части жилого дома, квартиры и другие документы, необходимые для оформления обмена, запрашиваются и получаются местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с указом Президента Республики Беларусь от 13 сентября 2005 г. № 432 «О некоторых мерах по совершенствованию организации работы с гражданами в государственных органах, иных государственных организациях».

В перечне административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными государственными организациями по заявлениям граждан, утвержденном указом Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. № 152 (пункт 1), указаны документы и (или) сведений, прилагаемые к заявлению, и срок принятия решения об обмене жилыми помещениями.

В отдельных случаях по усмотрению районного, городского, поселкового, сельского исполнительного комитета, местной администрации района в городе может производиться обследование обмениваемых жилых помещений.

Обмен жилыми помещениями, находящимися в пределах одного населенного пункта, оформляется районным, городским, поселковым, сельским исполнительным комитетом. В городе с районным делением обмен жилыми помещениями оформляется местной администрацией района в городе по месту нахождения одного из жилых помещений по выбору участников обмена.

Обмен жилыми помещениями, находящимися в разных населенных пунктах, оформляется соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом в одном из населенных пунктов по выбору участников обмена.

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится в г. Минске, другое – в пределах Республики Беларусь, обмен оформляется местными администрациями районов в г. Минске, на территории которых находятся жилые помещения.

Граждане, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения в соответствии с законодательством, по требованию наймодателя могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение.

Для обмена жилых помещений, занимаемых гражданами, над которыми установлена опека (попечительство), и жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние члены семьи нанимателя, требуется согласие органа опеки и попечительства. Отказ этого органа в даче согласия на обмен может быть обжалован в вышестоящий местный исполнительный и распорядительный орган или в судебном порядке.

Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента заключения одной из сторон обмена договора найма жилого помещения либо получения регистрационного удостоверения или свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации в

организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Если в результате обмена с целью объединения в одну семью граждане получают жилые помещения в одной квартире, с ними заключается один договор найма жилого помещения.

Отказ наймодателя от заключения договора найма жилого помещения, полученного в результате обмена, может быть оспорен в судебном порядке.

Решение об обмене жилого помещения действительно в течение месяца, а при междугородном обмене – в течение двух месяцев. Если за указанный срок не заключен договор найма жилого помещения, решение утрачивает силу.

Если после вступления в силу соглашения об обмене жилыми помещениями (до вселения хотя бы одной из сторон в жилое помещение) стороны отказываются от обмена, обмен по их письменному заявлению (при условии расторжения договоров найма жилого помещения либо признания недействительным регистрационного удостоверения или свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации) аннулируется соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

При отказе от обмена одной из сторон вопрос о принудительном исполнении соглашения об обмене разрешается судом.

Граждане, обменявшие жилые помещения с нарушением установленного порядка (без заключения договора найма жилого помещения либо без получения регистрационного удостоверения или свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации), подлежат выселению по решению суда.

В таком же порядке подлежат выселению не освободившие обмениваемое жилое помещение поднайматели жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, наематели жилых помещений в домах частного жилищного фонда, временные жильцы, а также другие граждане, не имеющие самостоятельного права на жилое помещение.

### **4.3 Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается**

Обмен жилыми помещениями не допускается, если:

– к нанимателю предъявлен иск о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения либо о признании его не действительным;

– в отношении члена организации застройщиков рассматривается вопрос об исключении его из этой организации;

– дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, является аварийным, подлежит сносу или переоборудованию в нежилой, грозит обвалом, передается для государственных нужд;

– дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит капитальному ремонту с перепланировкой этого жилого помещения;

– обмен носит корыстный или фиктивный характер;

– жилое помещение является служебным, находится в специальном доме или относится к жилым помещениям социального пользования;

– в связи с обменом в квартиру, в которой проживают два и более нанимателя (члена организации застройщиков), вселяется гражданин, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при котором совместное проживание с ним в одной квартире невозможно;

– на жилое помещение в соответствии с законодательством Республики Беларусь наложен арест или запрет на отчуждение.

Если между членами семьи нанимателя жилого помещения не достигнуто согласия об обмене жилого помещения, то любой совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать в судебном порядке принудительный обмен жилого помещения.

В соответствии с пп. 15 и 16 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. № 3 «О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства» при рассмотрении дел о принудительном обмене жилых помещений в домах государственного жилищного фонда необходимо тщательно проверять, заслуживают ли внимания доводы и интересы членов семьи нанимателя, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

Под заслуживающими внимания доводами и интересами членов семьи, которые должны учитываться судами по таким делам, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья и тому подобного пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением.

Если спор об обмене жилых помещений возник между членами семьи, занимающими отдельную квартиру, то отсутствие согласия

одного или нескольких из них переехать в изолированную комнату в квартире, где проживает несколько нанимателей, не является основанием для отказа в удовлетворении иска о принудительном обмене этого помещения и допускается лишь при доказанности невозможности совместного проживания в одной квартире из-за систематического нарушения правил пользования жилым помещением.

Обмен жилого помещения в доме государственного жилищного фонда без согласия нанимателя и членов его семьи не допускается, за исключением принудительного обмена в отношении граждан, подлежащих выселению без предоставления другого жилого помещения, которые по требованию наймодателя могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение.

#### **4.4 Правовые основы признания обмена жилыми помещениями недействительными**

Обмен жилых помещений может быть признан не действительным, если он произведен с нарушением требований, предусмотренных законодательством.

В соответствии с п. 14 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. № 3 «О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства» обмен может быть признан судом недействительным и по иным основаниям, предусмотренным законодательством для признания сделок недействительными (например, под влиянием заблуждения, обмана). Применительно к жилой площади заблуждением признается неправильное представление о таких существенных недостатках жилого помещения, которые на момент совершения сделки не могли быть выявлены, а обнаружены впоследствии, и эти недостатки препятствуют проживанию в жилом помещении.

Заблуждением, влекущим признание обмена недействительным, может являться противоположность проживания в полученном по обмену жилом помещении по состоянию здоровья. Заблуждение истца может иметь место и при отсутствии вины ответчика. Заблуждение относительно мотивов обмена жилых помещений не является основанием для признания обмена недействительным.

Признание обмена недействительным производится в судебном порядке по требованию лиц, участвующих в обмене, наймодателя или прокурора.

В случае признания обмена жилого помещения недействительным, стороны подлежат переселению в жилые помещения, которые они занимали ранее.

Если обмен жилого помещения признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена.

## **Лекция 5 Государственный жилищный фонд**

5.1 Порядок предоставления жилых помещений в домах государственного жилищного фонда

5.2 Расторжение договора найма жилого помещения.

5.3 Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств

5.4 Предоставление жилого помещения в связи с капитальным ремонтом, со сносом или переоборудованием жилых помещений

### **5.1 Порядок предоставления жилых помещений в домах государственного жилищного фонда**

Жилые помещения в домах государственного жилищного фонда предоставляются состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданам и членам их семей, как правило, в виде квартиры или жилого дома на условиях соответствующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда:

– в жилых домах республиканского жилищного фонда – по совместному решению администрации государственного органа или другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, и профсоюзного комитета с последующим сообщением о принятом решении в местный исполнительный и распорядительный орган по



месту нахождения предоставляемого жилого помещения государственного жилищного фонда;

– в жилых домах коммунального жилищного фонда – по решению местного исполнительного и распорядительного органа, принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, или по совместному решению администрации государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находятся жилые помещения, и профсоюзного комитета.

Государственные органы и другие государственные организации, имеющие жилые помещения на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предоставляют своим работникам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилые помещения в соответствии с Положением, утв. Указом Президента № 565, а также коллективными договорами.

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, постоянно проживающих и работающих в сельской местности и состоящих в соответствующей (сельскохозяйственной) организации на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставляют этим работникам жилые помещения в соответствии с законодательством.

Если гражданин на дату принятия решения о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда занимает другое жилое помещение данного фонда, в котором не остаются проживать члены его семьи, он обязан произвести сдачу этого жилого помещения соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу, иному государственному органу, другой государственной организации, предоставляющим жилое помещение.

Отказ гражданина от исполнения данной обязанности является основанием для отмены решения о предоставлении ему жилого помещения государственного жилищного фонда.

Жилые помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений) предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности исходя из времени принятия на учет. Жилые помещения государственного жилищного фонда, в том числе служебные жилые помещения, могут быть

предоставлены гражданам вне очереди или в первоочередном порядке в случаях, установленных законодательными актами.

Для проживания гражданам предоставляются жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, отвечающие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и благоустроенные применительно к условиям данного населенного пункта.

Для проживания граждан, обязанных возмещать расходы, затраченные государством на содержание их детей, находящихся на государственном обеспечении, в случаях, установленных законодательными актами, при выселении из занимаемых жилых помещений предоставляются другие жилые помещения меньшей площади и (или) уступающие им по своим потребительским качествам, в том числе вне пределов данного населенного пункта.

Жилое помещение государственного жилищного фонда (за исключением жилых помещений в общежитии, специальных жилых помещений, жилых помещений, предоставляемых при выселении граждан, уклоняющихся от внесения платы за пользование жилым помещением государственного жилищного фонда, платы за техническое обслуживание, отчислений на капитальный ремонт жилого дома и платы за коммунальные услуги, жилых помещений, предоставляемых при выселении граждан, обязанных возмещать расходы, затраченные государством на содержание их детей, находящихся на государственном обеспечении, в случаях, установленных законодательными актами) предоставляется во владение и пользование в пределах от 15 до 20 кв. метров общей площади жилого помещения на одного человека.

Жилое помещение государственного жилищного фонда может быть предоставлено во владение и пользование с превышением максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения, установленной пунктом 44 Положения № 565, если оно представляет собой однокомнатную квартиру либо жилую комнату, а также при предоставлении дополнительной площади жилого помещения в случаях, предусмотренных п. 46 Положения, либо предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов (за исключением жилых помещений, предоставляемых гражданам в соответствии с п. 52 Положения).

Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Славы, Трудовой Славы, а также гражданам, страдающим заболеваниями,

дающими им право на дополнительную площадь, другим гражданам в соответствии с законодательством сверх минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения предоставляется дополнительная площадь жилого помещения в виде комнаты или в размере 15 кв. метров общей площади.

Перечень заболеваний, дающих лицам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения, определяется Министерством здравоохранения.

Право на дополнительную площадь жилого помещения может быть реализовано только один раз.

Право владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда возникает на основании договора найма жилого помещения.

Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи требовать предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого, но из расчета не менее 15 кв.метров общей площади жилого помещения на одного человека.

Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, осуществляют учет договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

В договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении с нанимателем.

## **5.2 Расторжение договора найма жилого помещения**

Расторжение договора найма жилого помещения влечет за собой выселение нанимателя и членов его семьи. Договор найма может быть расторгнут по инициативе нанимателя, наймодателя и по соглашению сторон.

Расторжение договора найма жилого помещения и выселение граждан в судебном порядке допускается только при наличии установленных законом оснований. Лишь выселение граждан из домов, грозящих обвалом, осуществляется в административном порядке с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств.

Расторжение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

При расторжении договора найма жилого помещения по требованию одной из сторон предварительно за три месяца направляется другой стороне соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. Данное положение не распространяется на случаи выселения из жилых домов, грозящих обвалом, и выселения без предоставления другого жилого помещения.

Наниматель жилого помещения вправе в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи расторгнуть договор найма жилого помещения с соблюдением правил, установленных настоящим Кодексом, выполнив свои обязательства перед наймодателем.

При выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Нарушение требования о письменном предупреждении предварительно за три месяца другой стороны с указанием мотивов расторжения договора найма жилого помещения не влечет отказа в возбуждении дела, однако является основанием к отказу в иске о расторжении договора.

Трехмесячный срок предупреждения о расторжении договора найма жилого помещения исчисляется со дня получения другой стороной письменного предупреждения и до дня обращения с иском в суд.

Требование об обязательном письменном предупреждении за три месяца другой стороны о расторжении договора найма жилого помещения не распространяется на ст.ст. 38, 39 ЖК и ч. 2 ст. 37 ЖК.

При рассмотрении исков о расторжении договора найма жилого помещения и выселении ответчиков с несовершеннолетними детьми судам следует привлекать к участию в деле органы опеки и попечительства и в случае необходимости получать заключение этих органов об условиях проживания ребенка по новому месту жительства. Такое заключение подлежит оценке судом при вынесении решения.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 ЖК при выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение

договор найма ранее занимаемого жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Применительно к ч.2 ст.37 ЖК разрешаются судами споры о признании членов семьи нанимателя и членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение, утратившими право пользования жилым помещением в связи с их выездом на постоянное место жительства в другое жилое помещение.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут, в частности, в связи с уклонением нанимателя и совершеннолетних членов его семьи от оплаты за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. Расторжение по указанному основанию договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда может повлечь выселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение менее занимаемого в соответствии со ст.71 ЖК.

Требования о выселении с предоставлением гражданам жилого помещения менее занимаемого могут быть заявлены к гражданам, проживающим на основании договора найма в жилых помещениях государственного жилищного фонда, в том числе в жилых помещениях социального пользования, служебных жилых помещениях, жилых помещениях в общежитии. Жилое помещение для выселения ответчиков должно быть предоставлено на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, то есть с заключением того же вида договора найма, на основании которого ответчики проживают в занимаемом ими жилком помещении.

Жилое помещение, предоставляемое ответчикам в связи с выселением по ст. 71 ЖК, должно соответствовать типовым потребительским качествам и требованиям ст. 73 ЖК. По площади такое жилое помещение может быть менее 15 кв.м на одного человека.

Требование о недопустимости заселения одной комнаты гражданами разного пола, кроме супругов, при выселении по основаниям ст.71 ЖК не применяется.

Собственник жилого помещения вправе требовать выселения совершеннолетних членов своей семьи, не имеющих доли в праве собственности на жилое помещение, в другое жилое помещение, если это жилое помещение принадлежит им на праве собственности или приобретено собственником за счет собственных средств (ч.ч.2, 3 ст.120 ЖК). По этим же основаниям могут быть выселены из жилого помещения и совершеннолетние члены семьи собственника

приватизированного жилого помещения, если на период приватизации они не имели права пользования жилым помещением, в связи с чем не стали участниками приватизации.

Отказ собственника от переоформления приобретенного им жилого помещения в собственность членов семьи, в отношении которых заявлен иск о выселении, не является основанием к отказу в иске.

Если в результате выселения жилищные права членов семьи собственника будут существенно ущемлены (в частности, жилое помещение в отличие от занимаемого ими не соответствует санитарным и техническим требованиям, не благоустроено), суд вправе отказать собственнику в иске о выселении.

Несовершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения не могут быть выселены из жилого помещения по основаниям, предусмотренным ст.120 ЖК.

В соответствии с п.2 ст.275 ГК переход права собственности на жилое помещение не влечет прекращения права пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. В ч.4 ст.123 ЖК определено, что при переходе права собственности на жилое помещение по требованию нового собственника могут быть выселены граждане, давшие согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанные в договоре отчуждения в числе лиц, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением. Поэтому с учетом положений п.2 ст.275 ГК и ч.4 ст.123 ЖК при переходе права собственности на жилое помещение по требованию нового собственника могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения члены семьи бывшего собственника, давшие согласие на отчуждение или залог жилого помещения без сохранения за ними права пользования жилым помещением.

Если право собственности на жилое помещение перешло к новому собственнику в порядке наследования, это не является основанием выселения из жилого помещения членов семьи бывшего собственника по п.2 ст.275 ГК.

Исходя из положений ст.26 ЖК право пользования жилым помещением возникает, в частности, на основании права собственности. Прекращение права собственности на жилое помещение влечет прекращение всех правомочий собственника, в том числе и права пользования жилым помещением. Поэтому следует иметь в виду, что бывший собственник, не освободивший жилое

помещение после его отчуждения, подлежит выселению по требованию нового собственника без предоставления другого жилого помещения, если иное не определено законодательными актами или договором.

Граждане выселяются из жилого помещения государственного жилищного фонда с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств в случаях:

1) если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу. Основаниями сноса жилого дома может быть реконструкция городов и других населенных пунктов, осуществление работ по созданию новых магистралей и площадей, расширение улиц и проездов, ликвидация существующей малоэтажной застройки, обветшалость домов, не подлежащих капитальному ремонту и т.п.

Снос жилого дома означает ликвидацию предмета договора найма жилого помещения и прекращение жилищного правоотношения. В случае отказа нанимателя и членов его семьи переселиться в предусмотренное им помещение они подлежат выселению в принудительном порядке по решению суда.

Выселяемым гражданам предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств. Обязанность предоставить жилое помещение возлагается на предприятие, учреждение, организацию, которым отводится земельный участок.

2) если дом (квартира) непригоден для проживания и подлежит переоборудованию в нежилой.

Положением о порядке обследования состояния жилых помещений, признания их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 сентября 1999 г. № 1392 и Условиями, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания, утвержденными постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000г. № 4, установлены основания признания жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания и условия признания его таковыми. Например: фактический износ каменных жилых домов свыше 70 %, а жилых домов деревянных и со стенами из прочих материалов с фактическим износом 65 %, а также аварийное состояние жилых помещений, устранение которого невозможно.

Жилое помещение типовых потребительских качеств в этом случае должен представить собственник жилищного фонда.

3) если дом (квартира) находится в аварийном состоянии или грозит обвалом вследствие естественного износа или механических повреждений (ст. 67 и 38 ЖК). По этой причине необходимо быстро расторгнуть договор найма и выселить всех из помещения. Поскольку проживание в таком доме (помещении) опасно для жизни людей, то в их интересах ст. 67 ЖК предусматривает расторжение договора найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда и выселение по требованию наймодателя по постановлению прокурора лиц, проживающих в таком доме (жилом помещении). Но жилищные права граждан, выселяемых в административном порядке, защищаются законом. Им предоставляется другое жилое помещение типовых потребительских качеств. Жилое помещение типовых потребительских качеств в этом случае предоставляется собственником жилищного фонда.

4) к другим основаниями расторжения договора найма жилого помещения и выселение нанимателя с предоставлением другого жилого помещения типовых потребительских качеств относится ликвидация жилого помещения либо его существенное уменьшение в ходе проведения капитального ремонта (реконструкции) жилого дом. В этом случае по требованию нанимателя и совместно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи должно быть предоставлено собственником жилищного фонда до начала капитального ремонта или реконструкции жилого дома другое жилое помещение типовых потребительских качеств на условиях ранее заключенного договора найма.

5) если наниматель жилого помещения и члены его семьи в течение шести месяцев уклоняются от внесения платы за пользование жилым помещением и коммунальными услугами.

Жилое помещение, предоставляемое выселяемым, должно находиться в пределах данного населенного пункта. Оно должно быть типовых потребительских качеств, т.е. отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта.

### **5.3 Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств**



Выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств допускается в случаях:

1 Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие лица систематически разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил пользования жилым помещением делают невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными (ст. 38 ЖК):

а) Основанием для расторжения договора найма и выселения нанимателя за **систематическое разрушение и порчу жилого помещения** является наличие всех условий гражданско-правовой ответственности: действия должны быть противоправными; систематическими; противоправное разрушение или порча жилого помещения должны находиться в причинной зависимости от действий (бездействий) выселяемого лица; действия лица предполагаются виновными; поведение виновного лица уже было предметом рассмотрения органов милиции, прокуратуры, суда или общественного воздействия, но принятые меры оказались безрезультатными.

Расторжение договора по данному основанию может иметь место лишь в случаях, когда виновными в таких действиях являются сам наниматель и совершеннолетние члены его семьи. Если такие действия совершает кто-то один из них, договор не расторгается, а выселению подлежит лишь виновное лицо;

б) **Использование жилого помещения для иных целей, кроме проживания**, является грубым нарушением законодательства и обязательств нанимателя и влечет выселение нанимателя и членов его семьи. Выселение в этом случае есть мера гражданско-правовой ответственности;

в) Расторжение договора найма и выселение нанимателя за систематическое нарушение правил пользования жилым помещением, делающим невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном доме, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Основанием для расторжения договора найма и выселения нанимателя является наличие всех условий гражданско-правовой ответственности.

Противоправность нарушения правил пользования жилым помещением в данном случае состоит в нарушении не только норм права, но и других правил поведения людей в обществе. Данные действия должны совершаться неоднократно, умышленно. При выселении граждан по основаниям ст. 39 ЖК в связи с нарушением правил пользования жилым помещением, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, необходимо, чтобы действия виновных лиц носили систематический характер, к ним принимались меры предупреждения и общественного воздействия. Следует иметь в виду, что систематическим нарушением, как правило, считается совершение виновных действий, связанных с проживанием в одном жилом помещении, более двух раз.

Административные взыскания, принятые к ответчикам в связи с нарушением правил пользования жилым помещением, также относятся к мерам предупреждения, о которых указано в ст.39 ЖК.

По основаниям, предусмотренным ст.39 ЖК, без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены судом наниматели, члены их семей и другие лица, проживающие совместно с ними в домах государственного и частного жилищного фонда.

По этим же основаниям могут быть выселены члены семей собственников жилых помещений, в том числе приватизированных, не имеющие доли в праве собственности на эти жилые помещения (ч.1 ст.120 ЖК).

Выселение виновных за систематическое нарушение правил пользования жилым помещением является крайней мерой. Эффективным средством в данной ситуации является так называемый принудительный обмен как альтернатива выселению.

2 Признания договора найма жилого помещения недействительным вследствие неправомерных действий нанимателя, других совместно проживающих с ним граждан при получении жилого помещения по договору найма.

3 Прекращения работы сезонными, временными работниками и выбытия из учебного заведения граждан, получивших общежитие в связи с работой или учебой (ст. 98 ЖК);

4 Увольнения по собственному желанию без уважительных причин или совершения преступления работником предприятия, учреждения, организации, поселившимся в общежитии в связи с работой, а также в случае обеспечения такого работника другим жилым помещением в данном населенном пункте (ч.2. ст. 98 ЖК);

5 В случае нарушения нанимателем существенных условий договора (ст. 36 ЖК);

6 Прекращения оснований, по которым было предоставлено жилое помещение в специальных домах (ст.100 ЖК).

При выселении из служебных жилых помещений необходимо выяснять, относится ли жилое помещение, по поводу которого возник спор, к числу служебных. Если жилое помещение не отнесено к числу служебных в порядке, установленном ч.2 ст.91 ЖК и п.73 Положения, то статус служебного жилого помещения на него не распространяется.

В случаях, когда в жилое помещение, не включенное в число служебных, вселен гражданин на основании договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, либо когда в служебное жилое помещение вселен гражданин, не относящийся к числу работников, которым может быть предоставлено такое жилое помещение, или в служебное жилое помещение вселен гражданин не по договору найма служебного жилого помещения, то такие договоры найма жилого помещения признаются недействительными с наступлением последствий, предусмотренных ст.72 ЖК или иными законодательными актами.

Порядок отнесения жилых помещений к общежитиям, предоставления гражданам жилых помещений в общежитиях и пользования ими установлен Жилищным кодексом, главой 5 Положения и Положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1999 г. № 1437 (с изменениями и дополнениями).

Нарушение установленного порядка и условий предоставления общежития может являться основанием для признания договора найма жилого помещения в общежитии недействительным с наступлением последствий, предусмотренных ст.72 ЖК (п.61 Положения об общежитиях).

Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда является срочным и подлежит прекращению (расторжению) в связи с утратой оснований для проживания в служебном жилом помещении.

Основаниями выселения из служебного жилого помещения являются: прекращение трудовых (служебных) отношений, в соответствии с которыми было предоставлено служебное жилое помещение, получение (приобретение) нанимателем служебного жилого помещения в данном населенном пункте иного жилого

помещения, истечение срока действия договора, заключенного в установленных законодательством случаях с лицами, имеющими право на заключение с ними договора найма служебного жилого помещения на определенный срок.

В соответствии со ст.98 ЖК, п.57 Положения об общежитиях основанием выселения из общежития, предоставленного нанимателю в связи с трудовыми (служебными) отношениями, является прекращение трудового договора, а также получение (приобретение) нанимателем жилого помещения в общежитии (в том числе продолжающим работу в той же организации), иного жилого помещения в данном населенном пункте.

Наниматели служебных жилых помещений подлежат выселению независимо от оснований прекращения трудового договора, а наниматели жилых помещений в общежитиях – в связи с прекращением трудового договора по основаниям, указанным в ч.2 ст.98 ЖК.

При выселении из общежитий работников, уволенных по собственному желанию, необходимо проверять уважительность причин увольнения по этому основанию. Наличие уважительных причин, повлекших увольнение работника по собственному желанию, может явиться основанием к отказу в иске о выселении из общежития.

Если жилое помещение в общежитии предоставлено в установленном порядке работнику иной организации, то в случае прекращения трудовых (служебных) отношений он подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения независимо от оснований увольнения (п.п.82, 83 Положения).

Граждане, проживающие в общежитиях и служебных жилых помещениях, в случае их увольнения по собственному желанию подлежат выселению из занимаемых жилых помещений при отказе возвратиться на прежнее место работы, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение.

Если в судебном заседании гражданин, проживавший до увольнения в служебном жилом помещении, заявил о желании вернуться на работу, это заявление может быть учтено судом только в том случае, когда наниматель согласен принять его на прежнюю или другую работу, в связи с выполнением которой имеются основания предоставления ему служебного жилого помещения.

В силу ч.2 ст.96 ЖК отдельные категории граждан, проживающих в служебных жилых помещениях, не подлежат выселению без

предоставления другого жилого помещения, если иное не установлено законодательными актами.

Не подлежат выселению из служебных жилых помещений по основаниям прекращения трудовых отношений граждане, уволившись до отнесения занимаемых ими жилых помещений к числу служебных.

Перечень граждан, которые не подлежат выселению из общежитий без предоставления другого жилого помещения, определен ч.3 ст.98 и ч.2 ст.96 ЖК, а также п.58 Положения об общежитиях.

При выселении из общежитий работников иных организаций, по ходатайству которых они поселены в общежитие, гарантии, предусмотренные в ч.3 ст.98, ч.2 ст.96 ЖК и п.58 Положения об общежитиях, не применяются.

На требования о выселении из служебных жилых помещений, общежитий по основаниям прекращения трудовых отношений распространяется трехгодичный срок исковой давности, исчисляемый со дня прекращения трудовых отношений с лицом, которому это жилое помещение было предоставлено.

Если требования о выселении из служебного жилого помещения, общежития заявлены в связи с получением (приобретением) нанимателем другого жилого помещения в данном населенном пункте, то срок исковой давности исчисляется в соответствии с п.1 ст.201 ГК, то есть со дня, когда истец узнал или должен был узнать об этом.

Срок исковой давности не распространяется на требования о выселении граждан, самоуправно занявших жилые помещения, о выселении поднанимателей жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений в домах, находящихся в собственности граждан, временных жильцов, так как независимо от срока проживания самостоятельного права пользования жилым помещением они не приобретают.

#### **5.4 Предоставление жилого помещения в связи с капитальным ремонтом, со сносом или переоборудованием жилых помещений**

При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома государственного жилищного фонда, если ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения, нанимателю и членам его семьи на время капитального ремонта или

реконструкции жилого дома предоставляется другое жилое помещение без расторжения договора найма занимаемого жилого помещения. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в предоставляемое жилое помещение местный исполнительный и распорядительный орган, предприятие, учреждение, организация в судебном порядке могут требовать их переселения.

Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома, должно отвечать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта, по площади может быть менее занимаемого по договору найма жилого помещения.

Переселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения в другое жилое помещение и возвращение в отремонтированное (реконструированное) производится за счет средств собственника жилищного фонда.

Если в результате капитального ремонта или реконструкции жилого дома жилое помещение государственного жилищного фонда не может быть сохранено или его площадь уменьшится, по требованию нанимателя жилого помещения ему с постоянно проживающими совместно с ним гражданами (кроме поднанимателей и временных жильцов) должно быть предоставлено собственником жилищного фонда жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям пунктов 44 - 46 Положения № 565, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда. При этом при определении размера общей площади предоставляемого жилого помещения не учитываются граждане, вселившиеся в жилое помещение государственного жилищного фонда после принятия решения о капитальном ремонте или реконструкции жилого дома, в котором оно находится (кроме несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей нанимателя, его нетрудоспособных родителей, супруги (супруга), а также несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей членов семьи нанимателя).

Если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо жилое помещение государственного жилищного фонда признано в

установленном законодательством порядке не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и подлежит переводу в нежилое, государственная организация, которой предоставляется этот земельный участок либо предназначается подлежащее переводу в нежилое помещение, предоставляет выселяемым гражданам жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям пунктов 44–46 Положения, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд в случае, когда этот участок предоставляется организации негосударственной формы собственности либо ей предназначается жилое помещение, подлежащее переводу в нежилое, то выселяемым гражданам предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям пунктов 44–46 Положения, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами и другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение, подлежащее сносу (переводу в нежилое), за счет средств указанной организации негосударственной формы собственности, перечисляемых на эти цели, либо путем безвозмездной передачи жилого помещения, находящегося у нее в собственности, в республиканскую или коммунальную собственность.

При этом при определении размера общей площади предоставляемого жилого помещения не учитываются поднаематели, временные жильцы, а также граждане, вселившиеся в жилое помещение государственного жилищного фонда после принятия решения о сносе жилого дома, в котором оно находится, или о признании жилого помещения государственного жилищного фонда не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (кроме вселенных в установленном порядке и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как нанимателя, собственника, члена организации застройщиков, так и членов их семей).

Если жилое помещение государственного жилищного фонда находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, подлежит сносу, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и террористических акций перестало соответствовать санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и признано непригодным для проживания, выселяемым гражданам по решению местного исполнительного и распорядительного органа за счет собственника жилищного фонда предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств общей площадью не менее занимаемого на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

## **Лекция 6 Жилые помещения социального пользования**

6.1 Понятие, порядок предоставления жилых помещений социального пользования



6.2 Категории граждан, имеющих право на жилые помещения социального пользования

6.3 Основания для вселения в жилое помещение социального пользования

6.4 Расторжение (прекращение) договора найма жилого помещения социального пользования

## **6.1 Понятие, порядок предоставления жилых помещений социального пользования**

**Жилое помещение социального пользования** – это жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда..

Жилое помещение типовых потребительских качеств – это жилое помещение, отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта. Жилые помещения социального пользования предназначены исключительно для проживания граждан и не могут быть использованы для каких-либо других целей.

Жилое помещение республиканского и коммунального государственного жилищного фонда включается в состав жилых помещений социального пользования и исключается из их состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа на основании представления иного государственного органа или другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда.

В состав жилых помещений социального пользования включаются жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, построенные (реконструированные), приобретенные, освободившиеся жилые помещения.

Заселенные жилые помещения социального пользования государственного жилищного фонда не подлежат исключению из состава жилых помещений социального пользования.

Жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда предназначается для проживания граждан,

имеющих право на получение таких жилых помещений (а также членов их семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Жилые помещения социального пользования государственного жилищного фонда не подлежат приватизации, обмену, разделу и сдаче по договору поднайма.

Доля жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда определяется ежегодно местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, при распределении жилых помещений.

Для принятия решения о предоставлении жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда больным активной формой туберкулеза местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы и другие государственные организации, предоставляющие такие жилые помещения, запрашивают у организаций здравоохранения медицинское заключение.

Жилые помещения социального пользования государственного жилищного фонда предоставляются:

– гражданину, имеющему право на получение такого жилого помещения, и совместно с ним проживающим супруге (супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям. При этом право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано при отсутствии у гражданина и членов его семьи в собственности жилых помещений в данном населенном пункте общей площадью 15 кв.метров и более на одного человека, отвечающих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Если у гражданина или членов его семьи имеется в данном населенном пункте на праве собственности жилое помещение, то жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда предоставляется в пределах от 15 до 20 кв.метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом размера жилого помещения, находящегося в их собственности. Если в результате вычета размера жилого помещения, находящегося в собственности, жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда исходя из его размера не может

быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение;

– детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и их супруге (супругу), несовершеннолетним детям, состоящим с ними на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

– лицам, которые на день вступления в силу Положения обучались в государственных учреждениях, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования по дневной форме получения образования, утратили статус лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста 23 лет и не состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в связи с проживанием в общежитиях указанных учреждений образования – по окончании указанных учреждений образования местным исполнительным и распорядительным органом по месту предоставления первого рабочего места либо по месту первичного трудоустройства;

– гражданам, имеющим право на получение таких жилых помещений, взявшим на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, с учетом их несовершеннолетних детей, а также воспитываемых детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей.

Положением ограничен перечень членов семьи, имеющих право на получение вместе с нуждающимся гражданином жилого помещения социального пользования, а также на их дальнейшее вселение. В перечень входят только супруг или супруга, их несовершеннолетние и совершеннолетние нетрудоспособные дети и нетрудоспособные родители.

Если в течение 5 лет до получения жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда жилищные условия гражданина ухудшились путем вселения супруги (супруга), несовершеннолетних, совершеннолетних нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей, не имеющих в собственности жилых помещений в данном населенном пункте, жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от 15 до 20 кв. метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Новеллой законодательства является норма Положения, которой установлено, что если в течение пяти лет до получения жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда гражданин, состоящий на учете, произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или совершил действия, приведшие к ухудшению жилищных условий путем разрушения, порчи, обмена, раздела, изменения порядка пользования жилым помещением или вселения в жилое помещение лиц, не входящих в перечень, указанный выше, то предоставление жилого помещения производится в пределах от 15 до 20 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом размера жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

Если в результате вычета размера жилого помещения, находившегося у гражданина до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий, жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда исходя из его размера не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется гражданину, имеющему право на получение жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Наниматель жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда вправе вселить в занимаемое им жилое помещение супругу (супруга), своих несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей, не имеющих в данном населенном пункте жилых помещений в собственности либо жилого помещения государственного жилищного фонда в пользовании на основании договора найма.

## **6.2 Категории граждан, имеющие право на получение жилых помещений социального пользования**

Право на получение жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

1 граждане, жилые помещения которых (в том числе принадлежащие на праве собственности) вследствие чрезвычайных

ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и террористических акций стали непригодными для проживания;

2 граждане, имеющие заболевания и граждане, в составе семей которых имеются дети, имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с ними иных лиц в одной комнате (однокомнатной квартире);

3 дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не имеют в собственности или в пользовании жилое помещение, либо не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли, либо при вселении в такое жилое помещение станут нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным законодательством (подпунктами 3.1.2–3.1.10 пункта 3 Положения, а также в иных случаях, если невозможность вселения в такое жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения данного жилого помещения;

4 лица, которые на день вступления в силу Положения обучались в государственных учреждениях, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования по дневной форме получения образования, утратили статус лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста 23 лет и не состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в связи с проживанием в общежитиях указанных учреждений образования;

5 Герои Беларуси, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы;

6 ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны и инвалиды боевых действий на территории других государств из числа категорий граждан, установленных статьями 2 и 4 закона Республики Беларусь «О ветеранах»;

7 военнослужащие, лица начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, органов финансовых расследований, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученных при исполнении служебных обязанностей;

8 инвалиды с детства вследствие ранения, контузии, увечья, связанных с боевыми действиями в период Великой Отечественной войны либо с последствиями военных действий;

9 граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведшего к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями.

10 Неработающие одинокие инвалиды I и II группы, кроме (инвалидов, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведшего к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями).

Под неработающими одинокими понимаются граждане, не осуществляющие трудовую деятельность на основании трудовых договоров, гражданско-правовых договоров, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг и создание объектов интеллектуальной собственности, и предпринимательскую деятельность, не имеющие трудоспособных членов семей, обязанных по закону их содержать, проживающих совместно либо в одном населенном пункте.

11 неработающие одинокие пенсионеры, лица, достигшие пенсионного возраста (женщины – 55 лет, мужчины – 60 лет);

12 граждане, в составе семей которых имеются дети-инвалиды;

13 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 постановки 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, из числа следующих категорий:

13.1 инвалиды I и II группы (за исключением вышеуказанных);

13.2 граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности (инвалидность снята) или которые признаны в установленном порядке дееспособными;

13.3 пенсионеры, лица, достигшие пенсионного возраста (женщины – 55 лет, мужчины – 60 лет), за исключением вышеуказанных;

13.4 многодетные семьи, а также матери, которым присвоено звание «Мать-героиня» или которые награждены орденом Матери, орденом «Материнская слава» либо медалью «Медаль материнства»;

13.5 граждане, взявшие на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей.

13.6 ветераны боевых действий на территории других государств;

13.7. члены семей погибших (умерших) граждан, указанных в статье 22 Закона Республики Беларусь «О ветеранах».

Вне очереди жилые помещения социального пользования предоставляются:

– гражданам, больным активной формой туберкулеза, что подтверждено клинико-лабораторными или иными методами исследования, с бактериовыделением при условии соблюдения больными предписанного режима лечения и сохранения выделения микобактерий после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения;

– гражданам, не подлежащим выселению из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения, с которыми заключен договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда сроком до 10 лет, и имеющим право на получение жилого помещения социального пользования в соответствии с настоящим Положением;

– гражданам, указанным в п.1, п. 3–8, 13.7 .

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 государственного жилищного фонда предоставляются в течение 6 месяцев после достижения ими совершеннолетия либо по их желанию в течение 6 месяцев после прекращения обучения в учреждениях, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, по окончании срочной военной службы.

### **6.3 Основания для вселения в жилое помещение социального пользования**

Жилые помещения социального пользования государственного жилищного фонда предоставляются:

– гражданину, имеющему право на получение такого жилого помещения, и совместно с ним проживающим супруге (супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям. При этом право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано при отсутствии у гражданина и членов его семьи в собственности жилых помещений в данном населенном пункте общей площадью 15 кв.метров и более на одного человека, отвечающих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Если у гражданина или членов его семьи имеется в данном населенном пункте на праве собственности жилое помещение, то жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда предоставляется в пределах от 15 до 20 кв.метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом размера жилого помещения, находящегося в их собственности. Если в результате вычета размера жилого помещения, находящегося в собственности, жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда исходя из его размера не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение;

– детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеющим право на получение такого жилого помещения, и их супруге (супругу), несовершеннолетним детям, состоящим с ними на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

– лицам, которые на день вступления в силу настоящего Положения обучались в государственных учреждениях, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального или высшего образования в дневной форме получения образования, утратили статус лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста 23 лет и не состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в связи с проживанием в общежитиях указанных учреждений образования, – по окончании указанных учреждений образования местным исполнительным и распорядительным органом по месту предоставления первого рабочего места либо по месту первичного трудоустройства;



– гражданам, имеющим право на получение таких жилых помещений, взявшим на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, с учетом их несовершеннолетних детей, а также воспитываемых детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей.

Если в течение 5 лет до получения жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда жилищные условия гражданина ухудшились путем вселения супруги (супруга), несовершеннолетних, совершеннолетних нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей, не имеющих в собственности жилых помещений в данном населенном пункте, жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от 15 до 20 кв.метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Если в течение 5 лет до получения жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или совершил действия, приведшие к ухудшению жилищных условий путем разрушения, порчи, обмена, раздела, изменения порядка пользования жилым помещением или вселения в жилое помещение лиц, не указанных в части первой настоящего пункта, ему предоставляется жилое помещение в пределах от 15 до 20 кв.метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом размера жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

Если в результате вычета размера жилого помещения, находившегося у гражданина до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий, жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда исходя из его размера не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется гражданину, имеющему право на получение жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Основанием для вселения в жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда является договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, который заключается с гражданином, имеющим право на получение данного жилого помещения, на основании

принятого соответствующим органом решения о предоставлении ему жилого помещения социального пользования.

В договоре найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда указывается, что предоставляемое жилое помещение является жилым помещением социального пользования и не подлежит исключению из состава жилых помещений социального пользования, приватизации, обмену, разделу и сдаче по договору поднайма.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. утвержден Типовой договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Право на получение жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда возникает у граждан 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.

Жилое помещение социального пользования предоставляется нанимателю в пользование на условиях, предусмотренных договором найма.

При предоставлении жилых помещений социального пользования не допускается:

- заселение одной комнаты лицами разного пола, кроме супругов;
- заселение освободившихся жилых помещений в домах, подлежащих сносу, капитальному ремонту, а также жилых помещений, подлежащих переводу в нежилые.

Наниматель жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда вправе вселить в занимаемое им жилое помещение супругу (супруга), своих несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей, не имеющих в данном населенном пункте жилых помещений в собственности либо жилого помещения государственного жилищного фонда в пользовании на основании договора найма.

Договоры найма жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, заключенные с нарушением норм Положения, признаются недействительными в судебном порядке в случае предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или юридических лиц на

указанное в договоре найма жилое помещение, а также в других случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений..

В случае признания договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда недействительным граждане, указанные в этом договоре, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Требование о признании договора найма жилого помещения социального пользования недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня заключения этого договора.

#### **6.4 Расторжение (прекращение) договора найма жилого помещения социального пользования**

В соответствии с п.67 Положения в случае выезда нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на постоянное проживание в другое жилое помещение либо его смерти такой договор расторгается (прекращается).

Если проживающие совместно с нанимателем нетрудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя не имеют в пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма либо в собственности другого жилого помещения в данном населенном пункте общей площадью 15 кв. метров и более на одного человека, отвечающего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Если проживающие совместно с нанимателем трудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя не имеют в пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма либо в собственности другого жилого помещения в данном населенном пункте общей площадью 15 кв.метров и более на одного человека, отвечающего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда сроком до 10 лет.

В течение указанного срока гражданам, проживающим в данном жилом помещении, предоставляется внеочередное право в улучшении

жилищных условий путем строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения с государственной поддержкой.

По истечении срока действия договора проживающие в этом жилом помещении граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В случае обеспеченности членов семьи нанимателя жилым помещением общей площадью более 15 кв. метров на одного человека, отвечающим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, они подлежат выселению из жилого помещения социального пользования в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В случае смерти нанимателя жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда вышеуказанные положения не распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов его семьи, вселившихся в жилое помещение социального пользования вместе с нанимателем, которому данное жилое помещение было предоставлено до вступления в силу Указа № 565, утверждающего Положение, и при получении которого 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 или другим государственным организациям. При этом с одним из членов семьи умершего нанимателя заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда (Данная норма распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, умершего после вступления в силу Указа, утверждающего Положение).

Граждане, взявшие на воспитание в приемную или опекуную семью троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, и получившие в связи с этим жилое помещение социального пользования государственного жилищного фонда, подлежат выселению из такого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения в случае принятия органом опеки и попечительства решения об освобождении (отстранении) их от выполнения обязанностей опекунов (попечителей) в отношении указанных детей, прекращении (расторжении) договора о передаче ребенка (детей) на воспитание в

семью либо приобретения взятыми на воспитание детьми дееспособности в полном объеме.

Если вышеуказанные граждане ранее пользовались жилым помещением государственного жилищного фонда, им при выселении предоставляется это жилое помещение или равноценное ему другое жилое помещение на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

## **Лекция 7 Служебные жилые помещения**

7.1 Основания и порядок предоставления служебных жилых помещений в наем

7.2 Договор найма служебных жилых помещений

7.3 Предоставление, порядок пользования, выселение из жилых помещений в общежитии

7.4 Другие специализированные жилые помещения

### **7.1 Основания и порядок предоставления служебных жилых помещений в наем**

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся в республиканской и коммунальной собственности (республиканский и коммунальный жилищный фонд), предоставляются гражданам в связи с характером их трудовых (служебных) отношений.

Под служебные жилые помещения государственного жилищного фонда выделяются квартиры либо жилые дома.

Служебные жилые помещения республиканского жилищного фонда находятся на праве хозяйственного ведения или оперативного управления государственных органов и иных государственных организаций.

Служебные жилые помещения коммунального жилищного фонда находятся в ведении соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов.

Незаселенные жилые помещения республиканского и коммунального жилищного фонда включаются в состав служебных жилых помещений и исключаются из состава служебных жилых помещений соответственно по решению Президента Республики Беларусь, соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа на основании представления государственного органа, иной государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда.

Незаселенные жилые помещения республиканского жилищного фонда, предназначенные для заселения гражданами в соответствии с п. 4 Указа Президента Республики Беларусь от 19 марта 2007 г. № 128 «О некоторых вопросах предоставления и использования жилых помещений государственного жилищного фонда» включаются в состав служебных жилых помещений по решению местного исполнительного и распорядительного органа на основании ходатайства государственного органа, иной государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, а исключаются из состава служебных жилых помещений по решению Президента Республики Беларусь.

Заселенные служебные жилые помещения не подлежат исключению из состава служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда не подлежат приватизации, обмену, разделу и сдаче по договору поднайма.

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке, определяемом в соответствии с законодательными актами и настоящим Положением.

Первоочередное право на получение служебных жилых помещений государственного жилищного фонда имеют граждане в случае их переезда из другого населенного пункта из числа:

– военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, финансовых расследований, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям (за исключением военнослужащих срочной военной службы и курсантов военных

учебных заведений, курсантов и слушателей дневной формы обучения учебных заведений органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям) при назначении на должность;

– работников при переводе от одного нанимателя к другому в связи с обоснованными производственными, организационными или экономическими причинами при условии, что из числа работников в данном населенном пункте для занятия вакансии нет равноценной замены.

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается Президентом Республики Беларусь и Советом Министров Республики Беларусь (ст. 92 ЖК).

В домах государственного жилищного фонда, вводимых в эксплуатацию, часть общей площади жилого дома может выделяться в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, для использования под служебные жилые помещения, которые предоставляются работникам, занятым непосредственно обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда (ст. 93 ЖК).

Отдельным видом служебных жилых помещений являются жилые помещения **специального служебного жилищного фонда**.

Определение жилых помещений специального служебного жилищного фонда дано в указе Президента Республики Беларусь от 19 мая 1999 г. № 286 «О создании специального служебного жилищного фонда»: это жилые помещения, предоставляемые в связи с характером трудовых отношений государственным служащим, занимающим ответственное должностное положение, согласно перечню должностей, дающих право на получение указанных жилых помещений. Перечень таких должностей прилагается к указу и включает в себя должности, начиная с Президента Республики Беларусь и заканчивая председателем районного исполнительного комитета.

Жилые помещения специального служебного жилищного фонда предоставляются указанным категориям госслужащих в целях обеспечения надлежащих условий выполнения служебных обязанностей, обеспечения их безопасности и охраны государственных секретов. Эти помещения включаются в число служебных помещений республиканского и областного жилищного фондов по решению Президента, а помещения районного специального служебного жилищного фонда – по решению соответствующих облисполкомов. Жилые помещения специального служебного

жилищного фонда не подлежат исключению из числа служебных, приватизации, обмену, разделу, бронированию и сдаче в поднаем.

## 7.2 Договор найма служебных жилых помещений

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 утвержден Типовой договор найма **служебного жилого** помещения государственного жилищного фонда.

Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда является **срочным** и подлежит прекращению (расторжению) в связи с утратой оснований для проживания в служебном жилом помещении.

Пользование служебными жилыми помещениями определяется правилами договора найма жилого помещения, кроме правил, предусмотренных ст.ст. 58-61, 74-89 ЖК (ст. 94 ЖК), то есть:

- наниматели, занимающие служебные жилые помещения по договору найма с превышением нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования, не вправе с письменного согласия проживающих совместно с ними совершеннолетних членов семьи требовать предоставления им в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, жилых помещений меньшего размера взамен занимаемых;

- договор найма служебного жилого помещения не может быть изменен ни по требованию нанимателей, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае их объединения в одну семью, ни по требованию члена семьи нанимателя жилого помещения;

- нанимателями служебного жилого помещения не могут быть признаны: совершеннолетний член семьи гражданина, которому предоставлено такое жилое помещение, либо любой дееспособный член семьи в случае смерти нанимателя или утраты им права на служебное жилое помещение, поэтому договор найма жилого помещения не может быть изменен по этим основаниям;

- на служебные жилые помещения не распространяются положения жилищного законодательства о жилых помещениях социального пользования;

- на служебные жилые помещения не распространяются положения ЖК о предоставлении нанимателям дополнительной площади жилого помещения в случае, если они страдают тяжелыми



формами хронических заболеваний, дающих лицам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь.

Если в служебном жилом помещении в виде квартиры, заселенном двумя и более нанимателями по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, освободилась жилая комната, занимаемая одним из этих нанимателей, данная жилая комната может быть предоставлена в установленном порядке нанимателю другой жилой комнаты (комнат) по его заявлению (одному из нанимателей с учетом даты подачи ими заявлений) в пользование.

Работники, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними гражданами **без предоставления другого жилого помещения**, кроме случаев, предусмотренных жилищным законодательством.

Работники, прекратившие трудовые (служебные) отношения с государственным органом или другой государственной организацией, в хозяйственном ведении либо оперативном управлении которых находятся служебные жилые помещения государственного жилищного фонда, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними гражданами в соответствии с законодательством в судебном порядке.

В случае получения (приобретения) нанимателем служебного жилого помещения в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью 15 кв. метров и более на одного человека, отвечающего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда расторгается, а проживающие в этом жилом помещении граждане подлежат выселению в судебном порядке. Если один из совершеннолетних членов семьи нанимателя состоит в трудовых (служебных) отношениях с наймодателем и по характеру работы ему может быть предоставлено служебное жилое помещение, то с ним заключается договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда.

В случае, если наниматель жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда умер (погиб, признан безвестно отсутствующим), действие такого договора прекращается и с одним из совершеннолетних членов семьи нанимателя заключается договор найма служебного жилого

помещения государственного жилищного фонда сроком до 3 лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами. При этом с членом семьи нанимателя, который не может быть выселен без предоставления другого жилого помещения, договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда может быть заключен на срок до 10 лет. В течение срока действия договоров, указанных в настоящем пункте, гражданам, проживающим в данном жилом помещении, предоставляется право на внеочередное улучшение жилищных условий путем строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения с привлечением льготных кредитов либо внеочередное получение социального жилья государственного жилищного фонда в соответствии с законодательством.

В случае, если наниматель служебного жилого помещения умер (погиб, признан безвестно отсутствующим), члены его семьи подлежат выселению из этого помещения в судебном порядке при наличии у них в собственности жилых помещений общей площадью 15 кв. метров и более на одного человека, отвечающих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

При переводе нанимателя жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда на работу в другую местность, в том числе при избрании на выборную должность в государственный орган, с предоставлением ему служебного жилого помещения служебное жилое помещение по постоянному месту проживания может быть сохранено за ним по заявлению нанимателя на срок не более 3 лет (в случае выезда нанимателя служебного жилого помещения на временное проживание в другой населенный пункт в связи с избранием на выборную должность в государственный орган – на срок не более 4 лет). При этом наниматель служебного жилого помещения, которое за ним сохранено и в котором не остались проживать члены его семьи, производит плату за пользование жилым помещением, его техническое обслуживание, тепловую энергию и отчисления на капитальный ремонт по установленным законодательством ставкам (тарифам).

В случае выезда нанимателя служебного жилого помещения на место жительства в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в данном населенном пункте члены его семьи (бывшие члены семьи) утрачивают право пользования служебным жилым

помещением и подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. На требования о выселении таких граждан сроки исковой давности не распространяются.

Действие части седьмой настоящего пункта распространяется на членов семьи (бывших членов семьи) нанимателя служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, выехавшего на место жительства в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в данном населенном пункте после вступления в силу Указа, утверждающего настоящее Положение.

### **7.3 Предоставление, порядок пользования, выселение из жилых помещений в общежитии**

Согласно ст. 97 ЖК для проживания граждан на период их работы или учебы могут быть использованы общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этой цели жилые дома (их части). Переоборудование жилых домов под общежития производится с разрешения местного исполнительного и распорядительного органа.

Не допускается размещение общежитий в подвалах, полуподвалах (цокольных этажах), а также использование под общежития помещений в жилых домах, предназначенных для постоянного проживания граждан.

Общежития предназначаются для проживания граждан на период их работы (службы) в государственном органе, иной организации или учебы в учреждении, обеспечивающем получение профессионально-технического, среднего специального и высшего образования.

Жилое помещение (его часть) в общежитии предоставляется по совместному решению администрации государственного органа, другой государственной организации, в ведении которой находится такое жилое помещение, и профсоюзного комитета, принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии), если иное не установлено законодательством.

Жилое помещение в общежитии предоставляется также работникам организаций здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, непосредственно обслуживающим трудовой коллектив организаций, в ведении которого находится данное общежитие, либо работникам

организаций, которые принимали долевое участие в строительстве этого общежития.

При наличии в общежитии свободных мест жилое помещение (его часть) может предоставляться работникам (служащим) другой организации по ее ходатайству на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии.

Граждане, поселившиеся в общежитии по ходатайству другой организации, подлежат выселению из общежития без предоставления иного жилого помещения по истечении срока действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии или после прекращения трудовых (служебных) отношений независимо от оснований с организацией, ходатайствовавшей о предоставлении общежития.

Общежития предназначаются для проживания:

- одиноких граждан (жилые помещения находятся в совместном пользовании нескольких лиц, не состоящих в семейных отношениях);
- семей (жилые помещения, состоящие из одной или нескольких комнат, находятся в обособленном пользовании семей).

Жилые помещения в общежитиях предоставляются в обособленное пользование одиноким гражданам, страдающим заболеваниями, при которых по заключению государственной организации здравоохранения совместное проживание с ними в одном жилом помещении невозможно, а в исключительных случаях – и другим одиноким гражданам.

На учет желающих получить жилое помещение в общежитии принимаются по заявлению граждане со времени поступления на работу (службу, учебу) в соответствии с жилищным законодательством и коллективными договорами, зарегистрированными в местных исполнительных и распорядительных органах.

Право состоять на учете желающих получить жилое помещение в общежитии сохраняется за гражданами в случаях:

- избрания на выборные должности в государственные органы, а также назначения на должности в государственные органы Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь – на период работы (службы) в этих государственных органах;
- прохождения военной службы по призыву, направления на альтернативную службу – в течение всего времени прохождения военной (альтернативной) службы и одного года после ее окончания;

призыва на службу в резерве, военные и специальные сборы – в течение всего времени прохождения службы в резерве и указанных сборов; прохождения военной службы по контракту на должностях солдат, матросов, сержантов и старшин – на срок первого контракта; – направления организацией на учебу в учреждения образования – в течение всего периода обучения.

Жилые помещения в общежитии государственного жилищного фонда предоставляются вне очереди состоящим на учете желающих получить жилое помещение в общежитии гражданам:

- имеющим право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования;

- выбывшим из общежития в связи:

- с прохождением военной службы по призыву, направлением на альтернативную службу, призывом на службу в резерве, военные и специальные сборы, прохождением военной службы по первому контракту на должностях солдат, матросов, сержантов и старшин и по окончании службы трудоустроившимся в ту же организацию;

- с направлением организацией на учебу в учреждения образования, находящиеся в другом населенном пункте, и после окончания учебы трудоустроившимся в ту же организацию.

Жилые помещения в общежитии государственного жилищного фонда могут быть предоставлены гражданам в первоочередном порядке в случаях, установленных в частях второй и третьей настоящего пункта и иных законодательных актах.

Первоочередное право на получение жилого помещения в общежитии имеют:

- молодые семьи;

- воспитанники (кроме детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) домов-интернатов для детей-инвалидов, школ-интернатов и иных учреждений, обеспечивающих содержание и воспитание детей;

- инвалиды с детства;

- граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, прибывшие в порядке перевода на работу (службу) в другой населенный пункт.

Государственные органы, иные государственные организации, в ведении которых находятся общежития, в установленном порядке могут предусматривать в коллективных договорах иные категории

граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений в общежитии.

Жилое помещение в общежитии предоставляется в размере не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Пользование жилым помещением в общежитии осуществляется на основании договора найма. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии может быть заключен лишь на свободную жилую площадь.

Жилые помещения в общежитии, построенном за счет средств нескольких организаций, распределяются между участниками строительства пропорционально вложенным финансовым средствам.

Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитии не подлежат приватизации, обмену, разделу и сдаче по договору поднайма. Гражданам, проживающим в общежитии, запрещается: производить самовольно переоборудование и перепланировку жилых помещений; самовольно переселяться из одного жилого помещения в другое.

Выселение из общежитий допускается лишь по основаниям, предусмотренным законодательными актами.

Выселение из общежитий производится в судебном порядке. Допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, проживающих в общежитиях, грозящих обвалом.

Пользование общежитием прекращается при отпадении оснований, предусмотренных законодательством, с выселением без предоставления другого жилого помещения. Законодательством предусмотрены случаи возможности выселения граждан из общежития с предоставлением другого жилого помещения.

Местные исполнительные и распорядительные органы могут **бронировать** жилые помещения в общежитиях, находящихся в ведении государственных органов, других государственных организаций, для временного проживания лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, до реализации ими права на получение жилых помещений социального пользования.

Забронированные жилые помещения в общежитии предоставляются лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей временно, до реализации ими права на получение жилых помещений социального пользования.

## 7.4 Другие специализированные жилые помещения

Специальные жилые помещения предназначены для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан и предоставляются им по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда (далее – договор найма специального жилого помещения), за исключением специальных жилых помещений в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, в том числе психоневрологических, домах-интернатах для детей-инвалидов, детских домах семейного типа, детских деревнях (городках), детских интернатных учреждениях.

Специальные жилые помещения не подлежат приватизации, обмену, разделу и сдаче по договору поднайма.

Выселение из специальных жилых помещений граждан производится в связи с прекращением (расторжением) договора найма специального жилого помещения.

Под специальные жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются специально построенные (приобретенные), высвобожденные жилые помещения государственного жилищного фонда или переоборудованные для этих целей помещения (в том числе жилые). Переоборудование помещений под специальные жилые помещения производится с разрешения местного исполнительного и распорядительного органа.

Использование жилого помещения в качестве специального допускается только после его отнесения к определенному виду специального жилого помещения.

**К специальным жилым помещениям государственного жилищного фонда относятся жилые помещения:**

- в стационарных учреждениях социального обслуживания (домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов);
- в детских домах семейного типа, детских деревнях (городках);
- в детских интернатных учреждениях (домах ребенка, детских домах, школах-интернатах, специальных учебно-воспитательных учреждениях, специальных лечебно-воспитательных учреждениях и иных учреждениях, обеспечивающих содержание и воспитание детей (детские интернатные учреждения);
- маневренного фонда;

– предназначенные для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения;

– предназначенные для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца или дополнительная либо временная защита в Республике Беларусь;

– расположенные на закрытых территориях;

– предназначенные для проживания военнослужащих органов пограничной службы, проходящих военную службу в подразделениях, непосредственно охраняющих Государственную границу Республики Беларусь, расположенных вне закрытых территорий (пограничных комендатур, застав, постов, отделений пограничного контроля);

– расположенные на территории иностранных государств и на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания работников организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь;

– расположенные на территории иностранных государств и предназначенные для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь;

– предназначенные для проживания сотрудников дипломатических, приравненных к ним представительств международных организаций и консульских учреждений иностранных государств.

К категории специальных жилых помещений законодательными актами могут быть отнесены и иные жилые помещения. Порядок, особенности и основания предоставления отдельных видов специальных жилых помещений государственного жилищного фонда определяется постановлением Совета Министров от 24 сентября 2008г. № 1408 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 3 июня 2008 г. №292.

**Специальные жилые помещения в детских домах семейного типа, детских деревнях (городках)** предназначены для проживания воспитанников, лиц из числа бывших воспитанников, которым законодательством предоставлено право временного проживания в детских домах семейного типа, детских деревнях (городках), семей, принявших детей на воспитание.

Специальные жилые помещения в детских интернатных учреждениях предназначаются для проживания учащихся,



воспитанников и лиц из числа бывших учащихся, воспитанников, которым законодательством предоставлено право временного проживания в данных учреждениях.

Право пользования специальными жилыми помещениями возникает:

– в детских интернатных учреждениях (за исключением специальных учебно-воспитательных и специальных лечебно-воспитательных учреждений) – на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа;

– в специальных учебно-воспитательных и специальных лечебно-воспитательных учреждениях – на основании приговора (решения) суда о направлении ребенка в специальное учебно-воспитательное либо специальное лечебно-воспитательное учреждение и направления Министерства образования.

Специальные жилые помещения предоставляются воспитанникам (учащимся) в детских домах семейного типа, детских деревнях (городках), детских интернатных учреждениях на срок до отчисления из детского дома семейного типа, детской деревни (городка), детского интернатного учреждения в порядке, установленном законодательством, в том числе в связи с переводом его в другое детское интернатное учреждение или иное учреждение образования, устройством на воспитание в семью и другими обстоятельствами.

Предоставление родителям-воспитателям детских домов семейного типа, родителям-воспитателям детских деревень (городков) специальных жилых помещений в детских домах семейного типа, детских деревнях (городках) производится на основании договоров найма специального жилого помещения, которые заключаются местными исполнительными и распорядительными органами с указанными родителями-воспитателями после заключения трудовых договоров (контрактов).

**Жилые помещения маневренного фонда** предназначаются для временного проживания:

– нанимателей (собственников) и членов их семей в связи с их отселением из жилых домов, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, ремонт или реконструкция которых не могут быть произведены без выселения проживающих. В данном случае жилые помещения маневренного фонда предоставляются без расторжения договора найма ранее занимаемого жилого помещения;

– нанимателей, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), собственник которого не

обнаружен в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий в связи с изъятием у него земельного участка для государственных нужд, до окончания сроков договоров найма соответствующих жилых помещений.

**Специальные жилые помещения предназначены для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения и предоставляются для проживания граждан Республики Беларусь, иностранных лиц и лиц без гражданства в случае их временного отселения в безопасные районы при введении в соответствии с Законом Республики Беларусь от 13 января 2003 года «О военном положении» либо Законом Республики Беларусь от 24 июня 2002 года «О чрезвычайном положении» особого временного правового режима деятельности государственных органов, иных организаций, их должностных лиц, допускающего установление ограничений (приостановление) прав и свобод граждан, прав организаций, а также возложение на них дополнительных обязанностей.**

Срок действия договора найма специального жилого помещения, предназначенного для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением чрезвычайного положения, не может превышать 30 суток, а вводимого в отдельных местностях – 60 суток.

**Специальные жилые помещения, предназначенные для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца или дополнительная либо временная защита в Республике Беларусь (пункт временного поселения), находятся в хозяйственном ведении или оперативном управлении органов внутренних дел Республики Беларусь.**

Пункты временного поселения предназначены для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца или дополнительная либо временная защита в Республике Беларусь, не имеющих возможности самостоятельно поселиться на территории Республики Беларусь, и предоставляются беженцам по договорам найма специального жилого помещения, заключаемым на основании направлений на временное поселение, выдаваемых соответствующими подразделениями главного управления внутренних дел Минского горисполкома, управлений внутренних дел облисполкомов.

**Специальные жилые помещения, расположенные на территории обособленного либо отдаленного военного городка,**

**административно-жилого городка особо важной и режимной воинской части и других воинских формирований (закрытая территория),** находящихся в подчинении Министерства обороны, других государственных органов, имеющих воинские формирования, предназначены для проживания военнослужащих (гражданского персонала воинских формирований), проходящих военную службу (работающих) в воинских частях, дислоцирующихся на закрытых территориях, на время прохождения ими военной службы (работы) в данных воинских частях.

Специальные жилые помещения, расположенные на закрытых территориях, предоставляются военнослужащим (гражданскому персоналу воинских формирований) Министерством обороны, другими государственными органами, имеющими в своем подчинении воинские формирования, в ведении которых находятся закрытые территории, на основании договоров найма специального жилого помещения.

**Специальные жилые помещения, расположенные вне закрытых территорий (пограничных комендатур, застав, постов, отделений пограничного контроля) (специальные жилые помещения для военнослужащих)** предназначены для проживания военнослужащих органов пограничной службы Республики Беларусь, проходящих военную службу в подразделениях, непосредственно охраняющих Государственную границу Республики Беларусь (далее – военнослужащие).

Специальные жилые помещения для военнослужащих республиканского жилищного фонда находятся в оперативном управлении Государственного пограничного комитета (Госпогранкомитет), специальные жилые помещения для военнослужащих коммунального жилищного фонда – в хозяйственном ведении (оперативном управлении) соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов и подчиненных им организаций.

Специальные жилые помещения для военнослужащих предоставляются военнослужащим на время прохождения военной службы в подразделениях, непосредственно охраняющих Государственную границу Республики Беларусь, по договору найма специального жилого помещения, заключаемому на основании утверждаемого Председателем Госпогранкомитета списка распределения специальных жилых помещений для военнослужащих.

**Специальные жилые помещения Управления делами Президента Республики Беларусь** находятся в республиканской собственности в оперативном управлении или хозяйственном ведении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь.

Специальные жилые помещения Управления делами Президента Республики Беларусь предоставляются во временное пользование работникам организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, на срок действия трудового договора (контракта). Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены специальные жилые помещения Управления делами Президента Республики Беларусь, устанавливается Управляющим делами Президента Республики Беларусь.

**Специальные жилые помещения, расположенные на территории иностранных государств и предназначенные для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь (специальные жилые помещения Министерства иностранных дел)**, находятся в республиканской собственности и оперативном управлении дипломатических представительств или консульских учреждений Республики Беларусь.

Специальные жилые помещения Министерства иностранных дел предоставляются во временное пользование работникам дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, направленным на работу за границу, с учетом занимаемой ими должности и количества членов их семей, совместно проживающих с ними за границей, на срок действия трудового договора (контракта).

## **Лекция 8 Право собственности на жилые помещения**

8.1 Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение.

8.2 Оформление права собственности на квартиру членом ЖСК, ЖК, полностью внесшим паевой взнос.

8.3 Виды договоров по приобретению гражданами жилья в собственность: купля-продажа, дарение, мена, передача в собственность квартиры в порядке приватизации.

8.4. Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности.

## **8.1 Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение**

Жилые помещения имеют строго целевое назначение. Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей.

Собственность на объекты в жилищной сфере может быть личной или общей. Жилое помещение, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность на имущество, в т.ч. и на жилые помещения, является долевой за исключением случаев, когда законодательными актами допускается образование совместной собственности на это имущество.

Жилищные правоотношения, возникающие в связи с использованием частным жилищным фондом, обладают спецификой. Она проявляется как в круге объектов, составе их участников, в основаниях возникновения, изменения и прекращения, так и в содержании прав и обязанностей субъектов правоотношений.

Основаниями возникновения права частной собственности на жилые помещения являются различные правоустанавливающие юридические факты. Традиционно способы приобретения права собственности подразделяются на первоначальные и производные.

Так, граждане и юридические лица негосударственной формы собственности приобретают право собственности на жилое помещение на основании:

- строительства жилого дома, части жилого дома, квартиры;
- принятия жилого помещения в наследство;

- передачи им жилого дома, квартиры в собственность вместо снесенного жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;
- передачи им жилого помещения в собственность вместо утраченного в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома;
- совершения гражданско-правовых сделок;
- на основании приобретательной давности;
- по судебному решению может быть признано право собственности на самовольную постройку (п. 3 ст. 223 ГК Республики Беларусь).

Часто юридические лица становятся собственниками жилья путем его долевого строительства или приобретения по гражданско-правовым сделкам.

Отличительной чертой права собственности юридических лиц на жилые помещения является то, что они могут иметь жилые помещения в собственности только для сдачи его в пользование гражданам на основании договора найма жилого помещения.

Граждане могут приобрести право собственности на жилые помещения при приватизации занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда, оформления права собственности на жилое помещение членом организации граждан-застройщиков; на основании актов о передаче домов в собственность переселенцев.

Юридические лица негосударственной формы собственности и граждане могут стать собственниками жилых помещений на основании решений или постановлений судов, подтверждающих право собственности на жилые дома (жилые помещения), устанавливающих право наследования, а также по другим основаниям, предусмотренными законодательными актами Республики Беларусь.

Право частной собственности на жилое помещение может возникнуть как на возмездной, так и на безвозмездной основе. Безвозмездно жилое помещение может быть приобретено в результате его приватизации, получения в дар или вступления в наследство.

Возмездное приобретение жилого помещения в собственность граждан или юридических лиц негосударственной формы собственности осуществляется, в основном, на основе гражданско-правовых сделок: купли-продажи (в том числе с условиями пожизненного содержания продавца), мены и др.

Член жилищно-строительного кооператива, который полностью внес паевой взнос за квартиру, предоставленную ему в пользование, приобретает право собственности на нее с момента оформления этого права в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.

Право собственности на жилые помещения возникает с момента его государственной регистрации (ст. 131, 224 ГК Республики Беларусь). Право частной собственности на жилое помещение подтверждается правоустанавливающими документами (договором, регистрационным удостоверением и др.).

Граждане и юридические лица негосударственной формы собственности имеют право в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, в целом либо по частям:

- отчуждать;
- сдавать по договору найма;
- отдавать в залог;
- видоизменять, перестраивать или сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности;
- осуществлять иные действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие права и защищаемые законом интересы других граждан.

Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается (п.3 ст. 272 ГК Республики Беларусь).

Члены семьи собственника жилого помещения имеют самостоятельные права на жилище со всеми вытекающими последствиями, если при их вселении не было иного письменного соглашения.

Правомочие пользования собственника жилого помещения тесно связано с правами 1) членов семьи; 2) бывших членов семьи; 3) членов семьи бывшего собственника; 4) бывших членов семьи бывшего собственника.

Пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, производится по согласию всех участников общей долевой собственности.

Собственники жилого помещения при наличии технической возможности и разрешения местного исполнительного и распорядительного органа на переустройство и перепланировку жилого помещения вправе произвести раздел жилого помещения с образованием двух и более отдельных жилых помещений. Если

технической возможности нет, жилое помещение может быть разделено по требованию собственников с выделением им в пользование изолированных жилых комнат. Подсобные помещения при этом остаются в их общем пользовании.

Принудительное отчуждение жилых помещений допускается только по мотивам общественной необходимости при соблюдении условий и порядка, предусмотренных законодательством, со своевременной и полной компенсацией стоимости отчуждаемых жилых помещений, а также согласно постановлению суда

## **8.2 Оформление права собственности на квартиру членом ЖСК, ЖК, полностью внесшим паевой взнос**

Гражданин, нуждающийся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в организацию - застройщиков. Действующим в Республике Беларусь законодательством к числу таких организаций отнесены жилищно-строительные (ЖСК), жилищные (ЖК) кооперативы.

**ЖСК** – это организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства жилого дома (домов) и последующей эксплуатации и управления им (ими).

Жилищный кооператив – организация застройщиков, создаваемая в целях приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

Имущество ЖСК, как и других потребительских кооперативов, формируется в силу п.1 ст. 116 ГК в результате объединения его членами паевых взносов. Имущество, переданное ЖСК его членами, а также имущество, приобретенное ЖСК, находится в его собственности (п.3 ст. 214 ГК).

ЖСК организуется при исполкомах местных Советов депутатов, при предприятиях и организациях, при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях.

Граждане считаются членами организации граждан-застройщиков и приобретают соответствующие права и обязанности с момента государственной регистрации этой организации.

ЖСК осуществляет деятельность на основании устава, принятого общим собранием граждан, вступающих в кооператив. Устав



кооператива регистрируется в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе Совета депутатов, на территории которого организован кооператив.

Органами управления ЖСК являются общее собрание членов кооператива и правление кооператива. Если в кооперативе имеется 50 и более членов, то вместо общих собраний могут созываться собрания уполномоченных. Уполномоченные избираются на общем собрании членов кооператива сроком на два года.

Общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных) является высшим органом управления кооператива. Общее собрание (собрание уполномоченных) признается правомочным, если в нем участвует не менее  $\frac{2}{3}$  общего количества членов кооператива (уполномоченных). Решения принимаются простым большинством голосов присутствующих членов кооператива (уполномоченных). Решение о реорганизации или ликвидации кооператива принимается только общим собранием членов кооператива. Общее собрание членов кооператива, созываемое для решения указанных вопросов, признается правомочным, если в нем участвует не менее  $\frac{3}{4}$  членов кооператива. Решения принимаются большинством в  $\frac{3}{4}$  голосов присутствующих членов кооператива.

Правление ЖСК избирается по представлению исполнительного комитета местного Совета депутатов общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) сроком на два года из числа членов кооператива. Правление кооператива является исполнительным органом кооператива и в своей деятельности подотчетно общему собранию членов кооператива (собранию уполномоченных).

ЖСК образуется и осуществляет свои полномочия в соответствии с уставом организации, а также законодательством Республики Беларусь.

Содержание приведенных норм свидетельствует о том, что решение о реорганизации или ликвидации кооператива может быть принято только при соблюдении условий, определенных в Примерном уставе ЖСК, а также, что органы управления ЖСК могут быть избраны только простым большинством голосов присутствующих членов кооператива (уполномоченных). Следовательно, избрание органов управления ЖСК иным путем, в том числе путем учета поступивших в письменной форме заявлений его членов, как это предлагается на практике в соответствии с частью пятой ст. 17 Закона «О совместном домовладении», не допускается.

Конституционным судом отмечено, что некоторые положения Примерного устава ЖСК не согласуются с нормами ЖК, в связи с чем затрудняется их применение на практике. Отдельные члены ЖСК отказываются принимать участие в проведении общих собраний (собраний уполномоченных), что делает практически невозможным не только избрание органов управления, но и в целом осуществление полномочий, относящихся к ведению кооператива.

Право собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение подтверждается правоустанавливающим документом (соответствующим договором, регистрационным удостоверением, свидетельством о праве на наследство и т.д.). В п. 4 ст. 219 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусмотрено, что члены жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом в пользование, приобретают право собственности на указанное имущество с момента оформления этого права в установленном порядке.

Член жилищно-строительного, жилищного кооператива, полностью внесший паевой взнос за квартиру, предоставленную ему в пользование, приобретает право собственности на квартиру с момента оформления этого права в установленном законодательством Республики Беларусь порядке. Члены семьи члена жилищно-строительного, жилищного кооператива, вложившие при уплате паевого взноса за квартиру свою жилищную квоту или денежные средства с целью создания общей собственности, вправе требовать при оформлении ее в собственность признания за ними права собственности на долю в этой квартире или на соответствующую денежную компенсацию.

В настоящее время в большинстве ЖСК образовалось неоформленное совместное домовладение, поскольку имеются три категории собственников недвижимого имущества: ЖСК; члены ЖСК, оформившие право собственности на жилые помещения; граждане, которые приобрели квартиры на вторичном рынке либо в порядке наследования, но в члены ЖСК не вступали. В связи с этим у указанных субъектов жилищных правоотношений возникают вопросы о совместном домовладении, о способе управления, о выборах членов правления кооператива и др.

### **8.3 Виды договоров по приобретению гражданами жилья в собственность: купля-продажа, дарение, мена, пожизненное содержание с иждивением, передача в собственность квартиры в порядке приватизации**

В жилищный фонд как совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь входят объекты, которые согласно законодательству могут становиться предметом договора купли-продажи, который является наиболее распространенным договором приобретения жилых помещений. Законодательство устанавливает особые правила использования жилых помещений в гражданском обороте.

Особенности договоров купли-продажи названных объектов заключаются в специальных требованиях, предъявляемых законодательством к их субъектному составу, предмету, форме и содержанию.

Под договором купли-продажи следует понимать договор, **по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (вещь, товар) в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).**

Сторонами договора могут быть любые лица. Однако, иностранные граждане и лица без гражданства имеют право купить на территории Республики Беларусь объект недвижимости, если будут отвечать двум условиям:

- постоянно проживать на территории Республики Беларусь;
- иметь официальный источник существования на ее территории.

Исключение составляют граждане России. Так, Совет Министров Республики Беларусь в целях реализации решения Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 02 апреля 1997 г. № 3 «Об обеспечении равных прав граждан Беларуси и России на приобретение в собственность, владение, пользование и распоряжение имуществом» установил, что граждане Российской Федерации вправе приобретать жилые помещения, в том числе по договорам купли-продажи, в любых населенных пунктах Республики Беларусь наравне с гражданами Республики Беларусь.

Приобретателями объектов недвижимости чаще всего выступают физические лица, реже – юридические лица, зарегистрированные на территории Республики Беларусь. Во всех случаях, когда в качестве стороны по договору отчуждения недвижимости выступают юридические лица, нотариус истребует решение компетентного органа юридического лица на отчуждение или приобретение имущества (решения собрания акционеров, решение учредителей).

Объектами купли – продажи могут быть: незаселенные и освобожденные квартиры, относящиеся к государственному жилищному фонду; квартиры, построенные для продажи; жилые дома (квартиры), не завершённые строительством, если они не являются объектами приватизации; квартиры, принадлежащие юридическим лицам негосударственной формы собственности; квартиры, принадлежащие гражданам на праве собственности; жилые помещения, построенные (приобретенные, реконструированные) с привлечением льготного кредита, по истечении трех лет со дня погашения этого кредита.

Не подлежат продаже:

- жилые помещения в общежитиях;
- служебные жилые помещения;
- жилые помещения, находящиеся на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС (в зонах эвакуации (отчуждения) и первоочередного отселения);
- квартиры, расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны;
- жилые помещения социального пользования;
- жилые помещения в специальных домах;
- жилые помещения, построенные (реконструированные, приобретенные) с привлечением льготного кредита, до полного его погашения.

Продажа жилых помещений, построенных (реконструированных, приобретенных) с привлечением льготного кредита, в течение трех лет со дня погашения этого кредита может осуществляться только соответствующему районному, городскому, районному в городе исполнительному и распорядительному органу.

На куплю-продажу жилых помещений распространяется и пункт 4 ст. 275 ГК, согласно которому отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника помещения, допускается только с согласия органа опеки и

попечительства. Нарушение этого условия влечет признание договора недействительным (ничтожным) и предъявление управомоченными лицами в судебном порядке применения последствий, установленных пунктом вторым статьи 168 ГК (двустороннюю реституцию).

Среди договоров купли-продажи следует отметить **договор купли-продажи на условиях приватизации**, поскольку он является переходом от государственной формы собственности на жилое помещение к частной. Под приватизацией жилищного фонда понимается приобретение в собственность занимаемых гражданами жилых помещений государственного жилищного фонда.

Не все жилые помещения могут быть приватизированы.

Не подлежат приватизации:

- жилые помещения в общежитиях;
- служебные жилые помещения, если иное не определено Президентом Республики Беларусь;
- жилые помещения специального служебного жилищного фонда;
- жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставленные по срочному договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда лицам, обязанным согласно постановлению суда возмещать расходы по содержанию детей, находящихся на государственном обеспечении;
- жилые помещения, находящиеся в зоне эвакуации (отчуждения), первоочередного и последующего отселения на территориях радиоактивного загрязнения. При этом граждане, проживающие в зоне с правом на отселение, при наличии оснований и желания переселиться на постоянное жительство в другие населенные пункты, не имеют права приватизировать занимаемые ими жилые помещения;
- жилые помещения, находящиеся в реконструируемых или капитально ремонтируемых жилых домах, в случае перепланировки (переоборудования) квартир при проведении работ по реконструкции (капитальному ремонту) дома на период с момента начала производства работ и до окончания работ;
- жилые помещения, занимаемые военнослужащими воинских частей, выведенных или подлежащих выводу за пределы Республики Беларусь, либо военнослужащими, выбывающими за пределы Республики Беларусь для прохождения военной службы в вооруженных силах других государств, либо членами семей таких военнослужащих;

- специальные жилые помещения;
- жилые помещения социального пользования;
- жилые помещения, расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны Республики Беларусь;
- жилые помещения, расположенные в зданиях, выделенных для размещения органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям;
- жилые помещения, находящиеся в собственности Республики Беларусь и расположенные на территории иностранных государств;
- жилые помещения в иных случаях, установленных законодательными актами.

Для приобретения в собственность занимаемого жилого помещения наниматель этого жилого помещения, совершеннолетние члены его семьи, а также иные граждане, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется равное с нанимателем право пользования этим жилым помещением, подают заявление в местный исполнительный и распорядительный орган либо в орган управления юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится жилое помещение. Заявление подписывается всеми вышеуказанными гражданами, как участвующими, так и не участвующими в приватизации.

Жилое помещение (доля в таком помещении), приватизированное совместно проживающими супругами, является их общей совместной собственностью, если оба супруга участвуют в приватизации этого помещения (в том числе денежными средствами, принадлежащими им на праве общей совместной собственности). Другие члены семьи, участвующие в приватизации жилого помещения, имеют право собственности на соответствующую их участию долю в приватизированном жилом помещении. Указанные доли собственности могут быть отражены по требованию участников приватизации в техническом паспорте квартиры.

Все лица, вышеперечисленные лица имеют равные права на участие в приватизации жилого помещения.

Участие в приватизации жилого помещения лиц, не обладающих гражданской дееспособностью в полном объеме, осуществляется с учетом установленных законодательством особенностей приобретения ими гражданских прав и создания гражданских обязанностей.

Члены семьи, проживающие в приватизированном жилом помещении, но не принявшие участия в приватизации, сохраняют

право пользования этим помещением. Права и обязанности этих граждан определяются жилищным и иным законодательством, действующим в отношении частного жилищного фонда.

Жилые помещения в домах (квартирах), являющихся историко-культурными ценностями, приватизируются при условии подписания гражданами – участниками приватизации охранного обязательства, выданного соответствующим органом государственного управления Республики Беларусь.

**Договор приватизации квартиры (жилого дома)** подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

**Договор пожизненного содержания с иждивением.** Хотя он является разновидностью пожизненной ренты, сходен с договором купли-продажи. Правила, касающиеся договора пожизненной ренты, применяются к договору пожизненного содержания с иждивением в случаях, если иное не предусмотрено нормами гражданского законодательства, регулирующими отдельные вопросы пожизненного содержания с иждивением.

**По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).** Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит обязательной государственной регистрации, в силу чего признается заключенным с момента регистрации. В отличие от других видов ренты обеспечение пожизненного содержания с иждивением осуществляется только с передачей в собственность плательщика ренты какой-либо недвижимости.

Договор отчуждения жилых помещений с условием пожизненного содержания отчуждателя удостоверяются в нотариальном порядке с соблюдением общих правил удостоверения договоров. При удостоверении указанных договоров должно быть проверено, является ли отчуждатель дома нетрудоспособным (по возврату или состоянию здоровья), о чем указывается в тексте договора. Удостоверение договоров от имени одиноких престарелых граждан, граждан, страдающих алкоголизмом, наркоманией и психическими заболеваниями производится по решению компетентных органов административной власти (органами опеки и попечительства,

соцзащиты). Отчуждателем дома с условием пожизненного содержания не может быть несовершеннолетний.

После договора купли-продажи наиболее распространенным договором отчуждения является договор дарения.

По **договору дарения** одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Дарение относится к числу безвозмездных договоров. Наличие условия о встречном исполнении исключает признание такого договора дарением. В соответствии с п. 2 ст. 171 ГК Республики Беларусь такие сделки признаются ничтожными. Хотя договор дарения предполагает согласие одаряемого на получение дара, он не может содержать условий, ограничивающих право собственности одаряемого. Для данного договора предусмотрена и государственная регистрация.

Как правило, договоры дарения жилых помещений заключаются между близкими родственниками, и лишь в отдельных случаях в пользу, хотя и родственников, но не совсем близких. Во всех договорах в пользу родственников нотариус указывает степень родства сторон в тексте договора и на экземпляре, хранящемся в нотариальной конторе делает пометку, что факт родственных отношений проверен. Действующее законодательство не запрещает подарки в пользу посторонних лиц, но в связи с тем, что они облагаются подоходным налогом, договоров дарения имущества в пользу посторонних лиц удостоверяется немного.

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым (причем в одностороннем порядке). Следует отметить, что прекращение дарения по указанному основанию возможно только до исполнения обязательства.

**Даритель вправе отменить дарение**, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения, либо в случае если он переживет одаряемого (если это предусмотрено договором). Отменить дарение может сам даритель, а в случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.



В случае **умышленного лишения жизни дарителя** одаряемым наследники дарителя сначала должны обратиться в суд с исковым заявлением об отмене дарения. В случае же удовлетворения исковых требований наследников дарителя, они предъявляют в нотариальную контору копию свидетельства о смерти дарителя, копию решения суда, которые приобщаются к экземпляру договора дарения, хранящегося в конторе, делается отметка на договоре и в реестре об отмене дарения. Правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности дарителя, изымается из наряда и под роспись передается наследникам с отметкой, что дарение отменено. В орган государственной регистрации нотариус направляет извещение об отмене дарения.

В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. Если в договоре дарения отсутствует указание на отменительное условие, то по общему правилу даритель не имеет права отменить дарение по данному основанию. Если договором предусмотрено, что даритель вправе отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого, то принимается от дарителя заявление, подпись на котором свидетельствуется нотариально, истребуется свидетельство о смерти одаряемого, копия которого приобщается к договору дарения. Дарителю под роспись возвращается правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности, с отметкой, что договор дарения отменен, также извещается регистрирующий орган об отмене дарения дарителем, а дарителю

**Договоры мены** относятся к числу наиболее сложных сделок. **Договором мены называется договор, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.** При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Следует четко разграничивать договоры мены и обмена жилыми помещениями. Договор мены вправе совершить граждане, обладающие правом собственности на жилые помещения. Участниками обмена могут быть и наниматели жилых помещений. Одновременно договор мены – это практически тот же договор купли-продажи жилых помещений, находящихся в частной собственности граждан, где ценовой эквивалент – жилые помещения

В нотариальном порядке удостоверяются **договоры мены** жилых помещений, находящихся в частной собственности. **Обмен** жилых

помещений, из которых хотя бы одно является государственным, осуществляется по решению местных исполнительных и распорядительных органов.

Требования к форме договора мены, порядку его заключения подчиняются общим правилам заключения сделок вообще, и договоров купли-продажи в частности.

#### **8.4 Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности**

Основными нормативными актами, регулирующими отношения собственности на недвижимое имущество многоквартирного дома, в том числе порядок организации и деятельности товарищества собственников жилья, являются: ГК Республики Беларусь, ЖК Республики Беларусь, Закон Республики Беларусь от 08.01.1998г. «О совместном домовладении» (далее – Закон), Типовой учредительный договор о создании товарищества собственников, Типовой устав товарищества собственников, Типовой договор о совместном домовладении, которые утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.04.1998г. Отношения собственности, как вещные, являются основными для отношений, регулируемых законодательством о совместном домовладении. Одновременно следует учитывать, что данное законодательство включает налоговые, земельные, административно-правовые нормы, нормы об охране окружающей среды и иные.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован из вспомогательных помещений жилого дома. В многоквартирном жилом доме на праве собственности имущество принадлежит нескольким собственникам, поэтому и возникают правоотношения совместного домовладения по пользованию вспомогательными помещениями, так называемым общим имуществом.

**Совместное домовладение** – правоотношение собственников недвижимого имущества, включающее земельный участок и расположенные на нем здание (здания) и (или) иные объекты недвижимости, отдельные части которого находятся в государственной и (или) частной форме собственности двух и более

собственников, а остальные части являются общей долевой собственностью.

Общее имущество обслуживает более одного собственника части недвижимого имущества. К этому имуществу относятся: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, другие места общего пользования, несущие, ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых и (или) нежилых помещений, элементы инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию здания, и право землепользования.

**Субъектами отношений по совместному домовладению** являются собственники недвижимого имущества совместного домовладения – государство в лице его государственных органов, физические и юридические лица, которым принадлежит право собственности на жилые и (или) нежилые помещения, а также доля в праве собственности на общее имущество.

Собственниками недвижимого имущества совместного домовладения могут быть Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы, любые физические и юридические лица Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица в пределах прав, предоставленных им законодательством Республики Беларусь.

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на жилые и (или) нежилые помещения в здании у двух и более собственников.

**Совместное домовладение прекращается в случаях:**

- если право собственности на недвижимое имущество совместного домовладения в целом перешло к одному собственнику;
- гибели или уничтожения недвижимого имущества совместного домовладения (по решению общего собрания собственников);
- иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

Собственники недвижимого имущества совместного домовладения вправе самостоятельно выбрать способ управления таким имуществом.

Управление недвижимым имуществом совместного домовладения может осуществляться одним из следующих способов:

- непосредственным управлением;
- управлением через товарищество собственников;
- иным способом, предусмотренным законодательством.

Непосредственное управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществляется собственниками в случаях, когда недвижимость включает в себя не более пяти единиц жилых и (или) нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам.

**Товариществом собственников** признается объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных настоящим Законом и его уставом. Товарищество собственников создается и действует в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства Республики Беларусь и своим уставом.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими участниками.

Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием.

Учредительными документами товарищества собственников являются его устав и учредительный договор.

Государственная регистрация товарищества собственников осуществляется соответствующим органом регистрации по месту нахождения недвижимого имущества совместного домовладения в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Товарищество собственников имеет право:

- организовывать обслуживание жилых и (или) нежилых помещений собственников;
- оказывать иные услуги собственникам;
- пользоваться кредитами банков;
- получать в установленном порядке в пользование земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;
- производить в установленном порядке перепланировку недвижимого имущества совместного домовладения;
- распоряжаться имуществом товарищества собственников;

– заключать договоры на предоставление коммунальных и других необходимых услуг;

– требовать от собственников компенсацию за неуплату обязательных платежей, предусмотренных законодательством, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате невыполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

– осуществлять хозяйственную деятельность, которая соответствует целям создания товарищества;

– совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

Товарищество собственников обязано:

– выполнять договорные обязательства;

– обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества совместного домовладения;

– обеспечивать соблюдение интересов всех его членов при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью, распределении между собственниками расходов по содержанию и ремонту недвижимого имущества совместного домовладения;

– обеспечивать выполнение требований закона и иных актов законодательства Республики Беларусь.

Органами управления товарищества собственников являются:

– общее собрание его членов;

– правление товарищества или его председатель, избираемые по решению общего собрания членов товарищества в соответствии с его уставом.

Деятельность товарищества собственников прекращается по решению общего собрания его членов только при условии выбора этим собранием иного способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения; по решению судебных органов в случае неоднократного или грубого нарушения им законодательства Республики Беларусь; в случаях, предусмотренных статьей 6 Закона «О совместном домовладении».

При прекращении деятельности товарищества собственников его имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами этого

товарищества в порядке, определяемом его уставом.

### **Нормативные правовые акты**

1 Конституция Республики Беларусь от 15 марта 1994 г., № 1 (с изменениями и дополнениями от 24 ноября 1996г. и от 17 ноября 2004 г.) // Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. - 1994. - №9.-Ст.144.

2 Жилищный Кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. № 248-3 : принят Палатой представителей 18 дек. 1998 года : одобр. Советом Республики 8 февр. 1999 года // Ведомости Национального Собрания Республики Беларусь. – 1999. – № 15. – Ст.318.

3 Гражданский Кодекс Республики Беларусь от 11 января 1999 г., № 238-3 (с изменениями и дополнениями): принят Палатой представителей 28 окт. 1998 года : одобр. Советом Республики 19 ноября 1998 года // Ведомости Национального Собрания Республики Беларусь. – 1999. – №10. – Ст.102.

4 О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь: закон Республики Беларусь от 16 апреля 1992 г., № 1593-ХІІ (с изменениями и дополнениями) // Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. - 1992. - №15.-Ст.247.

5 О совместном домовладении : закон Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-3 (с дополнениями от 5 мая 1998 г., № 138-3) // Ведомости Национального Собрания Республики Беларусь. – 1998. – №7. – Ст.88.

6 О нотариате и нотариальной деятельности : закон Республики Беларусь от 18 июля 2004г., №305-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2004. – №120, 2/1055. – С.47.

7 О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З (с изменениями и дополнениями) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2002. – №87, 2/882. – С.4.

8 О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений : указ Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г., № 565 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2005. – № 190, 1/6977.– С.9.

9 О некоторых социально-правовых гарантиях для военнослужащих, судей и прокурорских работников : указ Президента Республики Беларусь от 3 апреля 2008 г., № 195 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2008. – № 83, 1/9603. – С.5.

10 О предоставлении молодым и многодетным семьям финансовой поддержки государства : указ Президента Республики Беларусь от 22 ноября 2007 г., № 585 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007. – № 287, 1/9123. – С.8.

11 О некоторых вопросах предоставления и использования жилых помещений государственного жилищного фонда : указ Президента Республики Беларусь от 19 марта 2007 г., № 128 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007. – № 70, 1/8420. – С.10.

12 Об утверждении формы сведений о совокупном доходе и имуществе гражданина и членов его семьи для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда : постановление Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 31 марта 2006 г., № 44 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – № 60, 8/14271. – С.78.

13 О строительстве жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 марта 2006 г., № 373 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – № 52, 5/22043. – С.49.

14 Перечень заболеваний, дающий лицам, страдающим ими, право на дополнительную площадь, и перечень заболеваний, при наличии которых признается невозможными совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате (квартире) : постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь

от 19 апреля 2001 г., № 27 (в ред. от 11 июля 2006 г., № 54) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – № 50, 8/5780. – С.61.

15 Об утверждении условий, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания : постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000 г., № 4 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2000. – № 51, 8/3456. – С.60.

16 О порядке обследования состояния жилых помещений, признания их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 сентября 1999 г., № 1392 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 1999. – № 71, 5/1616. – С.8.

17 О Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22 февраля 2008 г., № 262 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь – 2008. – № 55, 5/2687. – С.25.

18 О выделении в вводимых в эксплуатацию домах государственного жилищного фонда части общей площади для использования под служебные жилые помещения : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 июля 1999 г., № 1098 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 1999. – № 57, 5/1283. – С.49.

19 Об утверждении Положения об общежитиях и Типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1999 г., № 1437 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 1999. – № 73, 5/1672. – С.17.

20 О создании специального служебного жилищного фонда : указ Президента Республики Беларусь от 19 мая 1999 г., № 286 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 1999. – № 40, 1/369. – С.10.

21 О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 19 мая 1999 г. № 286 и утверждении Положения о специальном служебном жилищном фонде : указ Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2002 г., № 610 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2002. – № 142, 1/4222. – С.4.



22 Об утверждении типовых договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006г., №371 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – №52., 5/22049. – С.53.

23 Об утверждении перечня категорий работников учреждений системы министерства социальной защиты, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2001г., № 404// Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – №33, 5/5566. – С.7.

24 Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений в общежитии для молодых ученых : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2004 г, № 350 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2004. – № 54, 5/14020. – С.17.

25 Перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными государственными организациями по заявлениям граждан : указ Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г., № 152 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007. – № 222, 1/8854.

26 Об утверждении Инструкции о порядке заселения обучающихся в общежития учреждений образования : постановление Министерства образования Республики Беларусь от 24 августа 2007 г., № 44 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2008. – № 3, 8/17719. – С.157.

27 О некоторых мерах по совершенствованию организации работы с гражданами в государственных органах, иных государственных организациях : указ Президента Республики Беларусь от 13 сентября 2005 г., № 432 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2005. – № 143, 1/6789. – С.6.

28 О совершенствовании положений Примерного устава жилищно-строительного кооператива : решение Конституционного Суда Республики Беларусь от 28 декабря 2006 г, № Р-197/2006 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007. – № 16, 6/668. – С.38.

29 О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок : указ Президента Республики Беларусь от 28

января 2008г., № 43 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2008. – № 29, 1/9411. – С.50.

30 О порядке оформления права собственности на квартиру в домах жилищно-строительного, жилищного кооператива : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 февраля 2002 г, № 224 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2002. - № 24, 5/9991. – С.9.

31 О порядке оформления права собственности на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива : решение Конституционного Суда Республики Беларусь от 13 июля 2001 г, № Р-125/2001 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – № 67, 6/295. – С.57.

32 О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения : постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 марта 2003 г., № 2 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2003. – № 41, 6/360. – С.34.

33 Об утверждении Инструкции о порядке совершения нотариальных действий : постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 23 октября 2006 г., № 63 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – № 188, 8/15268. – С.60.

34 О правовом регулировании порядка и условий возврата паевых взносов лицам, выбывшим из организаций граждан-застройщиков : решение Конституционного Суда Республики Беларусь от 5 января 2005 г., № Р-182/2005 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2005. – № 7, 6/426. – С.41.

35 О порядке возврата паевых взносов гражданам, выбывшим из жилищно-строительных кооперативов, осуществляющих строительство жилых домов : решение Конституционного Суда Республики Беларусь от 12 июня 2001 г., № Р-118/2001 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – № 59, 6/285.

36 Об утверждении Положения о приватизации жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, их эксплуатации и ремонте и Положения об индексации жилищной квоты (суммы квот) : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 сентября 2001 г., № 1399 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – № 93, 5/9100. – С.10.

37 О соответствии Конституции Республики Беларусь части второй статьи 5 Закона Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» : заключение Конституционного Суда Республики Беларусь от 2 июня 1999 г., № 3-80/99 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 1999. – № 44, 6/10. – С.61.

38 О некоторых вопросах совершения сделок отчуждения, залога и обмена жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние дети, а также иных имущественных сделок, затрагивающих интересы несовершеннолетних, для совершения которых требуется согласие (предварительное разрешение) органов опеки и попечительства : постановление Министерства образования Республики Беларусь от 22 декабря 2005 г., № 121 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – № 26, 8/13890. – С.149.

39 О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства : постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 30 марта 2000 г., № 3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2000. – № 37, 6/218.

40 О Программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на 2006 - 2010 годы : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2006 г., № 720 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006. – № 90, 5/22418. – С.39.

41 Об утверждении и введении в действие Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь : приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 7 декабря 1999 г., № 177 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2000. – № 14, 8/2546. – С.71.

42 О практике применения судами жилищного законодательства по делам о расторжении договора найма жилого помещения и выселении: Постановление : пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 28 июня 2007 г., № 8 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007. – № 171, 6/686. – С.45.

43 Об утверждении Положения об условиях и порядке отнесения граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, к категории малообеспеченных нетрудоспособных для предоставления жилых помещений социального пользования : постановление Министерства социальной защиты Республики

Беларусь; Министерства здравоохранения Республики Беларусь; Министерства труда Республики Беларусь; Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 27 апреля 2000 г., № 4/3/4/7 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь Республики Беларусь. – 2000. – № 50, 8/3447. – С.62.

44 О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 3 июня 2008 г. N 292 : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2008 г. № 1408 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2008 г. – № 237, 5/28424.

45 Об утверждении Положения о порядке переустройства и перепланировки жилых помещений в многоквартирных жилых домах и Положения о порядке реконструкции одноквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории : постановление Совет Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2006 г. № 1805 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007 г. – №15, 5/24535 – С.75.

46 О переводе жилых помещений в нежилые и внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. № 152 : Указ Президента Республики Беларусь от 25 сентября 2009 г. № 479 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2009. – № 236, 1/11006 – С.25.

47 О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач. Указ Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006 г. – № 24, 1/7258. – С.33.

48 О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд. Указ Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2009 г. – №32, 1/10444 – С.3.

49 Об утверждении Положения о приватизации жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, их эксплуатации и ремонте. постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 сентября 2001 г. № 1399 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001 г. – №103, 5/9100 – С.65.

50 О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности. Указ Президента Республики Беларусь от 3

февраля 2006 г. № 70 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006 г. – №22, 1/7227 – С.5.

51 О некоторых вопросах владения, пользования и передачи в собственность гражданам жилых домов (квартир), построенных сельскохозяйственными организациями, и внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 мая 1998 г. № 788. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 января 2006 г. № 59 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006 г. – №18, 5/17129 – С.77.

52 О некоторых вопросах жилищного строительства. Указ Президента Республики Беларусь от 2 июля 2009 г. № 367 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2009 г. – №161, 1/10848 – С.8.

53 О переводе жилых помещений в нежилые и внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. № 152. Указ Президента Республики Беларусь от 25 сентября 2009 г. № 479 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2009 г. – №236, 1/11006 – С.25.

**ДЛЯ ЗАПИСЕЙ**

Учебное издание

Караваева Елена Михайловна

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**Тексты лекций по спецкурсу  
для студентов специальности  
2- 24 01 02 «Правоведение»  
специализации 1- 24 01 02 01  
«Организация и деятельность  
государственных органов»;**

**специализации 1- 24 01 02 09**  
**«Адвокатура и нотариат»**

Редактор  
Корректор

Лицензия № 02330/0133208 от 30.04.04.

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16.

Бумага писчая №1. Гарнитура «Таймс». Усл. п. л. .

Уч.- изд. л. . Тираж экз. Заказ №

Отпечатано с оригинала-макета на ризографе  
учреждения образования

«Гомельский государственный университет  
имени Франциска Скорины»

Лицензия № 02330/0056611 от 16.02.04.

246019, г. Гомель, ул. Советская, 104