

2 Цушба Иван. Добровольцы Отечественной войны народа Абхазии (август 1992–сентябрь 1993 гг.) [Электронный ресурс] / Иван Цушба – Режим доступа <http://apsnyteka.narod2.ru>

3 Пряхин, В. Ф. Региональные конфликты на постсоветском пространстве (Абхазия, Южная Осетия, Нагорный Карабах, Приднестровье, Таджикистан). / В. Ф. Пряхин, М. : ООО «Издательство ГНОМ и Д», 2002 – 344 с.

УДК 349.412.24:347.254

*Е. М. Караваева, Т. В. Рудинская*

## **СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ СНОСЕ ДОМА, В СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*В статье рассматриваются способы обеспечения жилищных прав граждан при сносе дома, в связи с изъятием земельного участка у нанимателей и собственников. Внимание акцентируется на особенностях практической реализации жилищных прав при сносе жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности. Анализируются некоторые проблемные вопросы, возникающие на практике при выборе собственником компенсации за сносимое жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.*

Обеспечение жилищных прав граждан является одним из приоритетных направлений деятельности социального государства, которым является Республика Беларусь. Это касается и обеспечения прав граждан при сносе жилых помещений. Необходимо отметить, что с принятием Жилищного Кодекса 2012 года происходит расширение гарантий в отношении собственников (нанимателей) жилых помещений при сносе дома в связи с изъятием земельного участка для государственных (общественных) нужд.

Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд – одно из оснований прекращения прав на земельные участки. В зависимости от того, из каких земель производится изъятие земельных участков у землепользователей или землевладельцев, а также с учетом того, для чьих нужд изымаются земельные участки, изъятие производится на основании решений Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, соответствующих исполнительных и распорядительных органов в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь.

Гарантии реализации жилищных прав при сносе дома, в связи с изъятием земельного участка для государственных и общественных нужд предусмотрены как в отношении собственников жилых помещений, так и в отношении нанимателей.

Исходя из ст. 88 Жилищного Кодекса Республики Беларусь 2012 года, представляется возможным установить, что если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, государственная организация, которой предоставляется этот земельный участок, предоставляет выселяемым гражданам, являющимися нанимателями, жилое помещение типовых потребительских качеств. В случае если этот участок предоставляется организации негосударственной формы собственности, то выселяемые граждане обеспечиваются жилым помещением типовых потребительских качеств местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое

помещение, подлежащее сносу, за счет средств указанной организации негосударственной формы собственности, перечисляемых на эти цели, либо безвозмездной передачи в республиканскую или коммунальную собственность жилого помещения, находящегося у нее в собственности [1, ст. 88].

Предоставленное жилое помещение должно быть предназначено для проживания, а также быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта. Благоустроенность определяется наличием в жилом помещении коммунальных удобств (водопровода, канализации и т. д.). Что касается собственников, то, если гражданином утрачивается принадлежащий ему на праве собственности дом или квартира в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, местный исполнительный и распорядительный орган либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, обязаны до принятия решения об изъятии земельного участка предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры реализацию одного из его прав на получение:

1. В собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), – денежной компенсации в размере этой разницы.

Общая площадь получаемой в собственность квартиры типовых потребительских качеств должна быть не менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры) либо с согласия собственника может быть менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры), но не менее общей площади, определяемой исходя из расчета не менее пятнадцати квадратных метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире);

2. Денежной компенсации за сносимые жилой дом (квартиру), строения, сооружения и насаждения при них (за прекращение права собственности на долю в общей собственности) в размере их рыночной стоимости, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценных жилого дома (квартиры), строений, сооружений.

В соответствии с положением «Об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь», утвержденного указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», стоимость земельных участков может определяться с использованием рыночных методов оценки, индексного метода, метода балансового накопления активов, метода кадастровой оценки. Может быть также предусмотрена внутренняя (оценка стоимости, проводимая самостоятельно юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на основании собственного решения без привлечения исполнителя оценки) или независимая оценка (оценка стоимости, проводимая исполнителями оценки на основании договоров либо постановлений (определений), вынесенных судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс) [2].

Местный исполнительный и распорядительный орган при наличии объективной возможности, в том числе подтвержденной генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством, обязан предложить собственнику жилого дома (собственнику доли в праве общей собственности на жилое помещение)

3. Строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при них (получение доли в праве общей

собственности на соответствующее недвижимое имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;

4. Перенос и восстановление сносимых жилого дома, строений, сооружений и насаждений при них.

В случае, если при реализации вышеуказанных прав рыночная стоимость предоставляемых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) превышает рыночную стоимость подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), разница в их стоимости с собственника не взыскивается.

Необходимо отметить, что Минский городской исполнительный комитет имеет дополнительные обязанности по отношению к управомоченному субъекту: так до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд обязан предложить собственнику сносимого жилого дома (собственнику доли в праве собственности на жилое помещение), находящегося на земельном участке в городе Минске, дополнительно реализацию права на предоставление ему вне очереди и без проведения аукциона земельного участка на вещных правах, предусмотренных законодательством, для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации [1, ст.158].

Таким образом, выделяют 4 основных способа компенсации гражданам за сносимые частные дома: предоставление квартиры типовых потребительских качеств; предоставление денежной компенсации; строительство или получение равноценного жилого дома; перенос сносимого дома. Однако три последних являются затруднительными для реализации собственником по следующим причинам:

– строительство или получение равноценного жилого дома, перенос сносимого, связаны с предоставлением в пределах города земельного участка взамен изымаемого, что поставлено под заранее невыполнимое условие «при наличии объективной возможности, в том числе подтвержденной генеральными планами города, иного населенного пункта, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством», поскольку в названных планах и проектах не запланировано и не запроектировано предоставление равноценных земельных участков взамен изымаемых в пределах данного населенного пункта;

– выплата компенсации осуществляется в денежных знаках Республики Беларусь, а приобретение жилья взамен возможно, в основном, в иностранной валюте, при этом доля компенсации уменьшается в процессе конвертирования белорусского рубля;

– порядок определения стоимости сносимого жилого помещения так же не совершенен, и на практике стоимость аналогичного дома гораздо выше размера компенсации за сносимый, вычисленного с помощью применяемых методов расчета стоимости объектов. Так, например, при рассмотрении вопроса о размере компенсации собственнику за изымаемый дом, нельзя исключать моральный аспект: «Возможно, дом, в котором родился ещё ваш прадед, для вас дороже, чем цена, которую предлагает за него рынок, иначе бы вы давно его продали». Квартира в многоэтажном доме вряд ли может компенсировать отдельно стоящий дом, поэтому понятие «цены привязанности» является актуальным [3, с. 137].

Следует учитывать также угнетенное моральное состояние хозяина, обусловленное ожиданием сноса, в том числе возникшими препятствиями благоустроить собственный дом [3, с. 138]. Согласно части второй пункта 6 Положения о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков,

утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд», «расходы на проведение мероприятий, повышающих стоимость земельного участка или расположенных на нем объектов недвижимого имущества, понесенного их собственником после получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка, без согласия местного исполнительного комитета, принявшего данное решение, возмещению не подлежат» [4].

В случае если собственник не согласен с размером денежной компенсации, он может защитить свои имущественные интересы в судебных инстанциях. Необходимо отметить, что законодательством предусмотрено освобождение граждан от государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах, по вопросам, связанным с защитой прав собственности либо иных вещных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе объектов недвижимого имущества [5, ст. 257].

Местным исполнительным и распорядительным органом должны быть приняты меры по реализации вышеуказанных прав в течение двух лет, со дня принятия решения об изъятии земельного участка [4].

Таким образом, можно сделать вывод, что реально обеспечиваются только права нанимателей жилых помещений, а предусмотренные законодательством гарантии компенсации собственникам жилых помещений при сносе дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд не в полной мере могут удовлетворить их интересы в жилищной сфере.

### Литература

1 Жилищный Кодекс Республики Беларусь, 28 августа 2012 г. № 428-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2012. – 2/1980.

2 Об оценочной деятельности в Республике Беларусь, – 13 октября 2006 г. – № 615: Указ Президента Республики Беларусь / Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2006 г. – 5/25261.

3 Макаревич, С. И. Правовое регулирование реализации жилищных прав при сносе жилого дома / С. И. Макаревич // Вестнік Канстытуцыйнага Суда Рэспублікі Беларусь. – 2011. № 2. – С. 135–145.

4 О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд, – 2 февраля 2009 г. – № 58: Указ Президента Республики Беларусь / Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2009. – 1/10444.

5 Налоговый Кодекс Республики Беларусь, 29 декабря 2009 г. – № 71-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2009. – 2/1623.

УДК 340.5:347:61/.64(37):347.61/.64

*Е. М. Караваява, Е. С. Козлова*

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ НОРМ СЕМЕЙНОГО ПРАВА В ДРЕВНЕМ РИМЕ И СОВРЕМЕННОМ БЕЛОРУССКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

*Данная статья посвящена сравнительному анализу норм семейного права в Древнем Риме и современном белорусском законодательстве. Дается сравнительная характеристика понятия брака как союза мужчины и женщины. Осуществляется сравнение условий вступления в брак и прекращения брака. Рассматриваются важнейшие принципы семейного права. Можно отметить, что отдельные нормы римского права не*