

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Е. А. Лазарчук, А. П. Кузьмич

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*Курс лекций
для студентов, обучающихся по специальности
общего высшего образования 6-05-0421-01 Правоведение*

Горки
Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия
2026

УДК 349.444(075.8)

ББК 67.404.2я73

Л17

Рекомендовано
методической комиссией факультета бизнеса и права
26.12.2023 (протокол № 4)
и Научно-методическим советом
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии
27.12.2023 (протокол № 4)

Авторы:

старшие преподаватели *Е. А. Лазарчук, А. П. Кузьмич*

Рецензенты:

кандидат юридических наук, доцент *Ж. В. Третьякова;*

кандидат юридических наук, доцент *Н. В. Пантелеева*

Лазарчук, Е. А.

Л17 Жилищное право : курс лекций / Е. А. Лазарчук, А. П. Кузьмич. – Горки : Беларус. гос. с.-х. акад., 2026. – 198 с.
ISBN 978-985-882-831-8.

Курс лекций содержит теоретический материал по дисциплине «Жилищное право», а также библиографический список.

Для студентов, обучающихся по специальности общего высшего образования 6-05-0421-01 Правоведение.

УДК 349.444(075.8)

ББК 67.404.2я73

ISBN 978-985-882-831-8

© Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Жилищное право – это учебная дисциплина, предметом которой является система знаний о правоотношениях, складывающихся в процессе приобретения, использования и распоряжения гражданами и юридическими лицами жилых помещений. В свою очередь, жилищное законодательство относится к числу комплексных правовых институтов, включающих в свой состав нормы различных отраслей права.

Признавая обеспечение прав и свобод граждан высшей целью государства, Конституция Республики Беларусь гарантирует каждому право на достойный уровень жизни, составной частью которого является жилье. Потребность в жилье носит постоянный характер, хотя и может видоизменяться на протяжении всей жизни человека. Удовлетворить такую потребность можно различными способами. При этом экономический потенциал государства во многом отражается на содержании и объеме жилищных прав граждан.

Удовлетворение потребности в жилье – одна из самых актуальных и трудноразрешимых проблем. От ее успешного разрешения во многом зависит стабильность всего общества. Несмотря на то, что в Республике Беларусь уделяется постоянное внимание жилищной проблеме, укреплению ее правовой основы, вопрос улучшения жилищных условий все еще является острым.

Цель изучения дисциплины «Жилищное право» – обеспечение приобретения необходимых знаний, умений и навыков в соответствующей отрасли права. Немаловажным является и формирование у обучающихся глубоких знаний и целостного восприятия важнейших категорий жилищного права и основных тенденций развития жилищного законодательства, практики его применения в новых изменяющихся условиях современного общества. Вместе с тем комплексный характер жилищного права как учебной дисциплины требует обращения к вопросам, являющимся предметом изучения других учебных дисциплин, прежде всего конституционного, административного и гражданского права.

Основной задачей изучения дисциплины «Жилищное право» является обеспечение такого уровня знаний, который позволил бы выпускнику свободно владеть понятиями и категориями жилищного права, применять в практической деятельности полученные знания,

анализировать и применять на практике правовые нормы, решать конкретные задачи, возникающие в профессиональной деятельности.

Осуществляемая подготовка квалифицированных специалистов-юристов, владеющих глубокими познаниями в области жилищного законодательства, достигается в процессе изучения учебной дисциплины «Жилищное право» путем:

- передачи знаний о жилищном праве, его основных понятиях, институтах с учетом их эволюции и современной динамики;
- формирования у обучающихся комплексного представления о жилищном праве как об особой самостоятельной системе законодательства и его роли в регулировании жилищных отношений;
- выработки умений и навыков юридического анализа явлений в сфере жилищных правоотношений и их квалифицированной оценки;
- формирования умения систематизировать судебную практику по спорам, связанным с жилищными правоотношениями.

В процессе изучения жилищного права предполагается ознакомление обучающихся с предметом и системой жилищного права, правовым статусом его субъектов, объектами и основаниями возникновения жилищных правоотношений, составом жилищного фонда и управлением им, порядком учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и т. д. Значительное место отведено категории договорных обязательств: договору найма жилого помещения в представленных жилищным законодательством разновидностях, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения.

В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны знать:

- сущность и систему жилищного права;
- значение основных понятий жилищного права;
- основные положения жилищного законодательства;
- основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, порядок постановки граждан на учет и снятия с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- состав жилищного фонда Республики Беларусь;
- юридический состав, порождающий договорные отношения найма жилого помещения, виды договора найма жилого помещения, его форму;
- предмет и иные условия договора найма жилого помещения, срок его действия;
- права и обязанности сторон договора найма жилого помещения;
- порядок и размеры внесения платы за пользование жилыми помещениями и жилищно-коммунальные услуги;

- порядок создания и деятельности организаций граждан застройщиков;

- основные формы государственной поддержки граждан при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений;

- порядок разрешения жилищных споров.

В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны уметь:

- анализировать источники жилищного права, его нормы, применять их к управленческим общественным отношениям;

- определять систему органов и их компетенцию в различных сферах и областях управления жилищным фондом;

- анализировать и систематизировать правовые источники, а также правильно применять содержащиеся в них нормы на практике;

- логически и стилистически грамотно выражать и обосновывать свою точку зрения по проблемам жилищного права;

- свободно оперировать юридической терминологией, используемой в рассматриваемой области, и т. д.

В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны приобрести навыки:

- работы с нормативными правовыми актами;

- сбора и обработки информации, имеющей значение для реализации правовых норм в профессиональной деятельности;

- правильно составлять и оформлять юридические документы;

- самостоятельной научной и исследовательской работы.

При изучении учебной дисциплины теоретические занятия сочетаются с практическими и дополняются самостоятельной работой обучающихся с литературой и нормативными правовыми актами.

Изучение дисциплины имеет определенные сложности. Они связаны с тем, что жилищное законодательство состоит из множества нормативных правовых актов, большинство из которых подвергается постоянным изменениям. Более того, изучение дисциплины основано на использовании знаний, полученных обучающимися по следующим дисциплинам: «Общая теория права», «Конституционное право», «Административное право», «Гражданское право», «Трудовое право» и др. Поэтому в списке нормативной литературы даны лишь некоторые из основных источников. Для успешного усвоения дисциплины предлагается использовать более обширную нормативную (с учетом последних изменений) и специальную литературу. В планах семинарских занятий могут быть предусмотрены дополнительные источники.

Примерный тематический план чтения лекций приведен в таблице.

**Примерный тематический план чтения лекций по дисциплине «Жилищное право»
для обучающихся по специальности общего высшего образования
6-05-0421-01 Правоведение**

Номер и название темы	При очной форме получения образования		При заочной форме получения образования	
	Кол-во часов	Номер лекции	Кол-во часов	Номер лекции
1. Понятие, предмет, метод и принципы жилищного права. Жилищное законодательство	1	1	2	1
2. Жилищные правоотношения	1	2		
3. Состав жилищного фонда и управление им. Жилое помещение	1	3		
4. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий	1	4		
5. Договор найма жилого помещения	2	5		
6. Жилые помещения государственного жилищного фонда. Жилые помещения социального пользования, владение и пользование ими. Понятие и порядок предоставления арендного жилья	1	6		
7. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях и порядок их предоставления. Специальные жилые помещения	1	7		
8. Договор купли-продажи жилого помещения. Договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения. Ипотека жилых помещений	1	8		
9. Формы государственной поддержки граждан при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений	1	9	2	9
10. Плата за пользование жилым помещением и жилищно-коммунальные услуги	1	10		
11. Выселение граждан из жилых помещений	1	11		
12. Совместное домовладение. Товарищества собственников. Организации застройщиков	1	12		
13. Контроль в области жилищных отношений. Ответственность в жилищном праве. Защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг	1	13		
Всего	14		4	

Лекция 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД И ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1.1. Жилищная проблема. Конституционное право на жилище

Улучшение жилищных условий населения и решение жилищных проблем в государстве является важнейшим индикатором развития общества и его экономики. В настоящее время жилищная политика в Республике Беларусь является составной частью государственной социально-экономической политики, поскольку гарантия обеспечения населения достаточным жильем – одна из проблем, занимающая ведущее место в международной и национальной социально-экономической политике государств, потому что право на достаточное жилище относится к важнейшим правам человека.

Вопросы развития законодательства в сфере жилищной политики всегда были и остаются актуальными. Совершенствование нормативной правовой базы является одной из основных задач в системе мер по проведению жилищной реформы. Жилищное законодательство должно обеспечивать полноту регулирования жилищных правоотношений при любых условиях и тем более в условиях формирования социально ориентированной рыночной экономики.

Проведенные реформы обеспечили переход к рыночным механизмам регулирования развития жилищной сферы при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий в области жилищных прав малоимущих граждан и иных категорий населения, установленных законодательством Республики Беларусь. Однако в Беларуси сохраняется, а в ряде случаев и обостряется комплекс жилищных проблем, зародившихся в прошлые десятилетия. Негативные последствия старых жилищных проблем в условиях развития рыночных отношений дополняются и обостряются блоком новых: дифференциация по уровню доходов, расходов и занятости населения; интенсивное развитие жилищной сферы, негосударственного сектора, рыночной инфраструктуры в крупных городах, и др.

Комплекс жилищных проблем, характеризующий современное состояние жилищной сферы, – результат недостаточного научно-теоретического осмысления сущности жилищной сферы в условиях перехода к рыночным отношениям. Как объект управления жилищная сфера является частью народно-хозяйственного комплекса, которая

включает в свой состав строительство (и реконструкцию) жилья, инженерную и социальную инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт, а также финансовое, юридическое, информационное и другое обслуживание в данной области.

Эффективное управление развитием жилищной сферы – важнейшая государственная задача. Создавшееся положение не всегда в полной мере соответствует государственной жилищной политике, приоритетом которой является необходимость обеспечения конституционного права граждан республики на жилье.

Поэтому изменение расстановки акцентов в развитии жилищной сферы страны – насущная необходимость. Подготовка предложений по совершенствованию механизма реализации жилищной политики обусловлена социально-политической важностью, общегосударственным значением жилищной проблемы; межотраслевым и межведомственным характером жилищных проблем; необходимостью привлечения к их решению органов законодательной и исполнительной власти на республиканском и региональном уровнях, приоритетной государственной финансовой поддержки социально-экономического развития жилищной сферы.

Как было отмечено выше, улучшение обеспеченности жильем населения является одной из важнейших конституционных задач государства, фактором качества жизни и устойчивости общества.

Динамика обеспеченности жильем связана с положительным влиянием ряда социальных, экономических, финансовых, демографических факторов:

- улучшение уровня жизни населения в целом, повышение уровня размера оплаты труда;
- государственная поддержка граждан при строительстве жилья, включая предоставление безвозмездных субсидий за счет средств бюджета, льготных банковских кредитов, займов у организаций по месту работы на строительство жилья;
- предоставление социальных жилых помещений;
- развитие банковской и финансово-кредитной сферы;
- рост кредитоспособности граждан;
- улучшение системы кредитования жилищного строительства и др.

Отрицательное влияние на динамику обеспеченности жильем оказывают следующие факторы и жилищные проблемы:

- дефицит жилья, в том числе недостаточность рынка доступного и комфортного жилья;

- несоответствие имеющегося жилищного фонда требованиям к потребительским качествам жилья;
- структурная и региональная проблема, связанная с неравномерной плотностью размещения граждан по регионам страны и отдельным территориям;
- несовершенство финансовых механизмов, таких как система жилищных строительных сбережений и ипотека;
- проблема уровня затрат на жилищные и коммунальные услуги;
- низкая информационная прозрачность жилищной сферы.

Потребность в жилище как объективно необходимом условии для поддержания жизнедеятельности каждого человека называется жилищной потребностью. В нашей стране жилищный вопрос всегда отличался особенной остротой. С переходом к рыночным отношениям его можно считать разрешенным для отдельных слоев общества, но никак не для всего населения.

Постоянно возрастают и требования людей к жилищу: в настоящее время большинство из них рассчитывают на приобретение отдельной благоустроенной квартиры или собственного дома, не удовлетворяясь, как это было еще несколько десятилетий назад, бесплатным получением от государства комнаты в многонаселенной (коммунальной) квартире или даже места в общежитии.

В целом, что касается прав человека, то они представляют собой важнейший институт, определяющий уровень развития политической системы общества, характеризующий сферы общественной жизни. В праве прав человека особое внимание уделяется праву на жилище. Это обусловлено тем, что потребность в жилье возникает с момента рождения и сохраняется постоянно. Условия проживания, благоустроенность дома являются первостепенными характеристиками при оценке уровня жизни и социального статуса человека. Право на жилище является конституционным социальным правом, которое обеспечивает неотъемлемое право на достойный уровень жизни.

Несмотря на актуальность и значимость, право на жилище получило закрепление в международных стандартах прав и свобод человека и на уровне конституционного закона сравнительно недавно. Принятая Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. Всеобщая декларация прав человека в ст. 25 декларирует, что каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и

его семьи. Статья 16 Европейской социальной хартии 1961 г., подписанная странами Совета Европы, раскрывает право семьи на социальную, правовую и экономическую защиту. В ней закрепляется обязательство стран-участниц содействовать экономической, правовой и социальной защите семейной жизни, посредством поощрения строительства жилья, приспособленного к семейным нуждам, помощи молодым семьям и других соответствующих мер. Европейская социальная хартия (пересмотренная) 1996 г. в ст. 31 раскрывает право на жилье через содействие доступу к жилью, отвечающему должным требованиям; предотвращению бездомности и доступности цен на жилье.

Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах, принятый Генеральной Ассамблеей ООН 16 декабря 1966 г., в ст. 11 декларирует право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни.

На национальном уровне право на жилище в институциональной системе защиты прав человека берет свое начало в 1930-е гг. Впервые оно было декларировано в Конституции БССР 1937 г. положением ст. 103 о неприкосновенности жилища граждан. Как категория «право на жилище» было провозглашено Конституцией БССР 1978 г. В соответствии со ст. 42, граждане БССР имели право на жилье, которое обеспечивалось развитием и защитой государственного и общественного жилищного фонда, а также содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, которая предоставлялась по мере осуществления программы строительства благоустроенного жилья, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги.

В Конституции Республики Беларусь право на жилище закреплено в ст. 48, согласно которой это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья.

Основной закон определяет право граждан самостоятельно выбирать способ удовлетворения своих потребностей в улучшении жилищных условий как за счет развития всех видов жилищных фондов, так и содействия государства в приобретении жилья.

Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате. Никто не может быть произвольно лишен

жилья. Выселение граждан в судебном порядке допускается только при наличии установленных законом оснований.

Наряду со ст. 48 Конституция раскрывает принципы права на жилище и другими положениями. В частности, ст. 29 гарантирует гражданам неприкосновенность жилища и иных законных владений. Никто не имеет права без законного основания войти в жилище и иное законное владение гражданина против его воли. Статья 30 декларирует право граждан на свободу передвижения и выбора места жительства. Статья 44 гарантирует каждому право собственности и содействия ее приобретению.

Конституционные положения права на жилище раскрываются и дополняются другими принципами, которые определяют характер жилищного законодательства, практику его применения, регламентируют жилищную политику Республики Беларусь. В частности, большое значение имеет принцип целевого использования жилищного фонда. В соответствии с ним жилые помещения могут использоваться только для проживания граждан, размещение в них торговых точек, складов и т. д. не допускается.

Принцип доступности пользования жилищным фондом раскрывается предоставлением гражданам равных возможностей для пользования жилым помещением, который предусматривает как механизм приобретения жилья путем гражданско-правовых сделок, так и путем наследования, найма жилого помещения, членства в организации застройщиков, по завещательному отказу и др.

Равенство участников жилищных отношений предполагает беспрепятственное осуществление жилищных прав и равные отношения по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями. Ограничения жилищных прав могут использоваться только на основании закона.

Государственная поддержка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, является важнейшей категорией реализации принципа права на жилище в Республике Беларусь. В нашей стране предусмотрен комплекс льгот для строительства и приобретения жилых помещений молодыми семьями, многодетными семьями, военнослужащими, которые могут воспользоваться жилищными субсидиями и льготными кредитами.

Таким образом, право на жилище – это право гражданина иметь жилище для проживания и обязанность государства содействовать гражданам в обеспечении жильем. Данное право относится к группе прав гражданина, т. е. его гарантии имеют действие только для граж-

дан Республики Беларусь. Данный критерий носит более узкий характер, чем право человека. Его объективность объясняется тем, что государство занимает активную позицию в регулировании жилищных отношений. Право на жилище – это гарантированная государством и международным законодательством юридическая возможность иметь жилое помещение и проживать в нем, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также совершение с ним различного рода сделок и юридически значимых действий.

1.2. Понятие жилищного права и его предмет

В доктрине термин «жилищное право» используется для обозначения разных понятий: отрасли права; комплексной отрасли права; комплексной отрасли законодательства; учебной дисциплины; науки и т. д.

Таким образом, в доктрине нет единого подхода к определению места жилищного права в системе права. По этому вопросу среди ученых ведется на протяжении долгого времени полемика, которая началась еще среди представителей советской школы права.

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

Жилищное право можно рассматривать и как совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и сохранности жилищного фонда.

Как любой комплексной отрасли права, жилищному праву свойственны специфический предмет и метод регулирования, принципы, наличие общих основных положений.

Жилищное право – это комплексная отрасль права, объединяющая нормы различной отраслевой принадлежности. В силу этого она использует методы правового регулирования, заимствованные из других отраслей права.

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

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

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

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

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

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

- обеспечения граждан жилыми помещениями;
- отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
- перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое;
- учета, управления, содержания и ремонта, эксплуатации жилищного фонда;
- перепланировки и (или) переустройства жилых помещений;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию;
- контроля и надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

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

1.3. Методы и принципы жилищного права

Под методом жилищного права понимаются приемы и способы воздействия юридических норм на жилищные отношения и связанные с ними отношения.

При ближайшем рассмотрении оказывается, что жилищное право в основном использует диспозитивный метод гражданского права, однако в разумном сочетании с императивным методом.

Таким образом, методами жилищного права являются императивный и диспозитивный методы.

Императивный метод в жилищном праве базируется на силе государственного принуждения, на обязательных для исполнения всеми субъектами указаниях, запретах. Например, норма об обязательной регистрации сделок купли-продажи жилых помещений.

Диспозитивность предполагает дозволение, предоставление субъекту права действовать определенным образом. Например, лицо, владеющее жилым помещением на праве собственности, вправе осуществить акт распоряжения жилым помещением путем продажи его другому лицу.

Таким образом, поскольку жилищное право имеет комплексный характер, оно не обладает собственным уникальным методом правового регулирования, а заимствует его из иных отраслей права (гражданского и административного). По своей правовой природе он является императивно-диспозитивным.

В жилищном праве наблюдается проявление действия принципов нескольких отраслей права. Среди важнейших принципов жилищного права:

- императивность предписания жилищных законов;
- сочетание личных интересов с общественными;
- стабильность и непередаваемость жилищных прав;
- потребительский характер жилищных правомочий граждан;
- целевое использование жилого фонда;
- неприкосновенность жилища и др.

Как представляется, принципы жилищного права весьма близки к принципам жилищного законодательства, закрепленным в п. 4 ст. 3 Жилищного кодекса Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З (далее – ЖК Республики Беларусь). Так, жилищное законодательство основывается на принципах:

- обеспечения сохранности и развития государственного и частного жилищных фондов;
- содействия гражданам в приобретении жилых помещений;
- предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в первую очередь гражданам, нуждающимся в социальной защите;
- неприкосновенности жилых помещений;
- недопустимости произвольного лишения жилых помещений;
- судебной защиты жилищных прав граждан и организаций.

1.4. Источники жилищного права: понятие и виды

Жилищное законодательство можно определить как совокупность нормативных правовых актов, содержащих жилищно-правовые нормы. 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.

Таким образом, по юридической силе такие нормативные акты делятся на две группы:

1) законодательные акты:

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

б) ЖК Республики Беларусь. Так, действие ЖК Республики Беларусь распространяется на отношения:

- по защите прав граждан и организаций в области жилищных отношений;
- обеспечению граждан жилыми помещениями;
- учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- возникновению, осуществлению и прекращению права собственности и (или) владения и пользования жилыми помещениями;
- переустройству и (или) перепланировке; плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением и возмещению расходов на электроэнергию;
- выселению из жилых помещений;
- управлению жилищным фондом, его распределению и эксплуатации;
- государственному учету жилых помещений;
- созданию и деятельности организаций собственников;
- совместному домовладению (ст. 2 ЖК Республики Беларусь);

в) Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-З (далее – ГК Республики Беларусь). Содержит общие положения о праве собственности, договоре, а также нормы, определяющие особенности реализации права собственности и иных вещных прав на

жилые помещения (гл. 18), продажи жилых помещений (ст. 529 ГК Республики Беларусь), дарения жилого помещения (п. 4 ст. 543 ГК Республики Беларусь), о договоре найма жилого помещения (гл. 35 ГК Республики Беларусь), специфику наследования жилых помещений;

г) Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 6 января 2021 г. № 91-З (далее – КоАП Республики Беларусь) содержит нормы о применении мер ответственности за административные правонарушения в области благоустройства и пользования жилыми помещениями, нарушения жилищного законодательства, порядка предоставления жилых помещений и т. д.;

д) Закон Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» направлен на определение правовых, организационных и экономических основ защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;

е) Указ Президента Республики Беларусь от 29 августа 2016 г. № 322 «О предоставлении безналичных жилищных субсидий» предусматривает, что безналичные жилищные субсидии являются формой государственной поддержки граждан Республики Беларусь, иностранных граждан и лиц без гражданства, получивших разрешение на постоянное проживание в Республике Беларусь и вид на жительство в Республике Беларусь, либо биометрический вид на жительство в Республике Беларусь иностранного гражданина, либо биометрический вид на жительство в Республике Беларусь лица без гражданства, для частичной оплаты жилищно-коммунальных услуг по техническому обслуживанию, капитальному ремонту, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), газо-, электро- и теплоснабжению, снабжению сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок, техническому обслуживанию лифта, обращению с твердыми коммунальными отходами, а также возмещения расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в многоквартирном жилом доме, в жилых помещениях государственного или частного жилищного фонда, частичного возмещения затрат на реализацию мероприятий, направленных на эффективное и рацио-

нальное использование тепловой энергии в многоквартирных жилых домах, и предоставляются на основе выявительного или заявительного принципа;

ж) Директива Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 7 «О совершенствовании и развитии жилищно-коммунального хозяйства страны» указывает на то, что для придания нового качества экономической и производственной деятельности жилищно-коммунального хозяйства в ближайшей перспективе предстоит сосредоточить усилия на основополагающих направлениях, включающих:

- повышение качества предоставляемых услуг и улучшение работы с населением;
- проведение справедливой тарифной политики;
- тепловую модернизацию жилищного фонда;
- улучшение качества питьевой воды;
- совершенствование обращения с твердыми коммунальными отходами и т. д.;

2) иные акты законодательства:

а) постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «О Правилах пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений». Правилами определяется порядок пользования жилыми помещениями, содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений, общего имущества совместного домовладения в жилых домах государственного и частного жилищных фондов (за исключением помещений в общежитиях и специальных жилых помещений);

б) постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья». Документом, разработанным на основании ч. 3 п. 1 ст. 112 ЖК Республики Беларусь, определяется порядок предоставления арендного жилья;

в) постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193 «О жилых помещениях социального пользования государственного жилищного фонда»;

г) постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11 «О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда» и др.

Лекция 2. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

2.1. Понятие жилищных правоотношений

Потребность в жилище как объективно необходимом условии для поддержания жизнедеятельности каждого человека называется жилищной потребностью. Степень ее удовлетворения характеризует жилищный вопрос, сущность которого заключается в недостатке благоустроенных жилищ для значительной части населения – малоимущих или недостаточно обеспеченных граждан, для которых полноценные жилища недоступны ввиду их дороговизны.

Решение жилищного вопроса и удовлетворение жилищных потребностей граждан осуществляется в рамках жилищных отношений, которые представляют собой общественные отношения, складывающиеся в связи с непосредственным удовлетворением жилищной потребности граждан.

При этом острота жилищного вопроса сказывается в необходимости жесткого государственного регулирования порядка предоставления и использования жилья, прежде всего получаемого гражданами от государства на льготных условиях или бесплатно, а также обеспечения сохранности жилищного фонда. Определение круга жилищных отношений важно потому, что только на них распространяется действие жилищного законодательства, тогда как к иным отношениям оно не применяется.

Поэтому следует иметь в виду, что отношения, не связанные непосредственно с удовлетворением жилищной потребности (например, возникающие в связи с проектированием и строительством жилых домов), не относятся к числу жилищных. Поскольку жилищная потребность граждан имеет постоянный характер, ее удовлетворение невозможно и путем предоставления жилья для краткосрочных, временных нужд – в гостиницах, домах отдыха, пансионатах, санаториях, турбазах и т. п. Соответствующие этим ситуациям отношения также не являются жилищными. Не рассматриваются в качестве жилищных и отношения по пользованию помещениями, которые не признаются жилыми (садовые домики, летние дачи, приспособленные под жилье вагончики и т. п.) либо относятся к самовольно построенным (ст. 223 ГК Республики Беларусь).

Жилищные отношения, будучи урегулированными нормами жилищного законодательства, принимают форму жилищных правоотношений.

Этой категорией охватываются как организационно-управленческие отношения публично-правового характера (прежде всего в сфере управления жилым фондом, в том числе по осуществлению его государственного учета и контроля за его использованием и сохранностью), так и имущественные отношения гражданско-правового, в том числе обязательственного, характера (по приобретению и использованию гражданами жилых помещений, в том числе на условиях договора жилищного найма; по их содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг и т. п.). Из этого видно, что жилищные правоотношения носят разнородный, комплексный характер и не сводятся только к гражданско-правовым отношениям по найму жилья.

Вместе с тем и гражданско-правовые жилищные отношения юридически неоднородны. Среди них можно выделить:

- вещно-правовые отношения по приобретению и использованию жилья на праве собственности, в силу завещательного отказа или на ином ограниченном вещном праве, а также возникающие в связи с использованием общего имущества многоквартирного жилого дома;

- корпоративные отношения, связанные с членством в жилищных и жилищно-строительных кооперативах и использованием принадлежащих им жилых помещений, а также с членством в товариществах собственников жилья;

- обязательственные отношения, вытекающие из договоров жилищного найма, безвозмездного пользования жильем, пожизненного содержания с иждивением, обмена жилыми помещениями, оказания коммунальных услуг, договоров по управлению многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества такого дома и др.

Из этого можно определить, что обязательства жилищного найма, возникающие в связи с получением в непосредственное пользование гражданами конкретного жилья, составляют лишь часть обязательственных отношений, входящих в еще более широкое понятие жилищных правоотношений. Речь идет об обязательствах, вытекающих из различных видов договора жилищного найма, которые представляют собой разновидности обязательств по передаче имущества в пользование.

2.2. Объекты, субъекты и содержание жилищных правоотношений

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

В науке нет единообразного подхода определению объекта жилищных правоотношений. В Жилищном кодексе Республики Беларусь объектами жилищных правоотношений признаются жилые помещения, включенные в установленном порядке в состав жилищного фонда и предназначенные для проживания.

Субъектами жилищных правоотношений, прежде всего, выступают граждане и юридические лица Республики Беларусь.

В то же время необходимо учитывать положения п. 2 ст. 2 ЖК Республики Беларусь. Так, правила, установленные жилищным законодательством, применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства (за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 п. 2 ст. 2 ЖК Республики Беларусь), иностранных и международных юридических лиц (иностранных и международных организаций, не являющихся юридическими лицами), иностранных государств, если иное не установлено международными договорами Республики Беларусь, ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Более того, правила, установленные жилищным законодательством в части учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления им государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений, применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства, постоянно проживающих на территории Республики Беларусь.

Соответственно, в жилищных и связанных с ними отношениях могут принимать участие и публичные образования (Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы, в лице уполномоченных государственных органов, иностранные государства). Вместе с тем следует учитывать, что участие вышеуказанных субъектов, а также отечественных юридических лиц возможно, только если иное не установлено международными договорами Республики Беларусь, ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами. Помимо этого необходимо обратить на установленные в ч. 2 п. 2 ст. 2 ЖК Республики Беларусь ограничения.

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

Согласно ст. 25 ЖК Республики Беларусь граждане и организации в области жилищных отношений в соответствии с законодательством имеют право:

- на строительство жилых домов, жилых помещений;
- приобретение жилых домов, жилых помещений в собственность;
- владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами;
- защиту своих прав от неправомерных решений, действий (бездействия) иных лиц, в том числе на судебную защиту своих прав и законных интересов;
- реализацию иных прав в соответствии с законодательством.

Собственник жилого и (или) нежилого помещений, наниматель, арендатор, лизингополучатель жилого помещения, член организации застройщиков, дольщик, заключивший договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, при внесении платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещении расходов на электроэнергию имеют право получать информацию о сумме произведенной оплаты каждой оказанной им жилищно-коммунальной услуги, возмещения расходов на электроэнергию.

Граждане в области жилищных отношений в соответствии с законодательством также имеют право:

- на самостоятельный выбор форм и способов улучшения своих жилищных условий, эксплуатации жилого помещения;
- получение во владение и пользование жилого помещения по основаниям, предусмотренным ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами;
- получение кредитов (в том числе льготных), одноразовых субсидий, субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидий на погашение основного долга по этим кредитам и других видов государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений;
- получение в соответствии с законодательными актами безналичных жилищных субсидий;
- осуществление деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания с соблюдением требований, установленных ЖК Республики Беларусь.

Права офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, а также слушателей, магистрантов, адъюнктов, докторантов, соискателей и курсантов, осваивающих содержание образовательных программ в учреждениях образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям для Вооруженных Сил Республики Беларусь, транспортных войск, внутренних войск Министерства внутренних дел, органов государственной безопасности, органов пограничной службы, Службы безопасности Президента Республики Беларусь, Оперативно-аналитического центра при Президенте Республики Беларусь, Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в дневной форме получения образования, в области жилищных отношений определяются законодательством.

В то же время граждане и организации в области жилищных отношений обязаны:

- соблюдать требования ЖК Республики Беларусь, иных актов жилищного законодательства и договорных обязательств;

- обращаться в установленном порядке за государственной регистрацией прав на жилые помещения не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для оформления прав на жилые помещения, или заключения гражданско-правовых договоров и в иных случаях;

- использовать жилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с назначением;

- соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и иные требования, установленные законодательством;

- вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением, возмещать расходы на электроэнергию;

- обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, предоставления некоторых видов коммунальных услуг в слу-

чае их неоплаты, а также для проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки;

- обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение, в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами;

- возмещать ущерб, причиненный ими помещениям других граждан и организаций в связи с владением и использованием жилыми помещениями;

- исполнять иные обязанности в соответствии с ЖК Республики Беларусь и иными актами законодательства.

Гражданам и организациям в области жилищных отношений запрещаются:

- действия (бездействие), приводящие к порче жилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания граждан в других жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан и организаций;

- хранение в жилых помещениях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением разрешенных для использования в быту средств борьбы с грызунами и насекомыми), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением установленных законодательством правил хранения и пользования;

- переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;

- загромождение коридоров, лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;

- содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;

- самовольная установка на крышах, фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций;

- самовольное выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений или влияющих на несущую способность конструкций зданий, в том числе устройство погребов и других помещений под балконами и лоджиями, в подвалах и технических подпольях, на этажах многоквартирных жилых домов;

- самовольные переустройство и (или) перепланировка;

- сушка белья во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома.

Гражданам запрещаются курение (потребление) табачных изделий, использование электронных систем курения, систем для потребления табака в лифтах и вспомогательных помещениях многоквартирных жилых домов, общежитий¹.

Граждане при осуществлении деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания обязаны обеспечивать соблюдение нанимателями жилых помещений установленных для проживания санитарных и технических требований, природоохранных требований и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Владение и пользование жилыми помещениями осуществляются с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в жилом доме (ст. 26 ЖК Республики Беларусь).

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

Так, в соответствии со ст. 22 ЖК Республики Беларусь, права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений возникают вследствие решений, действий (бездействия) граждан и организаций или наступления событий, с которыми акты законодательства связывают возникновение прав и обязанностей граждан и организаций в области жилищных отношений, в том числе на основании:

- договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством, а также договоров и иных сделок, не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему;
- актов государственных органов, в том числе местных исполнительных и распорядительных органов;
- решений судов, установивших права и обязанности в области жилищных отношений;
- членства в организациях собственников.

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

¹ Пунктом 35 Декрета Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2002 г. № 28 «О государственном регулировании производства, оборота и потребления табачного сырья и табачных изделий» определены места, где запрещено курение (потребление) табачных изделий, использование электронных систем курения, систем для потребления табака.

Лекция 3. СОСТАВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УПРАВЛЕНИЕ ИМ. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

3.1. Жилищный фонд Республики Беларусь

Жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов (ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Таким образом, жилищный фонд Республики Беларусь состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Государственный жилищный фонд включает в себя:

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

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

Государственный жилищный фонд включает в себя жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе жилые помещения социального пользования, служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения специального служебного жилищного фонда, специальные жилые помещения, жилые помещения коммерческого использования и другие жилые помещения.

Частный жилищный фонд включает в себя:

- жилищный фонд граждан – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;

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

Жилые помещения включаются в состав государственного или частного жилищного фондов после их государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Жилые помещения исключаются из состава государственного или частного жилищных фондов в случае перевода жилых помещений в нежилые, уничтожения жилого помещения и в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

В состав жилищного фонда не включаются: дачные и садовые дома; номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гости-

ницах; помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные объекты (вагоны, палатки и т. п.); самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания; помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения (ст. 10 ЖК Республики Беларусь).

3.2. Жилые помещения: понятие и виды.

Требования, предъявляемые к жилым помещениям

Как было указано выше, основополагающей категорией жилищного законодательства является понятие жилищного фонда как совокупности всех находящихся на территории страны жилых помещений.

При этом под жилым помещением закон понимает предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

В свою очередь, в соответствии со ст. 1 ЖК Республики Беларусь различаются:

- жилой дом – капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади которого составляет площадь жилых помещений;

- блокированный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух квартир и более вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории;

- многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух квартир и более, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения;

- многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории;

- квартира – изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории. Изолированное жилое помещение представляет собой жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), отделенное от других помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения)

перекрытиями, стенами, перегородками и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории;

- жилая комната – жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения). Изолированная жилая комната представляет собой жилую комнату, не связанную с другой жилой комнатой общим входом, а неизолированная жилая комната – жилую комнату, связанную с другой жилой комнатой общим входом.

Если какой-либо имущественный объект не соответствует данному понятию жилого помещения (жилого дома, квартиры или комнаты), то даже при его фактическом использовании для проживания граждан не могут сложиться гражданско-правовые жилищные отношения, в том числе жилищные обязательства. Такие отношения и регулируются поэтому общими нормами гражданского права о договоре аренды, а не о договорах жилищного найма.

Использование жилого помещения не по назначению допускается только после перевода его в нежилое, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2–4 п. 2 ст. 14 ЖК Республики Беларусь. Порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое определен ст. 21 ЖК Республики Беларусь.

3.3. Назначение и использование жилого помещения.

Переустройство и (или) перепланировка. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

Жилое помещение предназначается для проживания граждан.

Жилое помещение не может являться местом нахождения юридического лица, за исключением частного унитарного предприятия, крестьянского (фермерского) хозяйства. Частное унитарное предприятие, крестьянское (фермерское) хозяйство размещаются в жилых помещениях на условиях и в порядке, определенных законодательными актами.

Жилое помещение может быть использовано для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, иной деятельности в случаях, предусмотренных законодательными актами, в соответствии с ЖК Республики Беларусь с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, природоохранных требований и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Использование не по назначению блокированных, многоквартирных жилых домов или их части (в том числе осуществление религиозной

деятельности религиозными организациями) без перевода в нежилые может осуществляться по согласованию с районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, природоохранных требований и в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Содержание животных в квартирах многоквартирных и блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домах и на придомовых территориях многоквартирных жилых домов в качестве животных-компаньонов осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в области обращения с животными.

В целях определения сохранности, эксплуатационной надежности, выявления дефектных участков конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий, общежитий ежегодно проводятся технические осмотры организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, собственными силами, а при необходимости (при обнаружении значительных и критических дефектов) проводятся обследования специализированной организацией в порядке, предусмотренном законодательством.

Обследование состояния квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда, общежитий в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, по письменным заявлениям собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, членов организаций застройщиков, лизингополучателей жилых помещений, а обследование состояния жилых помещений государственного жилищного фонда – по письменным заявлениям нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда.

На основании обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах,

общегития в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, составляет акт обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общегития, который утверждается руководителем этой организации.

В случае обнаружения несоответствия многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общегития установленным для проживания санитарным и техническим требованиям акт обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общегития и иные материалы обследования направляются в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе (ст. 15 ЖК Республики Беларусь).

Переустройство и (или) перепланировка производятся собственником жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, членом организации застройщиков, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, после получения согласования (разрешения) районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

Для получения согласования (разрешения) переустройства и (или) перепланировки граждан – собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее вместе – инициатор переустройства и (или) перепланировки), юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, подают заявление и представляют документы в соответствии с законодательством об административных процедурах в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе по месту нахождения помещения.

При рассмотрении заявления инициатор переустройства и (или) перепланировки, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку,

в согласованное с ними время обязаны предоставить доступ в жилое и (или) нежилое помещения работникам организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и представителям местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений, который подписывается инициатором переустройства и (или) перепланировки, представителем юридического лица или индивидуальным предпринимателем, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

На основании документов, представленных инициатором переустройства и (или) перепланировки, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, и актов технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе не позднее одного месяца с даты подачи заявления принимают решения о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотивов отказа и направляют их инициатору переустройства и (или) перепланировки, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку.

Отказ в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован в вышестоящий орган и (или) в суд.

Основаниями для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки являются:

- представление инициатором переустройства и (или) перепланировки, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, документов, в которых содержатся недостоверные сведения;
- запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с законодательством;
- возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

Граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, юридические лица, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, обязаны получить согласование (разрешение) таких переустройства и (или) перепланировки в порядке, установленном ст. 17 ЖК Республики Беларусь и иными актами законодательства.

В случае отказа районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилое и (или) нежилое помещения в срок, установленный районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

Граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, юридические лица, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.

Реконструкция многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, с соблюдением обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов².

Жилое помещение, признанное в порядке, установленном законодательством, не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, в случае невозможности устранения такого несоответствия может быть переведено в нежилое с учетом норм ст. 16 ЖК Республики Беларусь.

По решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе многоквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком доме, жилые помещения в блокированном жилом доме, жилые помещения в общежитии, а также жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома, могут быть переведены в нежилые с соблюдением правил в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной безопасности и иных обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов. Такое

² Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций».

решение принимается районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе не позднее 15 дней с даты подачи заявления собственником, а в случае запроса документов и (или) сведений у иных государственных органов, других организаций – не позднее одного месяца.

Для принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое его собственник представляет в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе документы в соответствии с законодательством об административных процедурах.

В решении о переводе жилого помещения в нежилое должны быть указаны:

- собственник жилого помещения;
- адрес жилого помещения;
- вид права на земельный участок, его целевое назначение с учетом перевода жилого помещения в нежилое;
- запрет на размещение в помещении промышленных производств, а также объектов, указанных в ч. 1 п. 9 ст. 4 ЖК Республики Беларусь (за исключением случаев перевода многоквартирных жилых домов в нежилые);
- другие обязательные условия, обеспечивающие соблюдение прав в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной безопасности и иных обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов.

При необходимости проведения перепланировки или реконструкции в переводимом в соответствии с ЖК Республики Беларусь жилым помещением в нежилое в решении о переводе жилого помещения в нежилое предусматривается требование о проведении перепланировки или реконструкции (в том числе вынос общедомовых инженерных систем водо-, тепло-, электро- и газоснабжения, установка приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа) в порядке, установленном законодательством.

Районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе принимают решение об отказе в принятии заявления, если собственником жилого помещения не представлены документы в соответствии с законодательством об административных процедурах.

Районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе принимают решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, если:

- собственником жилого помещения представлены документы, в которых содержатся недостоверные сведения;

- доступ в жилое помещение многоквартирного жилого дома невозможен без использования вспомогательных помещений или технически невозможно оборудовать такой доступ;

- право собственности на жилое помещение обременено правами третьих лиц и не имеется их согласия на перевод этого жилого помещения в нежилое;

- жилое помещение не является изолированным;

- в жилом помещении зарегистрированы по месту жительства или месту пребывания граждане, за исключением случая, когда в многоквартирном жилом доме либо квартире сохраняются иные жилые помещения и имеются согласие проживающих в них совершеннолетних граждан на перевод жилого помещения в нежилое, а также согласие органов опеки и попечительства (если в жилом помещении проживают или имеют право на проживание несовершеннолетние, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или в жилом помещении проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченные в дееспособности судом, или это жилое помещение закреплено за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей);

- перевод жилого помещения в нежилое не соответствует правилам в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, природоохранным, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и иным обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов.

В решении об отказе в переводе жилого помещения в нежилое указывается мотивированная причина такого отказа.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое может быть обжалован в вышестоящий орган и (или) в суд.

Нежилое помещение, соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе на основании заявления его собственника может быть переведено в жилое в порядке, установленном для перевода жилого помещения в нежилое.

Законодательными актами могут быть предусмотрены иные случаи перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые.

Решение о переводе жилого помещения в нежилое может быть отменено решением районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе, если:

- вид (виды) деятельности, осуществляемой в этом помещении, не соответствует требованиям ЖК Республики Беларусь или правилам в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, природоохранным, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и иным обязательным для соблюдения требованиям технических нормативных правовых актов;

- собственником этого жилого помещения подано заявление об отмене решения о переводе жилого помещения в нежилое.

После принятия решения об отмене решения о переводе жилого помещения в нежилое его собственник при необходимости обязан за свой счет в течение одного года привести это помещение в состояние, соответствующее его техническому паспорту до проведения перепланировки или реконструкции, а также осуществить государственную регистрацию изменения недвижимого имущества на основании изменения назначения недвижимого имущества.

Не допускается размещение в помещениях, переведенных в нежилые, а также в нежилых помещениях, расположенных в жилых домах, промышленных производств, а также объектов, которые являются источниками выделения вредных веществ, шума и вибрации в размерах, превышающих установленные нормативы, оказывают негативное влияние на окружающую среду, условия проживания в жилом доме других граждан и могут привести к распространению инфекционных заболеваний, в том числе:

- объектов для осуществления сбора многооборотной упаковки и вторичных материальных ресурсов;

- бань, саун, химчисток и прачечных (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);

- автоматических телефонных станций общей площадью более ста квадратных метров, предназначенных для телефонизации жилых домов;

- объектов для оказания услуг в области похоронного дела, в том числе услуг по изготовлению, художественному оформлению надгробий, гробов, памятников, оград, траурных венков и искусственных цветов, а также объектов по хранению и (или) продаже предметов похоронного ритуала;

- дискотек;

- физкультурно-оздоровительных комплексов общей площадью более 150 м²;

- ветеринарных лечебниц и кабинетов с содержанием и без содержания животных, вивариев, кинологических центров, приютов временного содержания домашних животных, пунктов передержки животных, гостиниц для животных.

Требования ЖК Республики Беларусь не распространяются на случаи перевода многоквартирных жилых домов в нежилые.

Использование помещений, переведенных в соответствии с ЖК Республики Беларусь в нежилые (жилые), в качестве нежилых (жилых) возможно после государственной регистрации в установленном порядке изменения недвижимого имущества. При этом изменение целевого назначения земельного участка осуществляется при переводе:

- жилых помещений в многоквартирном, блокированном, многоквартирном жилых домах в нежилые, если в результате такого перевода нежилые помещения будут составлять более половины общей площади здания;

- нежилых помещений в здании в жилые, если в результате такого перевода жилые помещения будут составлять половину или более половины общей площади жилого дома (ст. 21 ЖК Республики Беларусь).

3.4. Условия и порядок признания жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям

В соответствии со ст. 16 ЖК Республики Беларусь, районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе на основании представленных в случае, предусмотренном частью второй п. 3 ст. 15 ЖК Республики Беларусь, акта обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития и иных материалов обследования принимают в установленном порядке решения о признании многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Порядок признания многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в

многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилого дома, общежития определяется Советом Министров Республики Беларусь.

В данном случае необходимо руководствоваться постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221 «Об утверждении Положения о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий».

При проведении обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий проверяются:

- техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем;
- санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых помещений.

Условия, при которых многоквартирные, блокированные и многоквартирные жилые дома и их придомовые территории, квартиры в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежития признаются не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства по согласованию с Министерством архитектуры и строительства и Министерством здравоохранения.

На основании обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, составляет акт обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, кварти-

ры в многоквартирном или блокированном жилом доме, общежития, который утверждается руководителем этой организации.

Формы акта о признании многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и технического заключения по обследованию жилого дома (жилого помещения) устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства.

В данном случае необходимо руководствоваться постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 31 октября 2025 г. № 32 «Об условиях несоответствия жилых домов (квартир) установленным для проживания санитарным и техническим требованиям».

Условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и непригодными для проживания, определяют перечень дефектов, когда жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и непригодными для проживания.

Для жилых помещений в зависимости от значимости и наличия дефектов устанавливаются две категории санитарного и технического состояния:

- к первой категории относятся жилые помещения, пригодные для проживания, но не соответствующие санитарным и техническим требованиям;

- ко второй категории относятся жилые помещения, непригодные для проживания.

Невозможность устранения дефектов первой категории санитарного и технического состояния в отдельных жилых комнатах и признание их не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, могут рассматриваться только в том случае, если отдельные жилые комнаты являются предметом самостоятельного договора найма жилого помещения или принадлежат гражданину на праве собственности.

Постоянно действующие межведомственные комиссии районного, городского, районного в городе исполнительного и распорядительного органа:

- в процессе обследования жилых помещений и внесения предложений по дальнейшей их эксплуатации должны руководствоваться указан-

ными условиями, иными нормативными правовыми актами, а также генеральным планом застройки города (населенного пункта), текущими и перспективными планами капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда;

- после проведения обследования жилых помещений устанавливают их состояние и в случае невозможности устранения имеющихся дефектов жилых помещений первой категории, указанных в перечне дефектов жилых помещений первой категории санитарного и технического состояния, вносят предложения исполнительному комитету городского (районного) исполнительного и распорядительного органа о признании указанных жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и непригодными для проживания.

Перечень дефектов жилых помещений первой категории санитарного и технического состояния:

- размещение жилых помещений в цокольных этажах жилых домов, за исключением тех, в которых санитарные и технические показатели соответствуют допустимым и исключена возможность их затопления ливневыми водами и канализационными фекалиями (в случае засоров);

- жилые помещения, устроенные в чердаках, за исключением тех, в которых санитарные и технические показатели соответствуют допустимым;

- наличие в домах встроенных помещений, запрещаемых Строительными нормами Беларуси 3.02.04-03 «Жилые здания», утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13 апреля 2018 г. № 93 «Об утверждении и введении в действие технических нормативных правовых актов», и постановление Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 22 декабря 2011 г. № 94 (ред. от 1 декабря 2025 г.) «Об утверждении, введении в действие, изменении и отмене технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации и общегосударственных классификаторов Республики Беларусь»;

- отсутствие специальной вентиляции и звукоизоляции встроенных нежилых помещений;

- отсутствие кухонь;

- отсутствие естественного освещения и вентиляционных каналов в кухнях;

- несоблюдение санитарных правил и норм по инсоляции;

- высота этажа от пола до потолка в жилых помещениях составляет менее 2,4 м;
- окно (окна) жилой комнаты выходят под арку или в крытую галерею, если такая жилая комната не имеет других окон;
- расстояние между окнами жилой комнаты и стеной противоположного здания или сооружения составляет до 3 м включительно при отсутствии других окон в жилой комнате;
- вход в уборную осуществляется непосредственно из жилой комнаты;
- наличие отдельных конструктивных элементов, техническое состояние которых близкое к аварийному;
- жилые комнаты находятся над помещениями с большим тепловыделением и температура воздуха на расстоянии 1,5 м от уровня пола в ней превышает 25 °С при температуре пола выше 28 °С;
- несоответствие параметров микроклимата санитарным правилам;
- расположение жилых помещений в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий, в которых степень загрязнения атмосферного воздуха, уровень шума, вибрации, напряжения электромагнитных полей превышают предельно допустимые концентрации (ПДК) и предельно допустимые уровни (ПДУ);
- расположение жилых домов по отношению к транспортным дорогам меньше размеров, указанных в нормативных документах;
- применение в конструкциях жилых помещений материалов, запрещенных СанПиН № 9-27-94 от 19 декабря 1994 г.

Перечень дефектов жилых помещений второй категории санитарного и технического состояния:

- физический износ каменных жилых домов составляет свыше 70 %, а жилых домов деревянных и со стенами из прочих материалов – свыше 65 %, установленный детальным обследованием в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;
- аварийное состояние жилых помещений, устранение которого невозможно.

В целях определения сохранности, эксплуатационной надежности, выявления дефектных участков конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий, общежитий ежегодно проводятся технические осмотры организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, собственными силами, а при необхо-

димости (при обнаружении значительных и критических дефектов) проводятся обследования специализированной организацией.

Обследование состояния многоквартирных жилых домов, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий, общежитий государственного жилищного фонда в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, при выявлении по результатам технических осмотров соответствующих дефектов.

Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям может производиться с привлечением при необходимости специализированных организаций и служб.

Обследование состояния квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда, общежитий в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, по письменным заявлениям собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, членов организаций застройщиков, лизингополучателей жилых помещений, а обследование состояния жилых помещений государственного жилищного фонда – по письменным заявлениям нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда.

3.5. Органы, осуществляющие правовое регулирование и управление в области жилищных отношений, их компетенция

В Республике Беларусь сформирована система органов, осуществляющих правовое регулирование, управление и реализацию жилищной политики, реформирование отношений в этой сфере.

Так, Президент Республики Беларусь в области жилищных отношений:

- определяет основные направления жилищной политики Республики Беларусь;

- принимает решения о предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами;

- принимает решения о передаче в порядке исключения в собственность граждан арендного жилья;

- определяет условия и порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда;

- определяет условия предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений, а также категории граждан, имеющих право на ее получение;

- определяет иные категории граждан, не предусмотренные гл. 16 и 17 ЖК Республики Беларусь, имеющих право на получение жилых помещений государственного жилищного фонда, порядок и условия предоставления таких помещений и пользования ими;

- устанавливает особенности правового регулирования;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь в области жилищных отношений:

- разрабатывает и реализует основные направления жилищной политики Республики Беларусь;

- принимает меры по обеспечению жилищных прав граждан и организаций, защите интересов государства;

- осуществляет распоряжение государственным жилищным фондом в пределах, определенных Президентом Республики Беларусь и ЖК Республики Беларусь;

- осуществляет общее управление государственным жилищным фондом;

- принимает меры по обеспечению развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства, эксплуатации жилищного фонда;

- определяет типовые потребительские качества жилых помещений³;

³ Пунктом 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 7 марта 2013 г. № 162 «О типовых потребительских качествах жилых помещений» Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь уполномочено на определение типовых потребительских качеств жилых помещений.

- утверждает правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений⁴;
- определяет перечень работ по переустройству и (или) перепланировке, условия и порядок переустройства и (или) перепланировки;
- устанавливает порядок отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым помещениям, особенности и основания предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими, основные права и обязанности сторон по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда;
- определяет порядок предоставления арендного жилья в части, не урегулированной законодательными актами;
- устанавливает порядок предоставления гражданам одноразовых субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, порядок предоставления финансовой помощи государства в погашении задолженности по льготным кредитам, порядок предоставления субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидий на погашение основного долга по этим кредитам, порядок предоставления льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений;
- определяет условия и порядок установки на крышах, фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций;
- утверждает перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда;
- определяет порядок планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда;
- утверждает Примерное положение об общественной комиссии по жилищным вопросам;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, ЖК Республики Беларусь, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством:

⁴ Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 утверждены Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

- осуществляет единую государственную политику по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставлению гражданам жилых помещений государственного жилищного фонда;
- устанавливает формы документов, необходимых для учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- обеспечивает развитие конкурентных (рыночных) отношений в области эксплуатации жилищного фонда;
- определяет по согласованию с Министерством финансов виды работ и порядок возмещения фактических затрат на текущий ремонт жилищного фонда;
- осуществляет иные полномочия в соответствии с ЖК Республики Беларусь и иными актами законодательства.

Иные республиканские органы государственного управления осуществляют государственное регулирование в области жилищных отношений в пределах своей компетенции, определенной законодательством.

Местные Советы депутатов в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством:

- устанавливают порядок управления и распоряжения коммунальным жилищным фондом в пределах, определенных законодательными актами;
- утверждают региональные комплексы мероприятий, обеспечивающие реализацию государственных программ (местные Советы депутатов первичного территориального уровня – планы мероприятий) по вопросам жилищного строительства и благоустройства соответствующей территории;
- отменяют не соответствующие законодательству распоряжения председателя местного Совета депутатов, председателя соответствующего исполнительного комитета, решения соответствующего исполнительного комитета, нижестоящего местного Совета депутатов и распоряжения его председателя, принятые ими по жилищным вопросам;
- осуществляют иные полномочия в соответствии с ЖК Республики Беларусь и иными актами законодательства.

Областные, Минский городской исполнительные комитеты в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством:

- обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда;
- распоряжаются в соответствии с законодательством коммунальным жилищным фондом, осуществляют управление им;

- обеспечивают условия для развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства, эксплуатации жилищного фонда;

- осуществляют контроль за соблюдением жилищного законодательства, в том числе за эксплуатацией жилищного фонда, состоянием учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, достоверностью предоставляемых гражданами сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, установлением очередности граждан на улучшение жилищных условий, распределением жилых помещений государственного жилищного фонда;

- осуществляют контроль за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, контроль за деятельностью товариществ собственников;

- организуют строительство жилых помещений социального пользования;

- осуществляют иные полномочия в соответствии с ЖК Республики Беларусь и иными актами законодательства.

Районные, городские, поселковые, сельские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством:

- создают условия для строительства жилых помещений;

- организуют строительство жилых помещений социального пользования;

- предоставляют гражданам жилые помещения государственного жилищного фонда;

- обеспечивают целевое использование и эксплуатацию жилых помещений коммунального жилищного фонда, а также жилых помещений, принятых на обслуживание на договорной основе;

- ведут учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- осуществляют регистрацию и учет договоров найма жилых помещений, дополнительных соглашений к ним, письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением, дополнительных соглашений к ним;

- принимают решения о сносе пустующих жилых домов, признанных в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь, бесхозными и переданных в коммунальную собственность, а также ветхих жилых домов⁵;

⁵ Указ Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116 «Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами».

- предоставляют гражданам государственную поддержку при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений в соответствии с законодательными актами;

- осуществляют иные полномочия в соответствии с ЖК Республики Беларусь и иными актами законодательства.

Районные, городские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством, помимо полномочий, указанных в п. 1 ст. 9 ЖК Республики Беларусь, также осуществляют:

- контроль за соблюдением жилищного законодательства, в том числе за эксплуатацией жилищного фонда, состоянием в государственных органах, других организациях учета нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- контроль за деятельностью организаций застройщиков, контроль за деятельностью товариществ собственников.

Лекция 4. УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

4.1. Общие положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основания постановки на учет

Порядок постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий определен в гл. 7 ЖК Республики Беларусь. Исчерпывающий перечень оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий определен в ст. 36 ЖК Республики Беларусь.

Следует отметить, что для принятия гражданина на учет достаточно наличия одного из оснований, перечисленных в ст. 36 ЖК Республики Беларусь, при этом большинство из этих оснований не связано с обеспеченностью общей площадью на одного члена семьи (15 м², г. Минск – 10 м²).

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, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального приобретения ими статуса

детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты принятия их на учет в составе семьи родителей при наличии оснований, предусмотренных частью первой п. 3 ст. 36 ЖК Республики Беларусь.

Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий:

1. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, не имеющие в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по месту работы (службы)). При принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются находящиеся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи жилые помещения, расположенные в г. Минске и населенных пунктах Минского района (подп. 1.1 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

2. Граждане, в семье которых количество квадратных метров на человека ниже нормы. Норма для Минска – 10 м^2 , для других населенных пунктов – 15 м^2 . При этом, если квадратных метров на человека не хватает, но у одного из членов семьи есть другое жилье в той же местности, оно засчитывается в общее количество квадратных метров (подп. 1.2 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Пример: в Горках в трехкомнатной квартире площадью 50 м^2 проживает семья из 5 человек. У одного из них есть однокомнатная квартира в Дрибине площадью 30 м^2 . Остальные члены семьи хотят стать на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, так как на всех приходится меньше 15 м^2 общей площади ($50 \text{ м}^2 / 5 = 10 \text{ м}^2$). Однако при расчете учитывается площадь квартиры, принадлежащей одному из членов семьи: $(50 \text{ м}^2 + 30 \text{ м}^2) / 5 = 16 \text{ м}^2$. Таким образом, в данном случае нет оснований для постановки на учет.

3. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (подп. 1.3 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Необходимо учитывать, если такое помещение граждане приобрели после принятия решения о его признании таким, стать на учет не получится. Это правило не относится к помещениям, полученным по наследству (подп. 1.11 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

Положение о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых до-

мах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221.

Условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания, утверждены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 31 октября 2025 г. № 32 «Об условиях несоответствия жилых домов (квартир) установленным для проживания санитарным и техническим требованиям».

4. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в общежитиях, за исключением граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в общежитии в связи с обучением, спортивной подготовкой, прохождением клинической ординатуры, а также сезонных и временных работников (подп. 1.4 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Дополнительными истребуемыми документами, подтверждающими нуждаемость, в данном случае будут являться: копия трудового договора (контракта) и договор найма жилого помещения. Кроме того, для подтверждения факта проживания в учетном деле должен содержаться акт в произвольной письменной форме, подтверждающий фактическое проживание гражданина в общежитии. Данный акт составляется местным исполнительным и распорядительным органом, государственным органом, другой организацией, в которые гражданин обратился с заявлением о принятии на учет (восстановлении на учете) нуждающихся в улучшении жилищных условий на основании требования, содержащегося в подп. 1.8 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь.

5. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения (подп. 1.5 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

По данному основанию постановка на учет осуществляется при условии:

- заключения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда или договора финансовой аренды (лизинга) жилого помещения;
- регистрации по месту жительства;

- фактического проживания в жилом помещении частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения.

6. Граждане, проживающие в арендном и социальном жилье.

Стать на учет могут граждане, проживающие:

- в арендном жилье по договору найма, заключенному на период трудовых (служебных) отношений (ч. 2 п. 2 ст. 112 ЖК Республики Беларусь);

- жилых помещениях социального пользования госжилфонда на основании договора найма, заключенного на 5 лет либо до 10 лет, в зависимости от категории граждан и иных условий (подп. 1.6 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

7. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с другими гражданами и имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения Республики Беларусь, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, а также проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с гражданами, имеющими заболевания, перечисленные в этом перечне (подп. 1.7 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Речь идет о заболеваниях, при которых невозможно совместное проживание в одной комнате или в однокомнатной квартире. В этом случае на учет примут граждан, имеющих такие заболевания, и граждан, проживающих с ними (подп. 1.7 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Перечень⁶ заболеваний, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с гражданами, страдающими ими, в одной

⁶ 1. Органические заболевания центральной нервной системы, последствия травм, сопровождающиеся недержанием мочи и (или) кала. 2. Активные формы туберкулеза, подтвержденные клинико-лабораторными или иными методами исследования, с бактериовыделением при условии соблюдения пациентами предписанного режима лечения и сохранения выделения микобактерий после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения. 3. Психические расстройства (заболевания) с хроническим течением, с тяжелыми стойкими и часто обостряющимися болезненными проявлениями и выраженными расстройствами личности: 3.1. шизофрения; 3.2. хронические бредовые расстройства; 3.3. органическое бредовое (шизофреноподобное) расстройство; 3.4. деменция; 3.5. выраженные расстройства личности со стойкой и длительной социальной дезадаптацией вследствие эпилепсии; 3.6. тяжелая и глубокая умственная отсталость. 4. Кожные заболевания: 4.1. распространенные формы пузырчатых дерматозов; 4.2. генерализованные поражения кожи при коллагенозах. 5. Каловые, мочевые и влагалищные свищи, стома мочевого пузыря, энтероколостомы и тонкокишечные свищи. 6. Проказа. 7. Озена. 8. Бактерионосительство брюшного тифа.

комнате или однокомнатной квартире, утвержден постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22 декабря 2012 г. № 202 (ред. от 19 июля 2020 г.).

8. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в одной квартире либо одноквартирном жилом доме, заселенном несколькими собственниками жилых помещений, при условии, что их собственность выделена в установленном порядке (произведен раздел жилого помещения с образованием двух отдельных жилых помещений и более или 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 м^2 (в г. Минске – менее 10 м^2) на каждого члена семьи (подп. 1.8 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Пример: три комнаты в трехкомнатной квартире в Горках находятся в отдельной собственности граждан А. и Б. Две комнаты ($25 \text{ и } 15 \text{ м}^2$) принадлежат А., одна комната (10 м^2) – Б. Общая площадь квартиры – 60 м^2 , жилая – 50 м^2 . Чтобы определить нуждаемость каждого из граждан, необходимо учитывать не только площадь их комнат, но и остальную общую площадь квартиры. Так, будет приходиться:

- на А. – $(60 \text{ м}^2 / 50 \text{ м}^2) \cdot (25 \text{ м}^2 + 15 \text{ м}^2) = 48 \text{ м}^2$;

- Б. – $(60 \text{ м}^2 / 50 \text{ м}^2) \cdot 10 \text{ м}^2 = 12 \text{ м}^2$.

9. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в неизолированных (смежных) жилых комнатах и не являющиеся близкими родственниками (подп. 1.9 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

К близким родственникам относятся супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки (п. 2 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Неизолированная жилая комната – жилая комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом (п. 29 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

10. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в однокомнатной квартире с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от того, являются они или не являются близкими родственниками), кроме супругов (подп. 1.10 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Данное основание применяется без учета метража обеспеченности. Причем пол и близкое родство значения не имеют. К этой категории граждан не относятся супруги (подп. 1.10 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь). Например, стать на учет может мать, которая проживает с ребенком в однокомнатной квартире.

11. Молодая семья.

Необходимо учитывать: можно стать на учет, при условии что:

- оба супруга вступили в брак впервые;
- хотя бы одному из супругов еще не исполнился 31 год;
- ни у одного из супругов в этом населенном пункте нет в собственности квартиры или одноквартирного жилого дома, они не являются нанимателями квартиры либо одноквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения госжилфонда и участниками долевого строительства в населенном пункте по месту принятия на учет (подп. 1.11 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

12. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются проживающие в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов, имеющие несовершеннолетних детей на дату принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности либо инвалидность снята или которые признаны в установленном порядке дееспособными, если за ними не сохранилось или им не может быть предоставлено право владения и пользования жилым помещением, из которого они были (подп. 1.12 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Положение о порядке, особенностях и основаниях предоставления гражданам специальных жилых помещений государственного жилищного фонда в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2008 г. № 1408.

13. Молодые рабочие (служащие), молодые специалисты, направленные на работу по договору о целевой подготовке, или специалисты, прибывшие по направлению на работу на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше 5 Ки на 1 км² (п. 2 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Основанием для постановки на учет будет свидетельство о направлении на работу.

14. Дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из их числа.

Они станут на учет, если:

- не имеют в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений в этом населенном пункте;

- проживают в жилом помещении и нуждаются в улучшении жилищных условий в силу подп. 1.2–1.10 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь;

- при вселении в жилое помещение, из которого выбыли, стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий исходя из подп. 1.2–1.10 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь;

- не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли (п. 3 ст. 36 ЖК Республики Беларусь).

Местом принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий могут являться:

- местные исполнительные и распорядительные органы по месту жительства граждан. Граждане без определенного места жительства (ранее проживавшие в населенном пункте по месту принятия на учет), зарегистрированные по месту пребывания в ОВД, принимаются на учет в местных исполнительных и распорядительных органах по месту нахождения пункта регистрации и учета лиц без определенного места жительства. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проживающих в населенных пунктах, расположенных на территориях сельсоветов, осуществляется соответствующими сельскими исполнительными комитетами, а граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования, – также районными исполнительными комитетами;

- государственные органы, структурные подразделения государственных органов, расположенные в другой местности, другие организации, их филиалы, представительства (далее – другие организации) – по месту работы (службы) граждан, в том числе по совместительству;

- сельскохозяйственные организации в сельской местности в отношении работников организаций социально-культурной сферы, потребительской кооперации, постоянно проживающих и работающих в сельской местности, обслуживающих работников сельскохозяйственных организаций.

4.2. Отказ в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий

Основания для отказа в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий применяются на стадии рассмотрения вопроса о принятии на учет, а также в рамках переноса даты очереди в случае, когда очередность граждан, у которых отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий в период состояния на учете, но которые по каким-либо причинам не были сняты с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, переносится с даты первоначального принятия на учет на дату повторного возникновения оснований для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий (п. 6 ст. 43 ЖК Республики Беларусь).

Не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане в случаях:

1) непредставления ими документов, указанных в абз. 2 п. 2 ст. 40 ЖК Республики Беларусь (подп. 1.1 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

К таким документам относятся паспорта граждан Республики Беларусь или иные документы, удостоверяющие личность всех совершеннолетних граждан, свидетельства о рождении несовершеннолетних детей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

2) отсутствия оснований нуждаемости в улучшении жилищных условий (подп. 1.2 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

Основания, при наличии которых граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий, определены в ст. 36 ЖК Республики Беларусь. Их отсутствие влечет отказ в принятии на такой учет;

3) ухудшения ими либо членами их семей своих жилищных условий, если в результате такого ухудшения возникли основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий (подп. 1.3 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

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;

4) прибывшие в г. Минск или населенные пункты Минского района из других населенных пунктов и имеющие менее 10 лет и 5 лет регистрации по месту жительства в г. Минске или населенных пунктах

Минского района соответственно (подп. 1.4 и 1.6 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

Исключение из данного правила составляют:

- супруги, несовершеннолетние и совершеннолетние нетрудоспособные дети, а также вселенные в установленном порядке и проживающие совместно нетрудоспособные родители как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, принимаемые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве членов семьи гражданина, имеющего место жительства в г. Минске;

- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

- молодые рабочие (служащие), молодые специалисты, получившие профессионально-техническое, среднее специальное, высшее или послевузовское образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, прибывшие по распределению, направленные на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), договором о подготовке научного работника высшей квалификации за счет средств республиканского бюджета, независимо от даты их прибытия;

- граждане, прибывшие в г. Минск из других населенных пунктов в связи с назначением на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства;

- иные лица в соответствии с законодательными актами;

5) по месту работы (службы) прибывшие в г. Минск из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в г. Минске, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение 10 лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в г. Минске, или прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов и имеющие менее 5 лет регистрации по месту жительства в населенных пунктах Минского района (подп. 1.5 и 1.7 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь);

6) по месту работы (службы) прибывшие в г. Минск из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в г. Минске, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение 10 лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в г. Минске, или прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов и имеющие менее 5 лет регистрации по месту жительства в населенных пунктах Минского района (подп. 1.5 и 1.7 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

Подтверждение фактического проживания гражданина в общежитии или жилом помещении частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом, государственным органом, другой организацией, в которые гражданин обратился с заявлением о принятии на учет (восстановлении на учете) нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем составления акта в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений, подтверждающих фактическое проживание. К таким сведениям могут быть отнесены письменное подтверждение заведующего (директора) общежитием и (или) соседей и иные документы (сведения) по усмотрению местного исполнительного и распорядительного органа, государственного органа, другой организации;

7) воспользовавшиеся государственной поддержкой (льготным кредитом, одноразовой субсидией на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, субсидией на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидией на погашение основного долга по этим кредитам), в течение 5 лет с даты государственной регистрации права на жилое помещение, построенное (реконструированное) или приобретенное с использованием государственной поддержки гражданином или членами его семьи, за исключением случаев увеличения состава семьи в связи с рождением (усыновлением, удочерением) детей, а также за исключением военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям в случае их переезда из другого населенного пункта при назначении на должность (подп. 1.9 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь);

8) имеющие в собственности в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются жилые помещения, находящиеся в собственности в г. Минске и населенных пунктах Минского района) жилые помещения, в которых они не проживают, за исключением случаев, если при вселении в это жилое помещение они станут нуждающимися в улучшении жилищных условий (подп. 1.10 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

Данный запрет носит «виртуальный» характер, например, для гражданина, проживающего в общежитии, наличие в собственности жилого

помещения, признанного не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, предполагает, что при вселении в данное жилое помещение он станет нуждающимся в улучшении жилищных условий;

9) имеющие в собственности в населенном пункте по месту принятия на учет жилые помещения (доли в праве общей собственности на жилые помещения), признанные не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания, приобретенные путем заключения договоров купли-продажи, дарения, мены и других договоров (за исключением вступления в наследство) после принятия в установленном порядке решения о признании жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодным для проживания, – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подп. 1.3 п. 1 ст. 36 ЖК Республики Беларусь (подп. 1.11 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь).

4.3. Снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий

Порядок снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий определен ст. 45 ЖК Республики Беларусь. Одновременно установлены случаи, когда за гражданами сохраняется право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 46–48 ЖК Республики Беларусь).

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

1) если отпали основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом 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 либо заключения договора, предусматривающего передачу доли во владение и пользование объекта долевого строительства (абз. 2 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

Как правило, снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий связано с улучшением ими своих жилищных условий. Улучшение жилищных условий наступает тогда, когда отпадают

основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Перечень оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий приведен в ст. 36 ЖК Республики Беларусь;

2) выезда на место жительства в иной населенный пункт, за исключением случаев, когда граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в организациях, расположенных в данном населенном пункте, и не прекратили с ними трудовых (служебных) отношений (абз. 3 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

Данное основание снятия с учета применяется в случаях, когда граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местных исполкомах по месту их жительства;

3) прекращения трудовых (служебных) отношений с организацией, в которой граждане состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных п. 1 ст. 47, абз. 4 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь.

Граждане вправе состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), следовательно, при прекращении трудовых отношений с организацией они утрачивают и право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в данной организации, за исключением особых случаев, определенных законодательством либо локальными актами организации, в том числе коллективным договором;

4) представления не соответствующих действительности сведений либо неправомерные действия (бездействие) должностных лиц, послужившие основанием для принятия этих граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (абз. 5 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

Если гражданин представляет подложные, недействительные сведения о доходе или не представляет реальных сведений об имуществе, впоследствии обнаружение факта представления недействительных сведений служит основанием для снятия с учета;

5) 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 (абз. 6 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

Процедура снятия с учета по данному основанию установлена в подп. 1.1.7 п. 1 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявле-

ниям граждан⁷. Данная процедура носит заявительный добровольный характер. Для принятия решения о снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданин представляет в местный исполком, организацию по месту работы (службы), сельскохозяйственную организацию, в которых он состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, заявление, паспорта и иные документы, удостоверяющие личность всех совершеннолетних граждан;

б) непредставления в соответствии с п. 2 ст. 44 ЖК Республики Беларусь необходимых документов (абз. 7 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на получение жилого помещения социального пользования в зависимости от дохода и имущества (подп. 1.12 п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь), обязаны для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения за ними права состоять на таком учете, ежегодно представлять в местный исполнительный и распорядительный орган сведения о доходе и имуществе каждого члена семьи, а также документы, подтверждающие право на получение жилого помещения социального пользования (п. 2 ст. 44 ЖК Республики Беларусь).

Форма 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, установлена постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 31 марта 2006 г. № 44;

г) добровольного волеизъявления граждан и членов их семей на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений общей площадью менее 15 м² (в г. Минске – менее 10 м²) на одного человека с использованием льготного кредита, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам. При этом снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение (абз. 8 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

⁷ Утвержден Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан».

Гражданам, осуществляющим строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений общей площадью менее 15 м² (в г. Минске – менее 10 м²) на одного человека, льготный кредит предоставляется при условии добровольного волеизъявления этих граждан и членов их семей, включенных в списки на получение льготных кредитов, на снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий (ч. 3 подп. 1.5 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений»);

8) отчуждения с соблюдением требований законодательства земельного участка, предоставленного гражданину в соответствии с законодательными актами как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (абз. 9 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

При снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по указанному основанию эти граждане, если они являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право в установленном порядке быть вновь принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления о принятии на такой учет (п. 3 ст. 45 ЖК Республики Беларусь);

9) отказов (не менее трех в течение календарного года) от предлагаемого в установленном порядке предоставления жилых помещений социального пользования (в случае наличия у граждан права на предоставление таких помещений) или отказов (не менее трех в течение календарного года) от предлагаемых в установленном порядке вступления в организацию застройщиков либо заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу (в случае отсутствия у граждан права на предоставление жилых помещений социального пользования), за исключением военнослужащих срочной военной службы в период ее прохождения (абз. 10 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь);

10) выявления в ходе уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, фактов, подтверждающих непроживание граждан по месту их регистрации по месту жительства в общежитиях, жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения (за исключением случаев, когда у граждан имеются иные основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) (абз. 11 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется местными исполкомами ежегодно с 1 февраля по 1 мая, другими организациями, в которых граждане состоят на учете нуждающихся по месту работы (службы), – регулярно по истечении 5 лет с даты постановки конкретного гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий – один раз в 5 лет (ч. 1, 2 п. 1 ст. 44 ЖК Республики Беларусь);

11) передачи гражданами, осуществляющими строительство в составе организации застройщиков, права на паенакопления членам семьи или другим лицам либо уступки гражданами, заключившими договоры создания объекта долевого строительства при строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) ограниченной прибылью застройщика, права требования по такому договору членам своей семьи, совместно осуществляющим строительство жилого помещения (абз. 12 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего в ней паенакопления и не являющегося собственником жилого помещения, предусматривается право на передачу этих паенакоплений иным лицам (п. 1 ст. 182 ЖК Республики Беларусь).

Право требования по договору долевого строительства также может быть передано другому лицу в силу положений п. 1 ст. 353 ГК Республики Беларусь: право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании акта законодательства;

12) смерти гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, когда право состоять на таком учете сохраняется за членами семьи этого гражданина в соответствии со ст. 48 ЖК Республики Беларусь (абз. 13 п. 1 ст. 45 ЖК Республики Беларусь).

Согласно ст. 48 ЖК Республики Беларусь право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты принятия на учет сохраняется:

- по месту жительства – за членами семьи гражданина, проживавшими совместно с ним и состоявшими с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае смерти этого гражданина, расторжения брака или снятия его с учета при выезде на место жи-

тельства в другой населенный пункт, если у них имеются основания состоять на таком учете, без учета норм подп. 1.4 и 1.6 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь (ограничивающие сроки прибытия в г. Минск, населенные пункты Минского района);

- по месту работы (службы) – за работающими в одном государственном органе, другой организации членами семьи гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае его смерти, 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 таком учете, без учета норм подп. 1.4 и 1.6 п. 1 ст. 37 ЖК Республики Беларусь (ограничивающие сроки прибытия в г. Минск, населенные пункты Минского района).

Лекция 5. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Понятие и виды договора найма жилого помещения.

Существенные условия договора найма жилого помещения

Одной из важнейших правовых форм удовлетворения жилищной потребности граждан остается договор найма жилых помещений, оформляющий их передачу в пользование граждан. Этот договор и его виды являются основаниями возникновения обязательств жилищного найма, которые представляют собой разновидность гражданско-правовых обязательств по передаче имущества в пользование.

Жилищный наем является традиционным институтом гражданского права. Советское законодательство, в частности ГК РСФСР 1922 г. в продолжение принципов дореволюционного русского гражданского законодательства, сохранило наем жилья в рамках имущественного найма.

Дальнейшую регламентацию наем жилья получил в постановлении ЦИК и СНК от 17 октября 1937 г. № 112/1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах», где были определены стороны договора, срок, форма, размер квартиплаты, права и обязанности сторон, основания выселения и т. д. Фактически этим постановлением право пользования жилым помещением было отделено от найма другого имущества.

В Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. и соответственно в ГК БССР 1964 г. наем жилого по-

мещения выделен в отдельную главу. Последующее реформирование гражданского законодательства привело к принятию в 1983 г. специального нормативного акта – ЖК БССР, а в ГК БССР была сохранена единственная ст. 286 «Договор найма жилого помещения», содержащая легальное определение этого договора. Впоследствии Законом «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Республики Беларусь» эта статья исключена, а особенности найма жилого помещения отнесены к регулированию Жилищным кодексом и другим актам жилищного законодательства.

Гражданский кодекс Республики Беларусь сохранил такую же тенденцию. Регламентация договора найма жилого помещения осуществляется специальным законодательным актом – ЖК Республики Беларусь.

В статье 642 ГК Республики Беларусь указано, что отношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, регулируются ЖК Республики Беларусь.

Положение, сформулированное в указанной статье, имеет отсылочный характер, т. е., несмотря на то, что наем жилого помещения является договорным обязательством и носит имущественный характер, в силу существенных особенностей отношений по найму жилых помещений они регулируются ЖК Республики Беларусь. Вместе с тем помимо ЖК Республики Беларусь правовое регулирование жилищных отношений осуществляется актами законодательства, издаваемыми Президентом Республики Беларусь, Национальным собранием Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, республиканским органом государственного управления жилищным фондом в лице Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, местными Советами депутатов, исполнительными и распорядительными органами.

В соответствии со ст. 50 ЖК Республики Беларусь договор найма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Наймодателем может быть собственник жилого помещения. Гражданин или организация, не являющиеся собственниками жилого помещения, могут выступать в качестве наймодателей в случае, если им законодательными актами или собственником жилого помещения предоставлены соответствующие полномочия.

Нанимателем может быть только гражданин.

Предметом договора найма жилого помещения могут быть жилой дом, квартира, жилая комната.

Часть жилой комнаты может быть предметом договора найма жилого помещения частного жилищного фонда или договора найма жилого помещения в общежитии.

Жилое помещение, расположенное в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале, не может являться предметом договора найма жилого помещения.

Предоставление по договору найма жилого помещения жилой комнаты (жилых комнат), если в квартире несколько собственников, осуществляется при наличии письменного согласия всех его собственников. Однако такое согласие не требуется, если договор заключается от имени граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, их законными представителями.

Договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено ЖК Республики Беларусь.

По своей юридической природе этот договор является консенсуальным, двусторонним, как возмездным, так и безвозмездным (в предусмотренных законом случаях освобождения нанимателя от платы за наем).

Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

- предмет договора найма жилого помещения;
- срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;
- размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
- срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые постоянно проживают совместно с ним в жилом помещении (ст. 51 ЖК Республики Беларусь).

Договор найма жилого помещения – самостоятельный тип гражданско-правового договора, объединяющий в себе значительное количество его видов в соответствии с ЖК Республики Беларусь. Основными из них, как представляется, являются:

- 1) договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда;
- 2) договор найма жилого помещения частного жилищного фонда.

Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193 «Об утверждении типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда».

Типовой договор найма жилого помещения частного жилищного фонда утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2008 г. № 1408 «О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда».

5.2. Порядок заключения и регистрации договора найма жилого помещения

Порядок заключения и регистрации договора найма жилого помещения урегулирован общими положениями действующего законодательства о порядке заключения гражданско-правовых договоров, а также нормами действующего жилищного законодательства (в том числе с учетом специфики найма отдельных категорий жилых помещений).

Типовые договоры найма жилых помещений, включенных в государственный жилищный фонд, утверждаются Советом Министров Республики Беларусь. Например, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193 (ред. от 1 января 2026 г.) «О жилых помещениях социального пользования государственного жилищного фонда» утвержден типовой договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Договор найма жилого помещения, дополнительные соглашения к нему заключаются в письменной форме и считаются заключенными с даты их регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе (п. 1 ст. 53 ЖК Республики Беларусь).

Исключением является то, что договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, может быть заключен как в устной, так и в письменной форме, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного сторонами (ч. 4 п. 1 ст. 53 ЖК Республики Беларусь).

В случаях, предусмотренных законодательными актами, договор найма жилого помещения частного жилищного фонда может быть заключен при наличии разрешения соответствующего районного, город-

ского исполнительного и распорядительного органа, местной администрации на предоставление такого жилого помещения (его частей) по договору найма жилого помещения (ч. 2 п. 1 ст. 53 ЖК Республики Беларусь).

В частности, Указом Президента Республики Беларусь от 6 марта 2025 г. № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве» утверждено Положение об условиях предоставления гражданам государственной поддержки при возведении, реконструкции или приобретении жилых помещений.

Перечень необходимых документов для регистрации договора найма жилого помещения указан в постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. № 175 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь по вопросам осуществления административных процедур в отношении субъектов хозяйствования».

Договор найма жилого помещения, дополнительные соглашения к нему составляются в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя, третий – в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе, зарегистрировавших эти договор, дополнительные соглашения к нему.

Исключение составляет случай, когда договор найма жилого помещения, предметом которого является предоставление мест для краткосрочного проживания, заключаемый в письменной форме, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя (ч. 2 п. 3 ст. 53 ЖК Республики Беларусь).

Районные, городские, поселковые, сельские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах регистрируют договоры найма жилых помещений, дополнительные соглашения к ним в книге регистрации договоров найма жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

Форма и порядок ведения и хранения книги регистрации договоров найма жилых помещений государственного и частного жилищных фондов устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь⁸.

⁸ Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 14 марта 2006 г. № 10 (ред. от 4 декабря 2025 г.) «О порядке ведения и хранения книги регистрации договоров найма жилых помещений государственного и частного жилищных фондов».

Договор найма жилого помещения, дополнительные соглашения к нему, заключенные без соблюдения требований, установленных п. 1 и 2 ст. 53 ЖК Республики Беларусь, являются ничтожными.

Ответственность за нарушение должностным лицом местного исполнительного и распорядительного органа, иных государственных органов и других организаций требований законодательства в части заключения и регистрации договоров найма жилых помещений установлена ч. 1 ст. 24.49 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях 6 января 2021 г. № 91-3. Так, нарушение должностным лицом местного исполнительного и распорядительного органа, иных государственных органов и других организаций требований законодательства в части государственного учета жилых помещений государственного и частного жилищных фондов, заполнения лицевых счетов, постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия их с такого учета и предоставления гражданам жилых помещений, заключения и регистрации договоров найма жилых помещений – влечет наложение штрафа в размере от 4 до 30 базовых величин.

5.3. Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения

Передача жилого помещения, являющегося предметом договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, нанимателю осуществляется по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения.

Передача жилого помещения, являющегося предметом договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателю осуществляется по решению сторон этого договора по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения либо без такого акта.

Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения составляется сторонами договора найма жилого помещения в произвольной письменной форме в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя.

В акте о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения указываются:

- сведения о сторонах договора найма жилого помещения (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место житель-

ства — для граждан; наименование и место нахождения — для юридических лиц);

- место нахождения (адрес) жилого помещения;
- количество жилых комнат жилого помещения, общая площадь жилого помещения, иные характеристики жилого помещения (по усмотрению сторон);
- сведения о состоянии жилого помещения на момент его передачи;
- иные данные (по усмотрению сторон) (ст. 54 ЖК Республики Беларусь).

5.4. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения

В юридической литературе при исследовании содержания договора найма жилого помещения авторы, как правило, отмечают, что права и обязанности сторон данного правоотношения носят корреспондирующий характер. При этом классификация этих прав и обязанностей ими должным образом не проводилась.

Представляется, что исходя из норм действующего жилищного законодательства к вопросу о правах и обязанностях сторон в договоре найма жилого помещения (особенного государственного жилищного фонда) следует подходить дифференциально.

Права и обязанности наймодателя жилого помещения регламентированы нормами ст. 55 ЖК Республики Беларусь.

Так, наймодатель жилого помещения либо иное заинтересованное лицо имеет право требовать:

- своевременного внесения нанимателем жилого помещения платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию в соответствии с договором найма жилого помещения и законодательством;
- использования нанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением;
- доступа в жилое помещение, являющееся предметом договора найма жилого помещения (в согласованное с нанимателем жилого помещения время и в его присутствии), работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения ремонтных работ в случае

необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также для проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки;

- исполнения нанимателем жилого помещения иных обязанностей, предусмотренных ЖК Республики Беларусь, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

В свою очередь, наймодатель жилого помещения обязан:

- предоставить нанимателю жилое помещение;
- обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;

- устранять за свой счет повреждения в жилом помещении, являющемся предметом договора найма жилого помещения, возникшие вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине нанимателя жилого помещения либо иных граждан, имеющих право владения и пользования этим жилым помещением;

- исполнять иные обязанности в соответствии с ЖК Республики Беларусь, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

Права и обязанности нанимателя жилого помещения регламентированы нормами ст. 56 ЖК Республики Беларусь.

Так, наниматель жилого помещения имеет право:

- предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и другим гражданам в соответствии со ст. 57 ЖК Республики Беларусь;

- расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи после исполнения своих обязанностей по этому договору;

- требовать внесения изменений в договор найма жилого помещения при предоставлении права владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям;

- осуществлять иные права в соответствии с ЖК Республики Беларусь, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

В свою очередь, наниматель жилого помещения обязан:

- использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;

- вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и (или) плату за пользование жилым помещением, возмещать расходы на электроэнергию в порядке, установленном ст. 31 ЖК Республики Беларусь, – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и (или) плату за пользование жилым помещением, возмещать расходы на электроэнергию;

- обеспечивать подготовку занимаемого им жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление окон и дверей);

- возмещать ущерб, причиненный им помещениям других граждан и организаций;

- устранять за свой счет повреждения в занимаемом им жилом помещении, возникшие по его вине либо по вине иных граждан, имеющих право владения и пользования этим жилым помещением;

- при освобождении жилого помещения сдать его наймодателю по акту о сдаче жилого помещения в исправном состоянии. Не выполненные нанимателем работы по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте о сдаче жилого помещения. В этом случае расходы по их устранению возмещаются нанимателем;

- исполнять иные обязанности в соответствии с ЖК Республики Беларусь, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

Следует обратить внимание и на право нанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и другим гражданам.

Так, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда (наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация) вправе предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением (за исключением жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии):

- супругу (супруге), родителям и детям;

- родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам – с письменного согласия всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также с письменного согласия других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям;

- иным родственникам, свойственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменное соглашение о признании чле-

ном семьи, — с письменного согласия всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также с письменного согласия других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям.

За исключением случая, предусмотренного ч. 2 п. 2 ст. 57 ЖК Республики Беларусь, наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, вправе с письменного согласия наймодателя предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением:

- супругу (супруге), родителям и детям;
- родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам — с письменного согласия всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также с письменного согласия других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям;

- иным родственникам, свойственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменное соглашение о признании членом семьи, — с письменного согласия всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также с письменного согласия других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям.

Наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, вправе без согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, наймодателя, а также других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям, предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям.

Граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в порядке, установленном п. 1 и 2 ст. 57 ЖК Республики Беларусь, должны быть указаны в договоре найма жилого помещения при его заключении либо путем внесения в него соответствующих изменений.

Наниматель жилого помещения вправе предоставить гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи, право владения и пользования занимаемым им жилым помещением путем предоставления такого жилого помещения в безвозмездное владение и пользование в порядке, установленном ст. 67 ЖК Республики Беларусь.

Предоставление гражданам жилого помещения в безвозмездное владение и пользование допускается с письменного согласия, предусмотренного абз. 3 и 4 п. 1 и абз. 1, 3 и 4 ч. 1 п. 2 ст. 57 ЖК Республики Беларусь.

Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения предусмотрены ст. 58 ЖК Республики Беларусь.

5.5. Расторжение договора найма жилого помещения

Расторжение договора найма жилого помещения – основание прекращения жилищных правоотношений, что влечет за собой выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилого помещения. Наниматель жилого помещения, члены, бывшие члены его семьи в случае прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц (абз. 7 п. 1 ст. 79 ЖК Республики Беларусь).

Расторжение договора найма по соглашению сторон. Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор (ст. 422 ГК Республики Беларусь). Как сам договор найма жилого помещения, так и дополнительные соглашения к нему совершаются в письменной форме и подлежат регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда.

Обязанность по регистрации договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда, частного жилищного фонда организаций (индивидуальных предпринимателей) и дополнительных соглашений к ним возложена на собственника (представителя собственника) жилищного фонда – государственные организации либо организации негосударственной формы собственности, индивидуального предпринимателя.

Инициаторами расторжения договора найма жилого помещения по соглашению сторон может выступать как наймодатель, так и наниматель. Вместе с тем на практике инициатором расторжения договора найма жилого помещения по соглашению сторон, как правило, является наниматель жилого помещения.

Порядок расторжения названного договора по соглашению сторон не требует предварительной процедуры предупреждения, поскольку соглашение сторон уже имеется (п. 1 ст. 61 ЖК Республики Беларусь).

Наниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время в соответствии с ЖК Республики Беларусь после исполнения своих обязательств перед наймодателем (п. 2 ст. 62 ЖК Республики Беларусь).

При прекращении либо расторжении договора наниматель обязан освободить жилое помещение в течение 3 суток, если иной срок не установлен ЖК Республики Беларусь или договором найма, и сдать жилое помещение наймодателю по акту о сдаче жилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном в договоре.

Законодательством четко не определен механизм процедур, связанных с выездом нанимателя из жилого помещения и утратой им права владения и пользования жилым помещением.

Вместе с тем из анализа нормативных предписаний жилищного законодательства представляется, что данный механизм может быть следующим:

- исполнение нанимателем перед наймодателем обязательств по договору найма жилого помещения:

- оплата жилищно-коммунальных услуг и плата за пользование жилым помещением;

- проведение работ по устранению имеющихся неисправностей либо отражение данных неисправностей в акте о сдаче жилого помещения;

- подписание акта о сдаче жилого помещения;
- подписание дополнительного соглашения к договору найма жилого помещения о его расторжении и регистрация данного соглашения;
- регистрация по месту жительства в другом жилом помещении.

На практике далеко не всегда наниматель соблюдает вышеназванные процедуры. В таком случае требуется соблюдение судебного порядка признания нанимателя утратившим право владения и пользования жилым помещением.

При выезде нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и проживающих совместно с ним членов семьи на место жительства в другое жилое помещение договор найма ранее занимаемого жилого помещения считается расторгнутым со дня их выезда (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11 «О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда»).

Если из жилого помещения выехала не вся семья, то выбывшие наниматель, член (бывший член) семьи нанимателя могут быть в су-

дебном порядке признаны утратившими право владения и пользования жилым помещением (п. 5 ст. 58 ЖК Республики Беларусь).

При этом доказыванию и исследованию в судебном порядке подлежит не только факт выезда ответчика из жилого помещения, о котором возник спор, но и то, в какое жилое помещение ответчик выехал и является ли оно постоянным или временным местом его проживания.

Доказательствами выбытия ответчика на место жительства в другое жилое помещение могут быть, в частности, сведения:

- о приобретении нанимателем права владения и пользования другим жилым помещением и проживании в нем;
- об уклонении от исполнения обязанностей по договору найма жилого помещения, в том числе от внесения платы за пользование жилым помещением и (или) жилищно-коммунальными услугами;
- о снятии с регистрационного учета по месту жительства в жилом помещении, о котором возник спор;
- о регистрации брака и проживании с семьей в другом жилом помещении.

Также к вышеперечисленным доказательствам выбытия ответчика на постоянное место жительства в другое жилое помещение, полагаем, можно отнести сведения об увольнении с работы и трудоустройстве по новому месту жительства в другом населенном пункте или о предоставлении жилого помещения по новому месту работы.

При расторжении договора найма жилого помещения в случае перемены места жительства такое расторжение не влечет каких-либо последствий для нанимателя жилого помещения, за исключением случаев, если наниматель в период пользования жилым помещением причинил ему вред.

Не выполненные нанимателем работы по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте о сдаче жилого помещения, расходы на их устранение возмещает наниматель.

При прекращении либо расторжении договора наниматель обязан сдать жилое помещение наймодателю по акту о сдаче жилого помещения (либо без составления акта)⁹ в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, предусмотр-

⁹ Жилое помещение частного жилищного фонда передается нанимателю по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения только в случае, если такое решение приняли стороны этого договора. Стороны вправе определить в договоре иной порядок передачи жилого помещения, в том числе без такого акта (ч. 2 п. 1 ст. 54 ЖК Республики Беларусь).

ренном в договоре найма (п. 3.10 договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 сентября 2006 г. № 1191 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497»).

Для государственного жилищного фонда обязанность нанимателя сдать жилое помещение по акту о сдаче предусмотрена:

- п. 3.9 типового договора найма арендного жилья, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья»;

- п. 3.9 типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193 «Об утверждении типового договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда»;

- п. 3.8 типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 269 «Об общежитиях и типовом договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии».

Расторжение договора найма по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной его существенных условий. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договоров данного вида, а также все те условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ч. 2 п. 1 ст. 402 ГК Республики Беларусь).

Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

- предмет договора найма жилого помещения;
- срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;
- размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
- срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги (п. 1 ст. 51 ЖК Республики Беларусь).

Как правило, требование о расторжении договора найма по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора заявляется наймодателем. Такие требования вправе заявить и наниматель, например, при наличии спора о предмете договора найма жилого помещения в случае, если предоставленное жилое помещение не соответствует санитарным и техническим требованиям.

При расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя предварительно за 1 месяц наймодатель должен направить нанимателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора (п. 5 ст. 62 ЖК Республики Беларусь).

Требование о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено в суд только по истечении установленного ч. 1 п. 5 ст. 62 ЖК Республики Беларусь срока в случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение.

Срок предупреждения исчисляется со дня получения нанимателем письменного предупреждения.

Поскольку расторжение договора найма жилого помещения возможно только по конкретно установленным основаниям, в уведомлении о расторжении договора обязательно должна указываться причина (мотив) расторжения.

С учетом существенных условий договора найма его расторжение по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора возможно в отношении:

- нанимателя жилого помещения, проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, которые в течение года три раза и более привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований ЖК Республики Беларусь, делающие невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения (абз. 5 п. 1 ст. 79 ЖК Республики Беларусь). В данном случае соблюдать порядок

предварительного предупреждения, предусмотренный п. 5 ст. 62 ЖК Республики Беларусь, не требуется¹⁰;

- нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и проживающих совместно с ним граждан, имеющих без уважительных причин шестимесячную задолженность (в течение 6 месяцев подряд) по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением (ст. 80, абз. 3 п. 1 ст. 86, абз. 4 п. 2 ст. 87 ЖК Республики Беларусь)¹¹;

- в иных случаях при нарушении существенных условий договора.

Особенности расторжения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан. Несмотря на то, что порядок расторжения договора найма, предусмотренный ЖК Республики Беларусь в отношении жилых помещений государственного жилищного фонда, применим и в отношении договоров найма частного жилищного фонда граждан, ЖК Республики Беларусь содержит некоторые особенности в порядке заключения и расторжения договоров найма государственного жилищного фонда или частного жилищного фонда организаций и договоров найма частного жилищного фонда граждан.

Во-первых, форма договора найма частного жилищного фонда граждан не является типовой, что означает возможность у сторон изменять и дополнять условия такого договора по соглашению сторон.

Таким образом, по соглашению сторон данный договор может содержать дополнительные основания (по сравнению с предусмотренными ЖК Республики Беларусь) для расторжения.

Во-вторых, обязанность по регистрации такого договора возлагается на собственника жилого помещения, передаваемого по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда граждан.

В Жилищном кодексе Республики Беларусь содержатся отдельные ограничения при расторжении договоров частного жилищного фонда.

Например, договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенный до заключения договора об ипотеке, при обращении взыскания и реализации заложенного жилого помещения частного

¹⁰ В отношении нанимателей по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда действуют иные условия и основания расторжения договора найма – в соответствии с абз. 5 п. 2 ст. 87 ЖК Республики Беларусь.

¹¹ Выселение нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, нанимателя арендного жилья (кроме случаев, когда арендное жилье было предоставлено и включено в состав арендного жилья до 1 июля 2016 г.) государственного жилищного фонда за задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением осуществляется без предоставления другого жилого помещения (абз. 3 п. 1 ст. 86, абз. 4 п. 2 ст. 87 ЖК Республики Беларусь).

жилищного фонда в соответствии со ст. 81 ЖК Республики Беларусь сохраняет силу (п. 4 ст. 62 ЖК Республики Беларусь). Решение о расторжении договора найма жилого помещения частного жилищного фонда после реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда может быть принято новым собственником в порядке, установленном п. 1 ст. 63 ЖК Республики Беларусь.

Кроме того, при сносе жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд организация или гражданин, являющиеся собственниками сносимого жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), заселенного на основании договора найма жилого помещения, обязаны передать полученный в виде компенсации за сносимое имущество жилой дом (квартиру) во владение и пользование гражданам, проживающим в сносимом жилом доме (квартире), на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения (п. 9 ст. 140 ЖК Республики Беларусь).

При выборе организацией или гражданином, являющимся собственником сносимого имущества, права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано только при условии предоставления им гражданам, зарегистрированным по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), жилого дома или квартиры типовых потребительских качеств на тех же условиях, на которых они занимали подлежащий сносу жилой дом (квартиру).

В отношении жилых помещений, принадлежащих организациям негосударственной формы собственности, необходимо также принимать во внимание наличие права данных организаций устанавливать условия и порядок выселения из предоставленных жилых помещений в своих локальных правовых актах (в том числе в коллективном договоре). Данное право предоставлено организациям негосударственной формы собственности п. 1 ст. 144 ЖК Республики Беларусь.

Расторжение договора по иным основаниям, предусмотренным ЖК Республики Беларусь. К иным основаниям расторжения договора найма жилого помещения и, следовательно, выселения из занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда исходя из содержания ЖК Республики Беларусь можно отнести:

- проживание граждан в жилых помещениях, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, – в административном порядке по постановлению прокурора в предоставленные местными исполнительными и распорядительными органами за счет собственника жи-

лищного фонда другие жилые помещения (ст. 83 ЖК Республики Беларусь);

- случаи, когда дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу либо переоборудованию в нежилой – с предоставлением другого жилого помещения (ст. 84 ЖК Республики Беларусь);
- переход права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, – без предоставления другого жилого помещения (ст. 63 ЖК Республики Беларусь).

Лекция 6. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ. ПОНЯТИЕ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

6.1. Жилые помещения государственного жилищного фонда. Порядок их предоставления

Жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов (ст. 1 ЖК Республики Беларусь). Таким образом, жилищный фонд Республики Беларусь состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Жилые помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений, арендного жилья) предоставляются состоящим на учете нуждающихся¹² в улучшении жилищных условий гражданам и членам их семей на условиях соответствующего договора¹³ найма жилого помещения государственного жилищного фонда (п. 1 ст. 96 ЖК Республики Беларусь).

Жилые помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений, арендного жилья) 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 общежитиях предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и состоящим на учете желающих получить жилое

¹² Глава 7 «Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий» ЖК Республики Беларусь.

¹³ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19.03.2013 № 193 «О жилых помещениях социального пользования государственного жилищного фонда».

помещение государственного жилищного фонда в общежитии, в порядке, установленном ст. 116 ЖК Республики Беларусь.

По общему правилу жилое помещение государственного жилищного фонда (за исключением жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, специальных жилых помещений, арендного жилья, жилых помещений, предоставляемых при выселении граждан в соответствии с п. 1 ст. 80, п. 1 ст. 82 или п. 2 ст. 88 ЖК Республики Беларусь) предоставляется во владение и пользование в пределах от 15 м² (минимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) до 20 м² (максимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) общей площади жилого помещения на одного человека (ст. 99 ЖК Республики Беларусь).

Сверх минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения государственного жилищного фонда предоставляется дополнительная площадь жилого помещения государственного жилищного фонда в виде жилой комнаты или в размере 15 м² общей площади жилого помещения (ст. 100 ЖК Республики Беларусь):

- Героям Беларуси;
- Героям Советского Союза;
- Героям Социалистического Труда;
- полным кавалерам орденов Славы, Трудовой Славы;
- гражданам, страдающим заболеваниями, дающими им право на дополнительную площадь;
- другим гражданам в соответствии с законодательством.

Перечень заболеваний, дающих гражданам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, определяется Министерством здравоохранения. В настоящее время необходимо руководствоваться постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22 декабря 2012 г. № 202 «Об установлении перечней заболеваний»¹⁴.

¹⁴ Перечень заболеваний, дающих гражданам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, установлен в приложении 2 постановления (активные формы туберкулеза, подтвержденные клинико-лабораторными или иными методами исследования, с бактериовыделением при условии соблюдения пациентами предписанного режима лечения и сохранения выделения микобактерий после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения; психические расстройства (заболевания) с хроническим течением, с тяжелыми стойкими и часто обостряющимися болезненными проявлениями и выраженными расстройствами личности и т. д.).

Право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда может быть реализовано только один раз.

Наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, требовать у наймодателя предоставления ему жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого.

Местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение государственного жилищного фонда, государственный орган, иная государственная организация, заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением республиканского жилищного фонда, или уполномоченное ими лицо, являющиеся наймодателем по заключенному с этим нанимателем договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, обязаны предоставить этому нанимателю по его заявлению жилое помещение государственного жилищного фонда на условиях ранее заключенного договора найма меньшего размера взамен занимаемого при наличии возможности (ст. 101 ЖК Республики Беларусь).

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 временных жильцов) должно быть предоставлено собственником жилищного фонда жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям, указанным в ч. 1 п. 1 и п. 2 ст. 99, п. 1 ст. 100 ЖК Республики Беларусь, 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) (ст. 102 ЖК Республики Беларусь).

6.2. Жилые помещения социального пользования. Порядок их предоставления, владение и пользование ими

Жилое помещение социального пользования – жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда без взимания платы за пользование жилым помещением (ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Под жилым помещением типовых потребительских качеств понимается жилое помещение, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Жилые помещения республиканского и коммунального жилищных фондов включаются в состав жилых помещений социального пользования и исключаются из их состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа.

Жилые помещения социального пользования не подлежат передаче в собственность, обмену, разделу, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Жилые помещения социального пользования предназначаются для проживания граждан, имеющих право на получение таких жилых помещений, а также членов их семей. Доля жилых помещений социального пользования определяется ежегодно местными исполнительными и распорядительными органами при распределении жилых помещений государственного жилищного фонда.

Право на получение жилого помещения социального пользования имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 106 ЖК Республики Беларусь):

- граждане, жилые помещения которых (в том числе принадлежащие им на праве собственности) вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма стали непригодными для проживания;
- граждане, имеющие заболевания, и граждане, в составе семей которых есть дети, имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире;
- 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;

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

- ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды боевых действий на территории других государств из числа категорий граждан, указанных в ст. 2 и 4 Закона Республики Беларусь от 17 апреля 1992 г. № 1594-ХІІ «О ветеранах»;

- граждане, в том числе уволенные в запас (отставку), из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей);

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

- 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, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

- неработающие одинокие инвалиды I и II группы, кроме указанных в подп. 1.8 п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь. Под неработающими одиночками понимаются граждане, не осуществляющие деятельность на основании трудовых договоров, гражданско-правовых договоров, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг и создание объектов интеллектуальной собственности, предпринимательскую деятельность, иную деятельность, приносящую доход, не предоставляющие места для краткосрочного проживания и не имеющие трудоспособных членов семьи, обязанных по закону их содержать, проживающих совместно с ними либо в одном населенном пункте;

- неработающие одинокие пенсионеры, граждане, достигшие общеустановленного пенсионного возраста;

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

- граждане, у которых среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи не превышает установленного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу принятия на учет (и на день предоставления жилого помещения социального пользования), и кото-

рые 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:

- инвалиды I и II групп, за исключением инвалидов, указанных в подп. 1.8 и 1.9 п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь;

- 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;

- пенсионеры, граждане, достигшие общеустановленного пенсионного возраста, за исключением пенсионеров, указанных в подп. 1.10 п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь;

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

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

- ветераны боевых действий на территории других государств;

- члены семей погибших (умерших) граждан, указанных в ст. 22 Закона Республики Беларусь от 17 апреля 1992 г. № 1594-XII «О ветеранах».

Право на получение жилого помещения социального пользования возникает у граждан, указанных в п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь, с даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и может быть реализовано только один раз, за исключением случаев предоставления жилого помещения социального пользования при выселении из другого жилого помещения социального пользования, а также при улучшении жилищных условий малообеспеченных граждан, указанных в подп. 1.12 п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь (граждане, у которых среднемесячный совокупный доход¹⁵ на каждого члена семьи не превышает утвержденного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу принятия на учет...), при условии соблюдения норм, предусмотренных ч. 1 п. 2 ст. 96 ЖК Рес-

¹⁵ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2025 г. № 825 «О распоряжении государственным жилищным фондом».

публики Беларусь (если гражданин на дату принятия решения о предоставлении ему жилого помещения государственного жилищного фонда занимает другое жилое помещение, предоставленное ему по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в котором не остаются проживать члены его семьи, он обязан расторгнуть этот договор и сдать наймодателю жилое помещение по акту о сдаче жилого помещения).

Жилые помещения социального пользования предоставляются в порядке, установленном ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами, гражданам, имеющим право на получение таких жилых помещений, во владение и пользование на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Жилые помещения социального пользования предоставляются:

- гражданину и совместно состоящим с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий супруге (супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям;

- 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, – без учета членов их семей;

- гражданам, 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.

Право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано при отсутствии у гражданина и членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в собственности жилых помещений в данном населенном пункте общей площадью 15 м² и более (в г. Минске – 10 м² и более) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Если у гражданина или членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеется в данном населенном пункте на праве собственности жилое помещение, то жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от 15 до 20 м² общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей пло-

щади жилого помещения, находящегося в их собственности. Если в результате вычета общей площади жилого помещения, находящегося в собственности, жилое помещение социального пользования исходя из его размера не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение. При этом предоставляемое жилое помещение социального пользования не может быть меньше однокомнатной квартиры.

Местный исполнительный и распорядительный орган извещает гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющего право на предоставление жилого помещения социального пользования, о предоставлении ему жилого помещения социального пользования заказным письмом с уведомлением о получении либо передает ему это извещение под роспись.

Гражданин, уведомленный о предоставлении ему жилого помещения социального пользования, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в течение 30 дней со дня получения такого извещения обязаны обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении предлагаемого жилого помещения социального пользования или письменно отказаться от его предоставления.

Необращение гражданина (его представителя) в указанный срок в местный исполнительный и распорядительный орган рассматривается как отказ от предоставления предлагаемого ему жилого помещения социального пользования.

Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствующая ему обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном подтверждении такой причины.

Для принятия решения о предоставлении жилого помещения социального пользования больным активной формой туберкулеза, а также гражданам, имеющим заболевания, указанные в перечне¹⁶, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы запраши-

¹⁶ Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22 декабря 2012 г. № 202 «Об установлении перечней заболеваний».

вают у организаций здравоохранения заключение¹⁷ врачебно-консультационной комиссии, указанное в абз. 6 п. 2 ст. 40 ЖК Республики Беларусь.

Если в течение 5 лет до получения жилого помещения социального пользования жилищные условия гражданина ухудшились путем предоставления права владения и пользования жилым помещением супругу (супруге), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в собственности жилых помещений в данном населенном пункте, жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от 15 до 20 м² общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Если в течение 5 лет до получения жилого помещения социального пользования 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 владения и пользования жилым помещением или предоставления права владения и пользования жилым помещением гражданам, не указанным в ч. 1 п. 4 ст. 106 ЖК Республики Беларусь, ему предоставляется жилое помещение социального пользования в пределах от 15 до 20 м² общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

Если в результате вычета общей площади жилого помещения, принадлежавшего гражданину до отчуждения или совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий, жилое помещение социального пользования исходя из его общей площади не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение.

Вне очереди жилые помещения социального пользования предоставляются гражданам:

- больным активной формой туберкулеза с бактериовыделением, что подтверждено клинико-лабораторными или иными методами ис-

¹⁷ Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 18 августа 2025 г. № 81 «Об изменении постановления Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 10 декабря 2014 г. № 93» (см. постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 10 декабря 2014 г. № 93 «Об утверждении Инструкции о порядке создания и деятельности врачебно-консультационных и иных комиссий»).

следования, если при соблюдении больными предписанного режима лечения и после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения сохраняется выделение микобактерий;

- указанным в подп. 1.1, 1.3–1.8 (неработающие одинокие инвалиды I и II групп), 1.9, абз. 2 и 8 подп. 1.12 п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь.

Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования предоставляются в течение 5 лет с даты принятия решения об эмансипации или вступления в брак, после достижения ими совершеннолетия либо по их желанию в течение одного года после окончания учреждения высшего образования.

До обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями социального пользования им предоставляются жилые помещения в общежитиях в порядке, предусмотренном законодательством.

С детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда заключается сроком на 5 лет.

По истечении срока действия договора, указанного в ч. 1 п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь, жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав арендного жилья по решению местного исполнительного и распорядительного органа, за исключением случаев, если наниматель относится к другим категориям граждан, определенным п. 1 ст. 105 ЖК Республики Беларусь, с которыми заключается договор найма жилого помещения социального пользования бессрочно. С иными гражданами, проживающими в этих жилых помещениях, заключаются договоры найма арендного жилья в порядке и на условиях, определенных законодательством, с внесением платы за пользование в соответствии с ч. 5 п. 2 ст. 31 ЖК Республики Беларусь.

Основанием для вселения в жилое помещение социального пользования является договор найма жилого помещения социального пользо-

вания государственного жилищного фонда, который заключается с гражданином, имеющим право на получение этого жилого помещения, на основании принятого соответствующим органом решения о предоставлении ему жилого помещения социального пользования.

Порядок пользования жилыми помещениями социального пользования определяется в соответствии с условиями договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда и с учетом особенностей, предусмотренных главой 16 ЖК Республики Беларусь, если иное не установлено законодательными актами.

6.3. Понятие и порядок предоставления арендного жилья. Владение и пользование им

Арендное жилье – жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляемые гражданам на условиях договора найма арендного жилья (ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

К числу нормативных правовых актов, регулирующих предоставление арендного жилья, относятся:

- ЖК Республики Беларусь;
 - Указ Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 «О жилищных отношениях»;
 - Указ Президента Республики Беларусь от 17 ноября 2014 г. № 535 «Об арендном жилье»;
 - постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья», которым утверждены Положение о порядке предоставления арендного жилья и типовой договор найма арендного жилья;
 - постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2020 г. № 339 «О гражданах, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья»;
 - решения облисполкомов, Мингорисполкома об установлении коэффициентов, применяемых при определении размера платы за пользование арендным жильем и др.
- Фонд арендного жилья формируется из числа:
- свободных (освободившихся) жилых помещений государственного жилищного фонда;
 - построенных (реконструированных) жилых помещений государственного жилищного фонда;
 - приобретенных жилых помещений государственного жилищного фонда;

- жилых помещений республиканского и коммунального жилищных фондов.

Доля арендного жилья определяется с учетом потребности в таких жилых помещениях (ст. 110 ЖК Республики Беларусь):

- местными исполнительными и распорядительными органами, государственными органами, иными государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда, государственными органами, другими организациями, имеющими право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, – из числа жилых помещений коммунального жилищного фонда;

- организациями, в ведении которых находятся жилые помещения, – из числа жилых помещений республиканского жилищного фонда.

Арендное жилье предоставляется гражданам за плату во временное владение и пользование на условиях договора найма арендного жилья.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья» утверждены:

- Положение о порядке предоставления арендного жилья;

- типовой договор найма арендного жилья.

Решения о предоставлении арендного жилья принимают:

- областные, районные, городские, поселковые, сельские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах – в отношении арендного жилья коммунального жилищного фонда, находящегося в собственности соответствующих административно-территориальных единиц;

- государственные органы и иные государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, либо вышестоящие органы, государственные органы или иные государственные организации, заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченные ими лица – в отношении арендного жилья республиканского жилищного фонда.

Заявления о предоставлении арендного жилья удовлетворяются в порядке очереди:

- поступления от государственных органов, организаций индивидуальных ходатайств о предоставлении арендного жилья по форме согласно приложению в пределах установленного законодательством про-

центного соотношения количества жилых помещений, предназначенных для предоставления гражданам, имеющим первоочередное право на предоставление арендного жилья, – для граждан, имеющих такое право;

- исходя из даты принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, – для граждан, состоящих на таком учете;

- поступления заявлений о предоставлении арендного жилья при условии отсутствия заявлений от граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, – для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Получить во владение и пользование арендное жилье может любой гражданин. Однако преимущественное право на это имеют определенные категории граждан¹⁸.

Так, например, в соответствии с п. 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2020 г. № 339 «О гражданах, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья», в первую очередь государственное арендное жилье имеют право получить граждане из числа:

- тренеров-преподавателей по спорту специализированных учебно-спортивных учреждений, средних школ – училищ олимпийского резерва;

- тренеров национальных команд Республики Беларусь по видам спорта;

- медицинских и педагогических работников: учреждений социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание; организаций здравоохранения, оказывающих паллиативную медицинскую помощь в стационарных условиях;

- медицинских, педагогических, творческих работников, работников культуры, заключивших контракт сроком на 5 лет, в случае подтверждения потребности в специалисте руководителями структурных подразделений облисполкомов, Минского горисполкома, городских, районных исполкомов, местных администраций районов в городах, осуществляющих государственно-властные полномочия в сферах здравоохранения, образования, культуры.

При получении первоочередного права на арендное жилье важно, чтобы у данных работников и членов их семей в населенном пункте по

¹⁸ См. ст. 111 ЖК Республики Беларусь и постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2020 г. № 339 «О гражданах, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья».

месту работы не было в собственности жилых помещений. Исключение – комнаты в общежитиях по договору найма. Если первоочередное право на арендное жилье необходимо получить в г. Минске, то нужно соблюсти требование отсутствия жилых помещений не только в г. Минске, но и Минском районе.

Во вторую очередь арендное жилье получают граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, при условии отсутствия заявлений от вышеуказанных лиц (п. 4 ст. 112 ЖК Республики Беларусь).

И только при отсутствии заявлений от граждан второй очереди арендное жилье может быть предоставлено остальным гражданам (п. 5 ст. 112 ЖК Республики Беларусь).

Арендное жилье может также предоставляться организациями своим работникам. В этом случае организации сами устанавливают категории граждан, которым жилье предоставляется в первую очередь (п. 2 ст. 112 ЖК Республики Беларусь).

При наличии жилого помещения государственного жилищного фонда местный исполнительный и распорядительный орган, организация, в ведении которой находится жилое помещение, другой государственный орган, иная государственная организация предпринимают следующие шаги:

- 1) принимают решение о включении жилого помещения государственного жилищного фонда в состав арендного жилья;

- 2) размещают информацию о наличии арендного жилья (место нахождения, количественный и качественный состав, характеристика, уровень благоустройства, размер платы за пользование) и информацию о сроке обращения за предоставлением арендного жилья в доступных для ознакомления местах (а местными исполнительными и распорядительными органами также в сети Интернет на их официальных сайтах) с указанием конкретных жилых помещений, предназначенных для граждан, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья (такая информация размещается в течение не менее чем 15 календарных дней);

- 3) рассматривают заявления граждан о предоставлении арендного жилья, поступившие в период размещения информации, и принимают решение о предоставлении арендного жилья;

- 4) заключают договор найма арендного жилья государственного жилищного фонда на срок трудовых (служебных) отношений либо на срок, не превышающий 5 лет, и принимают меры к обязательной реги-

страции этих договоров в местном исполнительном и распорядительном органе;

5) передают арендное жилье нанимателю по акту приема-передачи.

В свою очередь, для того чтобы иметь возможность претендовать на получение государственного арендного жилья, необходимо придерживаться следующего алгоритма:

1) узнать о наличии арендного жилья. Информацию о наличии свободного арендного жилья можно узнать в сети Интернет на официальных сайтах исполкомов (администраций районов), а также в других доступных для ознакомления местах (например, на стенде отдела «Одно окно» в здании исполкома) (п. 6 ст. 112 ЖК Республики Беларусь). На сайте исполкома такая информация, как правило, содержится в разделе «Жилищная политика». Информационное сообщение позволит узнать о месте нахождения жилья и его характеристиках (общей площади, количестве комнат и пр.), о размерах арендной платы и сроках обращения за предоставлением жилья (не менее 15 календарных дней) (п. 6 ст. 112 ЖК Республики Беларусь);

2) после размещения информации о свободных арендных квартирах можно подать заявление на предоставление конкретного жилого помещения в исполком по месту нахождения жилья или организацию, у которой есть это жилье. При себе необходимо иметь только паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, образец заявления предоставлять на месте (подп. 1.1.18 п. 1.1 Перечня, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан»);

3) в течение 15 календарных дней после получения извещения необходимо обратиться в исполком для заключения договора найма жилого помещения. Гражданин извещается о предоставлении арендного жилья заказным письмом с уведомлением о получении либо под роспись. Гражданин, уведомленный о предоставлении ему арендного жилья, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в течение 15 календарных дней со дня получения такого извещения обязан обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган, организацию, в ведении которой находится жилое помещение, для заключения договора найма арендного жилья.

Порядок определения размера платы за пользование арендным жильем различается в зависимости от оснований предоставления таких жилых помещений.

Согласно общему подходу размер платы за пользование арендным жильем определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование такими жилыми помещениями, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (ч. 3 п. 2 ст. 31 ЖК Республики Беларусь).

Базовая ставка платы за пользование арендным жильем установлена в размере 0,2 базовой величины на 1 м² общей площади жилого помещения в месяц (абз. 2 п. 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 «О предоставлении арендного жилья»).

Договор найма арендного жилья, заключенный на период трудовых (служебных) отношений, прекращается в связи с прекращением трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей арендное жилье или ходатайствовавшей о его предоставлении, либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения. При этом если в таком жилом помещении проживают совершеннолетние члены семьи этого нанимателя жилого помещения, имеющие первоочередное право на предоставление арендного жилья соответствующего жилищного фонда, то с одним из них заключается договор найма арендного жилья на период трудовых (служебных) отношений, за исключением случаев, установленных ч. 2 п. 1 ст. 114 ЖК Республики Беларусь.

Заключение договора найма арендного жилья с одним из совершеннолетних членов семьи военнослужащего, являющегося нанимателем этого жилья, осуществляется в случае, предусмотренном п. 1 ст. 125 ЖК Республики Беларусь.

С даты прекращения трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей арендное жилье либо ходатайствовавшей о его предоставлении, при условии отсутствия оснований для заключения договора найма арендного жилья на новый срок наниматель вносит плату за пользование арендным жильем в соответствии с ч. 3 п. 2 ст. 31 ЖК Республики Беларусь до даты фактического освобождения жилого помещения.

Государственные органы, другие организации, ходатайствовавшие о предоставлении жилого помещения, обеспечивают информирование

местного исполнительного и распорядительного органа, предоставившего арендное жилье на период трудовых (служебных) отношений, о прекращении с работником (сотрудником), в отношении которого было выдано ходатайство, трудовых (служебных) отношений не позднее 5 рабочих дней со дня прекращения этих отношений.

В случае получения во владение и пользование (приобретения в собственность) нанимателем арендного жилья, которому такое жилое помещение предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью 15 м² и более на одного человека (для г. Минска – 10 м² и более в г. Минске либо 15 м² и более в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, договор найма арендного жилья подлежит расторжению.

В случае получения во владение и пользование (приобретения в собственность) жилого помещения наниматель вносит плату за пользование арендным жильем в соответствии с ч. 3 п. 2 ст. 31 ЖК Республики Беларусь с даты получения во владение и пользование (приобретения в собственность) жилого помещения до даты фактического освобождения арендного жилья.

Лекция 7. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

7.1. Понятие общежития и жилого помещения в общежитии.

Виды жилых помещений в общежитии и требования к ним

Общежитие – жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы, прохождения клинической ординатуры, спортивной подготовки, а также в иных случаях, установленных законодательными актами (ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Жилое помещение в общежитии – жилое помещение либо его часть, предоставляемые гражданам на условиях договора найма жилого помещения в общежитии. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 269 (ред. от 1 января 2025 г.) «Об общежитиях и типовом договоре найма жилого помещения госу-

дарственного жилищного фонда в общежитии» (далее – Постановление № 269) утверждены Положение об общежитиях и типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии.

В соответствии с п. 2 Положения об общежитиях общежития предназначены для проживания граждан:

- на период их работы (службы) в государственном органе, иной организации;
- на период их учебы;
- на период прохождения подготовки в резидентуре¹⁹ в учреждениях образования (организациях), осуществляющих такую подготовку;
- на период спортивной подготовки²⁰.

Переоборудование жилых домов под общежития производится с разрешения районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе. Не допускается размещение общежитий в подвалах, полуподвалах (цокольных этажах), а также использование под общежития помещений в многоквартирных жилых домах, предназначенных для постоянного проживания граждан.

Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях не подлежат передаче в собственность, обмену, разделу, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Жилые помещения в общежитии предоставляются в следующем порядке:

- одиноким гражданам – часть жилого помещения в совместное владение и пользование нескольких лиц, не состоящих в семейных отношениях;
- семьям – изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат, в обособленное владение и пользование семьи.

В общежитиях, предназначенных для проживания одиноких граждан, при необходимости с согласия местных исполнительных и распорядительных органов могут быть выделены изолированные жилые помещения для проживания семей. Эти помещения должны располагаться на отдельных этажах или в отдельных секциях.

¹⁹ Термин «резидентура» применяется в значении, определенном в ч. 1 ст. 61 Закона Республики Беларусь от 18 июня 1993 г. № 2435-ХП «О здравоохранении».

²⁰ Под спортивной подготовкой понимается комплексный процесс подготовки спортивного резерва и (или) спортсменов высокого класса, осуществляемый в том числе специализированными учебно-спортивными учреждениями, посредством участия в учебно-тренировочном процессе и (или) спортивных мероприятиях.

Одиноким гражданам, имеющим заболевания, указанные в перечне²¹, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, а в исключительных случаях – и другим одиноким гражданам в обособленное владение и пользование предоставляются изолированные жилые помещения в общежитии.

Порядок и условия предоставления мест для проживания в общежитиях обучающимся по специальностям для Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований, органов внутренних дел, Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, а также обучающимся в военных училищах устанавливаются законодательством.

Порядок²² предоставления жилых помещений (их частей) в общежитиях, находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений, и пользования ими устанавливается законодательством.

Внутренний распорядок в общежитии устанавливается правилами, утверждаемыми руководителем государственной организации по согласованию с профсоюзным комитетом (при его наличии).

7.2. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях. Владение и пользование ими

На учет желающих получить жилое помещение в общежитии граждане принимаются по заявлению в соответствии с жилищным законодательством и коллективными договорами, зарегистрированными в местных исполнительных и распорядительных органах, на основании совместного решения руководителя (уполномоченного им лица) государственной организации и профсоюзного комитета (при его наличии), принятого при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии).

²¹ Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22 декабря г. 2012 г. № 202 «Об установлении перечней заболеваний» (Приложение 1. Перечень заболеваний, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с гражданами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире).

²² Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13 июня 2014 г. № 573 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений (их частей) в общежитиях, находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений, и пользования ими».

Принятие граждан на учет желающих получить жилое помещение в общежитии производится на основании поданных ими письменных заявлений по форме согласно Приложению 1 к Постановлению № 269 при наличии оснований, установленных законодательством и (или) коллективным договором.

Жилые помещения (их части) в общежитии предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и состоящим на учете желающих получить жилое помещение в общежитии, на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии в порядке очередности исходя из времени принятия на учет по совместному решению руководителя (уполномоченного им лица) государственной организации и профсоюзного комитета (при его наличии), принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии), если иное не установлено законодательством.

Жилые помещения в общежитии (за исключением жилых помещений, находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений, предоставляемых на период спортивной подготовки) предоставляются вне очереди состоящим на учете желающих получить жилое помещение в общежитии гражданам (п. 2 ст. 116 ЖК Республики Беларусь, п. 21 Положения об общежитиях):

- имеющим право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования;
- из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- из числа высококвалифицированных специалистов, работавших за границей по контракту. При этом под высококвалифицированными специалистами понимаются научные работники высшей квалификации, либо лица, получившие научно ориентированное образование, углубленное высшее образование, специальное высшее образование, либо специалисты, имеющие стаж работы по специальности не менее 5 лет;
- включенным в банк данных одаренной молодежи и банк данных талантливой молодежи, — на период обучения;
- выбывшим из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии 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 кон-

тракту на должностях солдат, матросов, сержантов и старшин и по окончании службы трудоустроившимся в ту же организацию;

- с направлением организацией для получения профессионально-технического, среднего специального, высшего и научно ориентированного образования в учреждение образования, организацию, реализующую образовательные программы научно ориентированного образования, находящиеся в другом населенном пункте, и после отчисления из указанных учреждения образования, организации трудоустроившимся в ту же организацию.

Первоочередное право на получение жилого помещения в общежитии (за исключением жилых помещений, находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений, предоставляемых на период спортивной подготовки) имеют (ч. 2 п. 3 ст. 116 ЖК Республики Беларусь, п. 22 Положения об общежитиях):

- молодые семьи;
- бывшие воспитанники детских интернатных учреждений, а также совершеннолетние дети граждан, проживающих в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов;
- инвалиды с детства;
- граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, прибывшие в порядке перевода на работу (службу) из другого населенного пункта;
- учащиеся и студенты, осваивающие содержание образовательных программ среднего специального образования, образовательной программы бакалавриата, непрерывной образовательной программы высшего образования, из числа лиц, имеющих рекомендации воинских частей на обучение в учреждениях среднего специального образования и учреждениях высшего образования и прошедших срочную военную службу либо службу в резерве (выслуживших установленный срок военной службы по призыву либо службы в резерве и уволенных со срочной военной службы либо службы в резерве в запас).

Жилое помещение (его часть) в общежитии предоставляется в размере не менее 6 м² жилой площади на одного человека.

На основании решения о предоставлении жилого помещения в общежитии государственная организация заключает с гражданином договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии считается заключенным с даты его регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии может быть заключен только на свободную жилую площадь.

Государственные организации ведут учет договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии.

Предоставление гражданам во владение и пользование жилого помещения (его части) в общежитии производится в установленном порядке заведующим (директором) общежитием или замещающим его работником на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, заключенного между нанимателем и государственной организацией.

Нанимателю при вселении в общежитие предоставленное жилое помещение передается по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения, необходимый инвентарь, постельные принадлежности, пропуск на право входа в общежитие выдаются под расписку. Наниматель должен быть ознакомлен с правилами внутреннего распорядка, правами и обязанностями лиц, проживающих в общежитии.

Наниматели жилых помещений в общежитии имеют право:

- пользоваться помещениями культурно-бытового назначения, оборудованием, инвентарем общежития и бытовыми услугами;
- требовать своевременной замены пришедших в негодность оборудования, мебели, других предметов домашнего обихода и культурно-бытового назначения, а также надлежащего культурно-бытового обслуживания;
- другие права в соответствии с Положением об общежитиях и иными актами законодательства.

Наниматели, занимающие изолированные жилые помещения в общежитии, предназначенные для проживания семей, находящиеся в их обособленном владении и пользовании, вправе предоставлять эти жилые помещения во владение и пользование своим несовершеннолетним детям и супруге (супругу), не имеющим жилых помещений в собственности и (или) во владении и пользовании в данном населенном пункте.

Под отсутствием во владении и пользовании жилых помещений понимается, если не предусмотрено иное, отсутствие жилых помещений, занимаемых гражданами:

- по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда соответствующего вида;

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

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

Граждане, проживающие в общежитии, обязаны:

- соблюдать правила внутреннего распорядка в общежитии и пожарной безопасности;

- использовать предоставленное жилое помещение (его часть) в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилым помещениям, местам общего пользования, оборудованию и инвентарю общежития;

- соблюдать чистоту в жилых помещениях и в местах общего пользования;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

- своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением (плату за пользование жилым помещением в общежитии государственных учреждений образования, реализующих образовательные программы общего среднего, профессионально-технического, среднего специального, высшего, специального образования, а также за другие услуги, возмещать расходы организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в общежитии;

- исполнять иные обязанности в соответствии с Положением об общежитиях и иными актами законодательства.

Владение и пользование жилыми помещениями (их частями) в общежитии осуществляются с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в общежитии.

Переселение граждан из одного жилого помещения в другое в общежитии производится на основании совместного решения руководителя (уполномоченного им лица) государственной организации и профсоюзного комитета (при его наличии), принятого при участии обществен-

ной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии), с заключением нового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии.

Наниматели, выбывающие из жилого помещения в общежитии, обязаны сдать по акту о сдаче жилого помещения жилое помещение в общежитии, а также все числящееся за ними имущество в надлежащем состоянии. В случаях недачи указанного имущества либо его порчи, уничтожения наниматель обязан возместить причиненный ущерб.

В случае выезда нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии на место жительства в другой населенный пункт или другое жилое помещение в данном населенном пункте члены, бывшие члены его семьи, за исключением лиц, указанных в ч. 2 п. 3 ст. 87 ЖК Республики Беларусь, утрачивают право владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда в общежитии. В случае отказа от добровольного освобождения жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии члены, бывшие члены семьи нанимателя подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. На требования о выселении таких граждан сроки исковой давности не распространяются (п. 8 ст. 116 ЖК Республики Беларусь).

7.3. Понятие специальных жилых помещений и их категории

Специальное жилое помещение – жилое помещение государственного жилищного фонда, предназначенное для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан при наличии у них оснований для проживания в специальном жилом помещении (ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2008 г. № 1408 «О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда» утверждены (далее – Постановление № 1408):

- Положение о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда;

- Положение о порядке, особенностях и основаниях предоставления гражданам специальных жилых помещений государственного жилищного фонда в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов;

- типовой договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда;
- типовой договор найма специального жилого помещения долгосрочного проживания, расположенного на территории иностранного государства;
- типовой договор найма специального жилого помещения краткосрочного проживания, расположенного на территории иностранного государства.

К специальным жилым помещениям относятся жилые помещения:

в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание (домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов);

- в детских домах семейного типа;
- в детских интернатных учреждениях;
- в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности;
- в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо;
- в административных и общественных зданиях Государственного комитета судебных экспертиз;
- маневренного фонда;
- предназначенные для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения;
- расположенные на территории иностранных государств и находящиеся в оперативном управлении дипломатических представительств или консульских учреждений Республики Беларусь;
- предназначенные для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, ходатайствующих о предоставлении статуса беженца, дополнительной защиты или убежища в Республике Беларусь, и иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца, дополнительная или временная защита в Республике Беларусь;
- в иных случаях, определенных законодательными актами (п. 1 ст. 117 ЖК Республики Беларусь).

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) (п. 2 Положения о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, утвержденного Постановлением № 1408).

Специальные жилые помещения предназначаются для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан и предоставляются им по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда, 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 интернатных учреждениях.

В договоре найма специального жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон и иные условия в соответствии с законодательством.

Договор найма специального жилого помещения является срочным и подлежит прекращению (расторжению) в связи с утратой оснований для проживания в специальном жилом помещении.

Плата нанимателей специального жилого помещения за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением, а также возмещение расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в многоквартирных жилых домах, осуществляется в порядке, установленном законодательством.

Незаселенные жилые помещения государственного жилищного фонда включаются в состав специальных жилых помещений и исключаются из этого состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа на основании ходатайств государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (п. 2 ст. 117 ЖК Республики Беларусь).

Специальные жилые помещения не подлежат передаче в собственность, обмену, разделу, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Выселение граждан из специальных жилых помещений производится в связи с прекращением оснований, по которым им были предо-

ставлены специальные жилые помещения, а также в случае систематического (три раза и более в течение календарного года) разрушения или порчи специального жилого помещения, либо использования его не по назначению, либо систематического нарушения правил пользования специальным жилым помещением, делающего невозможным для других проживание с ними в одном жилом помещении, если они были предупреждены о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение календарного года после такого предупреждения допускали аналогичные нарушения.

Порядок, особенности и основания предоставления гражданам специальных жилых помещений в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание, регулируются Положением о порядке, особенностях и основаниях предоставления гражданам специальных жилых помещений государственного жилищного фонда в социальных пансионатах, в том числе детских, домах сопровождаемого проживания, утвержденным Постановлением № 108.

7.4. Порядок предоставления, владение и пользование специальными жилыми помещениями

7.4.1. Порядок, особенности и основания предоставления специальных жилых помещений в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях, а также владения и пользования ими

Специальные жилые помещения в детских домах семейного типа предназначены для проживания воспитанников, лиц из числа бывших воспитанников, которым законодательством предоставлено право временного проживания в детских домах семейного типа, 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 владения и пользования специальными жилыми помещениями возникает:

- в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях, за исключением специальных учебно-воспитательных и специ-

альных 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 Республики Беларусь.

Специальные жилые помещения предоставляются воспитанникам (учащимся) в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях на срок до отчисления из детского дома семейного типа, 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.

Специальные жилые помещения в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях предоставляются гражданам структурными подразделениями образования, спорта и туризма местных исполнительных и распорядительных органов.

Предоставление родителям-воспитателям детских домов семейного типа права владения и пользования специальными жилыми помещениями в таких домах осуществляется на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа, принявшего решение о создании детского дома семейного типа.

Специальные жилые помещения в детских интернатных учреждениях, детских домах семейного типа содержатся за счет республиканского или местных бюджетов.

Подлежат выселению из предоставленных специальных жилых помещений без предоставления других жилых помещений родители-воспитатели детских домов семейного типа в случаях прекращения трудового договора²³ и договора²⁴ об условиях воспитания и содержания детей или отстранения их от воспитания детей, если родители-воспитатели таких домов ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

²³ Постановление Министерства труда Республики Беларусь от 27 декабря 1999 г. № 155 «Об установлении примерной формы трудового договора».

²⁴ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 1999 г. № 1678 (ред. от 31 января 2026 г.) «О приемной семье».

7.4.2. Порядок, особенности и основания предоставления жилых помещений маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда и граждан, постоянно проживающих совместно с ними, выселенных из жилых домов в связи с их капитальным ремонтом или реконструкцией, если капитальный ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения. При этом договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда не расторгается;

- нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда и членов их семей при изъятии земельных участков для государственных нужд, которое связано со сносом или иным уничтожением жилых домов, собственники которых не обнаружены в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, до окончания сроков договоров найма соответствующих жилых помещений;

- граждан, жилые помещения которых стали непригодными для проживания вследствие пожаров, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, до улучшения жилищных условий в соответствии с законодательством (п. 22 Положения о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда).

На основании решения о предоставлении жилого помещения маневренного фонда организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находятся жилые помещения маневренного фонда, заключает с нанимателем срочный договор найма специального жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции либо на периоды, указанные в абз. 3 и 4 п. 22 Положения о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда.

В период проживания граждан в жилом помещении маневренного фонда они вносят плату за жилищно-коммунальные услуги, а также возмещают расходы организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в многоквартирных жилых домах.

Предоставляемое жилое помещение маневренного фонда должно соответствовать типовым потребительским качествам, обязательным

для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям, и находиться в пределах соответствующего населенного пункта. Жилое помещение маневренного фонда может быть меньше площади ранее занимаемого жилого помещения.

В связи с прекращением оснований, по которым гражданам были предоставлены жилые помещения маневренного фонда, они обязаны освободить жилые помещения маневренного фонда.

При отказе освободить жилые помещения маневренного фонда выселение граждан из данных жилых помещений производится в судебном порядке.

Выселение собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и граждан, проживающих совместно с ними, из занимаемого ими жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома в другое жилое помещение и предоставление им права владения и пользования отремонтированным или реконструированным жилым помещением производится за счет средств организации, на счет которой вносилась плата за капитальный ремонт этого жилого дома.

Обеспечение сохранности незаселенных жилых помещений маневренного фонда, их содержание и ремонт осуществляются за счет средств собственника этого фонда.

Лекция 8. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

8.1. Договор купли-продажи жилого помещения

8.1.1. Общие положения о договоре купли-продажи жилого помещения

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, капитальное строение (здание, сооружение), квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 520 ГК Республики Беларусь).

При заключении договора купли-продажи жилого помещения необходимо учитывать:

1. Договор купли-продажи жилого помещения должен отвечать требованиям ГК Республики Беларусь об обязательной письменной форме заключения договора продажи недвижимости (ст. 521 ГК Республики Беларусь). Несоблюдение формы договора купли-продажи недвижимости влечет его недействительность.

2. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость – еще одно обязательное условие заключения данной сделки: переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 522 ГК Республики Беларусь).

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 529 ГК Республики Беларусь).

3. В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ч. 1 ст. 525 ГК Республики Беларусь).

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ч. 2 ст. 525 Республики Беларусь).

4. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этой недвижимости. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным (п. 1 ст. 526 ГК Республики Беларусь).

Если иное не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее (п. 2 ст. 526 ГК Республики Беларусь).

5. При заключении договора купли-продажи жилого помещения необходимо учитывать, что в данном помещении могут проживать

лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем. Данное условие договора продажи жилого помещения существенно и должно быть отражено в договоре в виде перечня таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 529 ГК Республики Беларусь).

Перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, не определяет их дальнейшее право в отношении проданного жилого помещения. Так, например, согласно п. 1 ст. 63 ЖК Республики Беларусь при переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения.

В случае принятия новым собственником жилого помещения решения о расторжении договора найма жилого помещения он предупреждает нанимателя жилого помещения о принятом решении в письменной форме за один месяц. В течение этого срока наниматель обязан освободить жилое помещение. По истечении указанного срока наниматель жилого помещения, не освободивший жилое помещение, подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Не любое жилое помещение может являться предметом договора купли-продажи. Так, согласно п. 2 ст. 70 ЖК Республики Беларусь не подлежат отчуждению если иное не установлено Президентом Республики Беларусь и ЖК Республики Беларусь:

- незаселенные жилые помещения, передаваемые сельскохозяйственными организациями в коммунальную собственность и построенные (реконструированные) или приобретенные с привлечением льготного кредита, предоставленного в соответствии с законодательством, до полного его погашения;

- жилые помещения, построенные (реконструированные) или приобретенные гражданами с привлечением льготного кредита, предоставленного в соответствии с законодательством, построенные (реконструированные) с использованием субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на их строительство (реконструкцию), субсидии на погашение основного долга по этому кредиту, до полного погашения льготного кредита (кредита), а также в течение 5 лет со дня досрочного погашения этих кредитов,

но не более периода, оставшегося до наступления срока их полного погашения, установленного кредитными договорами, за исключением отчуждения соответствующему районному, городскому исполнительному и распорядительному органу, местной администрации района в городе в порядке, установленном законодательством. При этом для целей настоящего абзаца под жилым помещением понимаются одноквартирный жилой дом, квартира в многоквартирном или блокированном жилом доме, а также объект недвижимости, образованный в результате их раздела, слияния или вычленения изолированных помещений из этих капитальных строений, незавершенное законсервированное капитальное строение (доля в праве собственности на указанные объекты), за исключением возведенных на земельном участке, предоставленном гражданину как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилого дома, объекта недвижимости, образованного в результате его раздела, слияния или вычленения изолированных помещений из названных капитальных строений (доли в праве общей собственности на указанные объекты), в течение 5 лет со дня их государственной регистрации и незавершенного законсервированного капитального строения;

- жилые дома, объекты недвижимости, образованные в результате их раздела, слияния или вычленения из них (доли в праве общей собственности на указанные объекты), возведенные на земельных участках, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на таких земельных участках, в случаях, предусмотренных Кодексом Республики Беларусь о земле 23 июля 2008 г. № 425-3;

- жилые помещения в общежитиях.

Граждане, а также юридические лица, зарегистрированные в установленном порядке в Республике Беларусь, вправе приобретать жилые помещения по договорам купли-продажи, мены или на основании иной сделки по отчуждению жилого помещения.

Иностранные граждане и лица без гражданства, а также юридические лица, не зарегистрированные в установленном порядке на территории Республики Беларусь, вправе приобретать жилые помещения частного жилищного фонда по договорам купли-продажи, мены или на основании иной сделки по отчуждению жилого помещения частного жилищного фонда в Республике Беларусь, если иное не установлено законодательными актами (ст. 71 ЖК Республики Беларусь).

Граждане Российской Федерации вправе приобретать квартиры (дома), в том числе по договорам купли-продажи, в любых населенных пунктах Республики Беларусь наравне с гражданами Республики Беларусь²⁵.

Порядок передачи недвижимости установлен ст. 527 ГК Республики Беларусь.

Так, передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 527 ГК Республики Беларусь).

Подписание передаточного акта или акта приема-передачи объекта недвижимости часто определяется как момент исполнения договора купли-продажи.

В договоре купли-продажи объекта недвижимости должны быть указаны конкретные сроки передачи объекта. Непосредственно передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 527 ГК Республики Беларусь). Для упрощения проведения сделки в самом договоре купли-продажи может быть определено, что он является передаточным актом, и в его условиях отражается, что продавец передал, а покупатель принял жилое помещение.

Если продавец в нарушение договора не исполняет обязанности по передаче покупателю проданного имущества, покупатель вправе требовать реального исполнения договора: передачи ему проданной квартиры (жилого дома) и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения со стороны продавца, либо отказаться от исполнения договора, потребовав от продавца возмещения убытков.

Обязательство по передаче недвижимости считается исполненным, если подписан документ о передаче и недвижимость фактически передана покупателю. Стоит отметить, что передача недвижимости покупателю еще не означает передачу ему права собственности на нее. Право собственности возникает лишь в момент государственной регистрации перехода этого права к покупателю.

Однако такой упрощенный документальный способ передачи помещения не гарантирует добросовестность продавца в отличие от фак-

²⁵ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 10 июля 1998 г. № 1086 «О реализации Решения Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 2 апреля 1997 г. № 3».

тической передачи объекта, где могут быть выявлены недостатки жилого помещения или несоответствие состояния объекта, оговоренного ранее.

При составлении передаточного акта за основу можно взять требования, предъявляемые ст. 53 ЖК Республики Беларусь к акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения. Например, в таком акте указываются:

- сведения о сторонах договора найма жилого помещения (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место жительства – для граждан; наименование и место нахождения – для юридических лиц);
- место нахождения (адрес) жилого помещения;
- количество жилых комнат жилого помещения, общая площадь жилого помещения, иные характеристики жилого помещения (по усмотрению сторон);
- сведения о состоянии жилого помещения на момент его передачи нанимателю;
- иные данные (по усмотрению сторон).

В случае если обязательство не предусматривает сроков исполнения и не содержит условий, позволяющих их определить, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. Вместе с тем ст. 527 ГК Республики Беларусь не установлено никаких сроков. Целесообразно в договоре купли-продажи отразить конкретные сроки передачи недвижимости.

Если продавец в нарушение договора не исполняет обязанности по передаче покупателю проданного имущества, покупатель вправе требовать реального исполнения договора: передачи ему проданной квартиры (жилого дома) и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения со стороны продавца, – либо отказаться от исполнения договора, потребовав от продавца возмещения убытков.

Обязательство считается исполненным, если подписан документ о передаче недвижимости и недвижимость фактически передана покупателю. Вместе с тем передача недвижимости покупателю еще не означает передачу ему права собственности на нее. Право собственности возникает лишь в момент регистрации этого права.

Определенные сложности вызывает оформление права собственности на квартиру или жилой дом, приобретенные по договору купли-продажи, где были произведены перепланировка и переоборудование.

Органы регистрации часто отказывают покупателям переоборудованной недвижимости в регистрации права собственности. В таких случаях покупатель может обратиться в суд за защитой своего права собственности.

В связи с этим существенное условие договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами права пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, – перечень этих лиц с указанием их права на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 529 ГК Республики Беларусь). Отсутствие в договоре условия о сохранении за указанными лицами права пользования жилыми помещениями дает право новому собственнику требовать их выселения без предоставления другого жилого помещения.

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора о ее качестве, применяются правила ст. 445 ГК Республики Беларусь, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий условиям договора.

Если недостатки жилого помещения не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества (в данном случае – объект недвижимости), вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

8.1.2. Порядок расчетов за жилое помещение

В договоре может быть предусмотрен любой порядок расчетов между продавцом и покупателем: до подписания, при подписании, в день подписания – либо указание конкретной даты расчетов (если расчет производится частями (в рассрочку), указывают не только сроки, но и размеры частей).

Например, покупатель может произвести предварительную оплату жилого помещения в случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя уплатить цену полностью или частично до передачи продавцом жилого помещения (предварительная оплата). Если покупатель не исполняет обязанности предварительно оплатить покупку, применяются правила, предусмотренные ст. 309 ГК Республики Беларусь (встречное исполнение обязательств).

Как правило, для удобства расчет между сторонами по договору купли-продажи жилого помещения производится до его подписания и нотариального удостоверения.

Однако бывают случаи, когда договор купли-продажи жилого помещения предусматривает рассрочку по оплате или отсрочку платежа. В таком случае непосредственно в договоре или в приложении к нему должен быть отражен соответственно график внесения платежей или дата исполнения отсрочки платежа.

Стороны могут предусмотреть в договоре оплату жилого помещения в кредит. Выделяют продажу жилых помещений в кредит с отсрочкой или рассрочкой платежа. В этом случае жилое помещение, проданное в кредит и переданное покупателю, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате жилого помещения (п. 5 ст. 458 ГК Республики Беларусь).

Таким образом, договор купли-продажи жилого помещения с условием о рассрочке платежа считается заключенным, если в нем указаны цена жилого помещения, порядок, сроки и размеры платежей, которые должны быть внесены покупателем жилья (ч. 2 п. 1 ст. 459 ГК Республики Беларусь).

В силу ст. 298 ГК Республики Беларусь денежные обязательства должны быть выражены в белорусских рублях. То есть при заключении договора купли-продажи необходимо обратить особое внимание на порядок взаиморасчетов между сторонами именно в белорусских рублях и параллельно определить эквивалент этой суммы в иностранной валюте или в условных денежных единицах. Подлежащая оплате в рублях сумма определяется по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законодательством или соглашением сторон.

Многие граждане предпочитают рассчитываться в валюте. Однако если стороны согласовали условия о расчетах, которые противоречат законодательству, их исполнение как минимум может повлечь административную ответственность. Кроме того, саму сделку потенциально могут признать ничтожной как не соответствующую законодательству согласно ст. 169 ГК Республики Беларусь.

Наличная передача денежных средств при продаже объектов жилой недвижимости – самый популярный способ расчета на рынке Республики Беларусь. В данном случае обязательно купюры необходимо проверить у специалиста. Например, порванные или пораженные грибом купюры подлежат замене. Важно помнить, что за замену банк возьмет комиссию. Подлинность купюр проверяют с помощью специального оборудования. Проверить купюры можно в банке.

При наличном расчете рекомендуется проводить сделку в безопасном месте с привлечением банковского работника. В кабинете регистратора или нотариуса расчеты запрещены.

Целесообразно также найти нескольких свидетелей, желательно не менее двух, которые подпишут расписку о передаче денег. Эти люди смогут подтвердить в случае спора, что сделка совершена и расчет произведен в полном объеме. А расписка послужит письменным доказательством именно факта передачи денег, а не факта заключения сделки.

Стороны могут заранее выбрать наиболее выгодный друг для друга банк с минимальными комиссиями за перечисление и договориться о распределении расходов, в том числе по конверсии. Затем продавец открывает в выбранном банке расчетный счет в белорусских рублях.

В договоре купли-продажи должно быть определено условие купли-продажи с безналичным расчетом с указанием расчетного счета продавца. Реквизиты расчетного счета вносятся в текст договора купли-продажи, и указывается срок на перечисление денег, например, не менее 5 банковских дней.

После перечисления денег на расчетный счет продавца стороны встречаются и подписывают акт приема-передачи, после чего покупатель регистрирует переход права собственности на свое имя. Это безопасный и цивилизованный способ расчетов – нет перемещений с крупной суммой наличных, а факт расчета подтверждается банковским документом. Минус – потери на комиссиях за перечисление и конверсию валюты.

8.2. Договор лизинга жилого помещения

8.2.1. Общие положения о договоре лизинга жилого помещения

По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование. Арендодатель (лизингодатель) в этом случае не несет ответственности за выбор предмета договора финансовой аренды и продавца (поставщика) (ст. 636 ГК Республики Беларусь).

Указом Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 г. № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности» (далее – Указ № 99) определено, что договор лизинга жилого помещения – договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме (далее – квартира) и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда (далее – многоквартирный жилой дом). При этом в совокупность вещей, являющихся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, могут входить иные недвижимые вещи, связанные с квартирой и (или) многоквартирным жилым домом общим назначением (принадлежностью), если иное не установлено ГК Республики Беларусь и другими законодательными актами.

Лизинговая деятельность с жилыми помещениями – лизинговая деятельность, предусматривающая приобретение лизингодателем в собственность и предоставление за плату во временное владение и пользование лизингополучателю квартиры и (или) многоквартирного жилого дома.

Лизинговая организация – юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым Указом № 99, иными законодательными актами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Национального банка Республики Беларусь, и осуществляющее лизинговую деятельность.

Лизинговую деятельность с жилыми помещениями вправе осуществлять только лизинговые организации, включенные в реестр²⁶, и соответствующие следующим требованиям:

²⁶ Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь от 8 мая 2025 г. № 108 (ред. от 22 ноября 2025 г.) «О требованиях к некредитным финансовым организациям и реестрах некредитных финансовых организаций».

- уставный фонд лизинговой организации сформирован путем внесения денежных средств в размере не менее 250 тыс. бел. руб.;

- на каждое первое число месяца, следующего за истекшим кварталом, размер собственного капитала лизинговой организации, увеличенного на сумму привлеченных кредитов (займов), признаваемых субординированными в соответствии с законодательством, срок погашения которых на первое число месяца, следующего за истекшим кварталом, превышает три года, составляет сумму, равную не менее 2 500 тыс. бел. руб. и увеличенную на размер корректировки собственного капитала лизинговой организации, определяемый Национальным банком Республики Беларусь с учетом изменения индекса потребительских цен;

- безубыточность деятельности за последний календарный год лизинговой организации либо юридических лиц – учредителей лизинговой организации, созданной в календарном году, в котором в Национальный банк Республики Беларусь направляется письменное уведомление в соответствии с ч. 2 подп. 1.5¹ Указа № 99;

- отсутствие неисполненных в установленный срок письменных предписаний об устранении нарушений, вынесенных Национальным банком Республики Беларусь в установленном законодательством порядке.

Руководитель лизинговой организации, осуществляющей лизинговую деятельность с жилыми помещениями, должен соответствовать следующим требованиям:

- наличие высшего юридического или экономического образования либо иного высшего образования при условии прохождения переподготовки на уровне высшего образования по специальности юридического или экономического профиля;

- наличие стажа работы не менее одного года на руководящих должностях в лизинговой организации, банке, небанковской кредитно-финансовой организации, международной финансовой организации или Национальном банке Республики Беларусь;

- отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение преступления против собственности и порядка осуществления экономической деятельности.

В соответствии с Положением о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь, утвержденным Указом № 99, лизингополучатель – это гражданин Республики Беларусь либо иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, которым по договору лизинга жилого

помещения предмет лизинга предоставляется во временное владение и пользование не для предпринимательских целей.

Существенным условием договора лизинга жилого помещения, помимо существенных условий, установленных законодательством, является указание на сторону договора лизинга жилого помещения, которая несет обязанности:

- по заключению договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, приобретение электроэнергии, потребляемой на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов;

- внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, в том числе лифтов, в порядке, установленном жилищным законодательством.

В договоре лизинга жилого помещения указываются члены семьи лизингополучателя, которые имеют право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой, являющимися предметом лизинга, наравне с лизингополучателем.

Лизингодатель обязан не позднее семи рабочих дней, следующих за днем заключения договора лизинга жилого помещения, дополнительного соглашения к нему, предусматривающего изменение сведений о членах семьи лизингополучателя, указанных в договоре лизинга жилого помещения, зарегистрировать такой договор, дополнительное соглашение к нему в местном исполнительном и распорядительном органе.

Местные исполнительные и распорядительные органы регистрируют договоры лизинга жилого помещения, дополнительные соглашения к ним, указанные в ч. 1 п. 11 Положения о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь, в двухдневный срок, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – в десятидневный срок с даты их представления лизингодателем по установленной форме.

Договор лизинга жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у лизингодателя, второй – у лизингополучателя, третий – в местном исполнительном и распорядительном органе, зарегистрировавшем этот договор.

Имущество, составляющее предмет лизинга по договору лизинга жилого помещения, не может передаваться третьему лицу (сублизингополучателю) по договору сублизинга.

Закрепление в договоре лизинга жилого помещения условий, предусматривающих для лизингополучателя ограничения, за исключением установленных законодательством, либо запрет на досрочное исполнение им обязательств по уплате лизинговых платежей и (или) выкупной стоимости, установленных договором лизинга жилого помещения, не допускается.

Обязательства лизингополучателя по уплате лизинговых платежей должны быть выражены в белорусских рублях. В случае установления в договоре лизинга жилого помещения обязанности по уплате лизинговых платежей в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте, сумма подлежащего уплате лизингового платежа или выкупной стоимости предмета лизинга определяется по официальному курсу белорусского рубля по отношению к иностранной валюте, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату платежа.

Имущество, являющееся предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, может быть предметом ипотеки только для обеспечения исполнения обязательств лизингодателя по кредитному договору (договору займа), заключенному для оплаты стоимости предмета лизинга.

При переходе к лизингополучателю права собственности на одноквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, в связи с исполнением лизингополучателем в полном объеме обязательств по договору лизинга жилого помещения, предусматривающему условие о выкупе предмета лизинга, и иным договорам, заключенным в обеспечение исполнения лизингополучателем своих обязанностей по такому договору, ипотека имущества, являющегося предметом лизинга по договору лизинга жилого помещения, прекращается.

8.2.2. Страхование жилого помещения при передаче физическому лицу в лизинг

Пунктом 25 Правил осуществления лизинговой деятельности, утвержденных постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 18 августа 2014 г. № 526 «Об утверждении Правил осуществления лизинговой деятельности» предусмотрено, что до заключения договора лизинга лизингодатель представляет лизингополучателю – физическому лицу, не выступающему при заключении договора лизинга в качестве индивидуального предпринимателя, для

принятия им обоснованного решения о заключении такого договора следующую информацию о возможных условиях лизинга, к числу которых относится указание стороны, на которую возложена обязанность по страхованию предмета лизинга.

Страхование передаваемого в лизинг жилья, принадлежащего лизингодателю, относится к добровольному страхованию (см. Указ Президента Республики Беларусь от 18 марта 2025 г. № 108 (ред. от 1 января 2026 г. «О страховании»)). Условия договора добровольного страхования определяются в правилах добровольного страхования, утвержденных страховщиком.

Объектом обязательного страхования строений, принадлежащих гражданам, являются имущественные интересы граждан Республики Беларусь, иностранных граждан и лиц без гражданства, связанные с утратой (гибелью) или повреждением строений, зарегистрированных в порядке, установленном законодательством, принадлежащих им на праве собственности и постоянно используемых ими, членами их семей или иными лицами с согласия собственника для проживания и хозяйственных нужд.

Таким образом, до передачи в собственность физическому лицу не осуществляется обязательное страхование интересов, связанных с утратой (гибелью) или повреждением многоквартирного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме и строений, сооружений, пространственно не отделенных от их объема, предназначенных для хозяйственно-бытовых нужд граждан

Страховые компании предлагают разные условия договора страхования и страховые суммы. Для выбора страховщика необходимо изучить предлагаемые условия страхования. Например, на сайтах ряда страховых компаний есть калькуляторы расчета суммы страхового взноса. Выбрав страховщика, нужно уточнить, какой пакет документов требуется для заключения договора страхования.

Точный перечень документов содержится в правилах добровольного страхования, с которыми ознакомит страховщик.

Например, для определения стоимости страховки может потребоваться оценка жилого помещения и иного имущества. В этом случае предоставляется заключение оценщика или данные бухгалтерского учета лизингодателя. На расчет стоимости страховки влияют, в частности, материал стен и год постройки дома. Поэтому требуется технический паспорт на помещение, где указаны эти параметры. Требуется опись страхуемого имущества. В опись включается в том числе обо-
ру-

дование дома, ремонт при их наличии. Предоставляется свидетельство о государственной регистрации собственника помещения – лизингодателя, который будет страхователем.

Форму договора добровольного страхования разрабатывает страховщик.

Договор добровольного страхования можно заключить как на весь срок лизинга, так и на меньший срок, например, на один год. В этом случае нужно ежегодно перезаключать договор. Как правило, чем больше срок страхования, тем дороже стоит страховка.

Условия, которые включает договор добровольного страхования, определены постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 20 июня 2014 г. № 37 (ред. от 1 марта 2025 г.) «О порядке осуществления отдельных направлений страховой деятельности», которым утверждены:

- Инструкция об определении обязательных реквизитов страхового полиса (свидетельства, сертификата), порядка его заполнения и использования;

- Инструкция об определении состава базового страхового тарифа по видам добровольного страхования, а также о порядке заключения договоров страхования, сострахования, перестрахования и применения страховых тарифов;

- Инструкция о порядке и сроках представления уведомления о видах добровольного страхования, порядке оформления и представления правил добровольного страхования (изменений и (или) дополнений в них), базовых страховых тарифов (изменений и (или) дополнений в них) и экономико-математического обоснования расчетов этих тарифов.

8.3. Ипотека жилых помещений

В соответствии со ст. 1 Закона Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке», ипотека – залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам.

Отношения по ипотеке регулируются:

- ЖК Республики Беларусь;

- Законом Республики Беларусь «Об ипотеке» от 20 июня 2008 г. № 345-З (далее – Закон об ипотеке);

- Указом Президента Республики Беларусь от 16 апреля 2020 г. № 130 «Об ипотечном жилищном кредитовании» (далее – Указ № 130).

По общему правилу ипотека подразумевает, что банк, предоставивший ипотечный кредит, будет иметь право залога на квартиру и в случае неисполнения гражданином своих обязательств по погашению ипотечного кредита эти обязательства будут исполняться в первую очередь за счет обращения взыскания на приобретенное жилье, т. е. банк будет изымать из собственности жилье и реализовывать его. В силу разных обстоятельств ипотечное кредитование в Республике Беларусь в настоящее время развито слабо.

Предметом залога (ипотеки) может выступать жилье, которое на момент заключения соответствующего кредитного договора зарегистрировано в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (п. 1.2 Указа № 130).

Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается (п. 3 ст. 70 ЖК Республики Беларусь, п. 2 ст. 52 Закон об ипотеке).

Для передачи в ипотеку жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, необходимо письменное согласие совершеннолетних членов его семьи, бывших членов его семьи, проживающих в жилом помещении, граждан, проживающих в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением, за исключением случая, когда жилое помещение передается в ипотеку в обеспечение возврата кредита, предоставленного на приобретение или строительство жилого помещения, и процентов по нему.

Передача в ипотеку жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или граждане, признанные недееспособными или ограниченные в дееспособности судом, или жилого помещения, закрепленного за детьми-сиротами либо детьми, оставшимися без попечения родителей, или жилого помещения, принадлежащего на праве собственности несовершеннолетнему гражданину, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства.

Отказ органа опеки и попечительства в даче согласия на передачу в ипотеку жилого помещения может быть обжалован в порядке, предусмотренном законодательством об административных процедурах, либо в суде.

Ипотека жилых помещений, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством для совершения сделок с имуществом подопечных.

Право залога (ипотеки) жилья возникает у банка с момента заключения соответствующего кредитного договора и прекращается в случаях:

- прекращения обеспеченного этим залогом (ипотекой) кредитного обязательства;
- гибели заложенного жилья или обращения на него взыскания залогодержателем;
- реализации заложенного имущества в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве;
- когда реализация такого имущества оказалась невозможной.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных Законом об ипотеке и иными законодательными актами.

В случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение и его реализации право владения и пользования этим жилым помещением лиц, имеющих такое право, за исключением лиц, указанных в п. 3 ст. 53 Закона об ипотеке, прекращается с момента регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним перехода права собственности на заложенное жилое помещение.

Лица, проживающие в заложенном жилом помещении на условиях договора найма жилого помещения, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого помещения. Заключенные с ними до заключения договора об ипотеке договоры найма жилого помещения сохраняют силу. Условия расторжения этих договоров определяются жилищным законодательством.

Лица, проживающие в заложенном жилом помещении, которым предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением по завещательному отказу, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого помещения.

Обращение взыскания на долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома (ст. 274 ГК Республики Беларусь) может осуществляться только при одновременном обращении взыскания на квартиру в этом доме.

Лекция 9. ФОРМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ ИЛИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

9.1. Нормативное правовое регулирование форм государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений

Государственная поддержка при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений – комплекс мер, направленных на оказание гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, поддержки государства (льготные кредиты, одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам и другие виды государственной поддержки в соответствии с законодательными актами) при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений, а также финансовая помощь государства в погашении задолженности по льготным кредитам, полученным на указанные цели (ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Механизм предоставления государственной поддержки для строительства (реконструкции) и приобретения жилых помещений разработан с учетом принципов действующей жилищной политики:

- сумма государственной поддержки рассчитывается исходя из количества членов семьи;

- нормируемых размеров жилого помещения;

- предельного норматива стоимости строительства.

Условиями предоставления государственной поддержки является очередность получения и отнесения граждан к социальной категории и нуждаемости в улучшении жилищных условий.

В Республике Беларусь действует несколько форм государственной поддержки, оказываемой гражданам для строительства (реконструкции) и приобретения жилых помещений:

- льготные кредиты;

- одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений;

- субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений;

- субсидии на погашение основного долга по этим кредитам;

- другие виды государственной поддержки в соответствии с законодательными актами.

Основные нормативные правовые акты, регулирующие отношения по государственной поддержке при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений:

- ЖК Республики Беларусь;

- Указ Президента Республики Беларусь от 6 марта 2025 г. № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве» (далее – Указ № 95);

- постановление Совета Министров Республики Беларусь от 13 июня 2025 г. № 328 (ред. от 31 января 2026 г.) «О порядке предоставления государственной поддержки при возведении, реконструкции или приобретении жилых помещений» и др.

9.2. Порядок предоставления льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений лицам, имеющим внеочередное право на их получение

Указом № 95 утверждено Положение об условиях предоставления гражданам государственной поддержки при возведении, реконструкции или приобретении жилых помещений (далее – Положение).

Указанным Положением определяются условия предоставления гражданам Республики Беларусь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее – учет), за исключением граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий по дополнительным основаниям, предусмотренным организациями в коллективных договорах, следующих форм государственной поддержки:

1) льготных кредитов:

- на возведение, реконструкцию многоквартирных жилых домов, в том числе на возведение многоквартирных жилых домов по упрощенному порядку, возведение, реконструкцию квартир в блокированных жилых домах подрядным либо хозяйственным способом (далее – строительство жилых помещений);

- приобретение многоквартирных жилых домов, квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах (далее – жилое помещение), строительство которых осуществлялось по государственному заказу, а также иных жилых помещений на первичном или вторичном рынке жилья в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек (в иных населенных пунктах – многодетными семьями) (далее – приобретение жилых помещений);

2) одноразовых субсидий на строительство или приобретение жилых помещений (далее – одноразовая субсидия);

3) финансовой помощи государства в возврате (погашении) задолженности по льготным кредитам, предоставленным на строительство или приобретение жилых помещений (далее – финансовая помощь).

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, пользуются правом на получение льготного кредита на строительство или приобретение жилых помещений (далее – льготный кредит), финансовой помощи наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не предусмотрено законами и международными договорами Республики Беларусь.

Для целей Положения используются термины и их определения в значениях, установленных в приложении 1 к Положению.

Функции государственных органов, организаций по реализации Положения определены в приложениях 1, 2 к Положению.

Функции и права ОАО «АСБ Беларусбанк» по реализации Положения определены в приложениях 1, 3 к Положению.

Так, право на получение льготного кредита имеют состоящие на учете:

1) военнослужащие, лица рядового и начальствующего состава Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям (далее – военнослужащие), проходящие военную службу, службу в Следственном комитете, Государственном комитете судебных экспертиз, органах внутренних дел, органах финансовых расследований Комитета государственного контроля, органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям (далее – военная служба), имеющие не менее 5 календарных лет выслуги на военной службе²⁷;

2) прокурорские работники, имеющие не менее 5 календарных лет выслуги на государственной гражданской службе в органах прокуратуры;

3) граждане, уволенные с военной службы, в том числе реализовавшие свое право на принятие на учет по месту жительства в течение

²⁷ Не имеющие во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма либо в собственности другого жилого помещения в данном населенном пункте общей площадью 15 м² и более (в г. Минске – 10 м² и более) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

6 месяцев со дня увольнения с военной службы, граждане из числа прокурорских работников, уволенные с государственной гражданской службы в органах прокуратуры по возрасту, состоянию здоровья, в связи с сокращением численности или штата работников (в связи с проведением организационно-штатных мероприятий), имеющие соответственно не менее 5 календарных лет выслуги на военной службе, государственной гражданской службе в органах прокуратуры;

4) 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 (далее – дети-сироты);

5) граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, из числа указанных в подп. 1.1, 1.4–1.7, 1.9, абз. 2 и 8 подп. 1.12 п. 1 ст. 105 и абз. 2 п. 5 ст. 106 ЖК Республики Беларусь;

6) граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, предоставленных им в соответствии с законодательными актами как детям-сиротам, – в течение срока действия заключенного с ними срочного договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;

7) трудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда в случае его смерти или выезда на постоянное проживание в другое жилое помещение – в течение срока действия заключенного в соответствии с законодательными актами с одним из них договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;

8) многодетные семьи;

9) граждане, в составе семей которых имеются дети-инвалиды, а также инвалиды с детства I и II групп;

10) 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, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

11) ветераны боевых действий на территории других государств из числа категорий граждан, предусмотренных в подп. 1.1–1.3 п. 1 ст. 7 Закона Республики Беларусь от 17 апреля 1992 г. № 1594-XII «О ветеранах»;

12) граждане, проживающие в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

13) совершеннолетние молодые граждане, являющиеся лауреатами специального фонда Президента Республики Беларусь по социальной поддержке одаренных учащихся и студентов и (или) специального фонда Президента Республики Беларусь по поддержке талантливой молодежи, – по согласованию соответственно с Министерством образования Республики Беларусь или Министерством культуры Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, и на основании документов, подтверждающих такое звание;

14) граждане, которым были назначены стипендии Президента Республики Беларусь талантливым молодым ученым, – по согласованию с Национальной академией наук Беларуси в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, и в соответствии с подтверждающими назначение этих стипендий документами, выдаваемыми организациями, осуществлявшими их выплаты;

15) граждане, проживающие не менее 10 лет в общежитиях, в жилых помещениях частного жилищного фонда по договорам найма жилого помещения, договорам финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которым является жилое помещение частного жилищного фонда, состоящие на учете в течение указанного срока и не утрачивавшие оснований состоять на учете²⁸. При этом в срок, указанный в настоящем подпункте, включается срок проживания в жилых помещениях государственного жилищного фонда по договорам поднайма жилого помещения;

16) судьи;

17) космонавты;

18) молодые семьи, имеющие двоих несовершеннолетних детей;

19) граждане, осуществляющие строительство или приобретение жилых помещений и трудовую деятельность в населенных пунктах на территории юго-восточного региона Могилевской области;

20) граждане, осуществляющие строительство или приобретение жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек и в городах-спутниках;

²⁸ У которых, включая совместно проживающих членов семьи и отдельно проживающих супругов, не имеется в собственности жилых помещений (общей площади жилых помещений, приходящейся на долю в праве общей собственности на жилые помещения), в том числе расположенных в иных населенных пунктах Республики Беларусь.

21) граждане, состоящие на учете по месту жительства в областных центрах и г. Минске и осуществляющие строительство или приобретение жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек.

Одноразовая субсидия предоставляется за счет средств местных бюджетов гражданам, указанным в подп. 4.4–4.18, 4.20 и 4.21 п. 4 Положения.

Внеочередное право на получение:

- льготного кредита имеют граждане, указанные в подп. 4.3, 4.4, 4.6–4.13 и 4.21 п. 4 Положения;

- одноразовой субсидии имеют граждане, указанные в подп. 4.4, 4.6–4.13 и 4.21 п. 4 Положения.

Право на совместное использование льготного кредита и одноразовой субсидии имеют граждане, указанные в подп. 4.4, 4.5 и 4.9–4.12 п. 4 Положения.

Граждане из числа имеющих право на получение одноразовой субсидии, не указанные в ч. 1 п. 7 Положения, имеют право по их выбору воспользоваться либо льготным кредитом, либо одноразовой субсидией.

Финансовая помощь предоставляется за счет средств республиканского бюджета многодетным и молодым семьям на условиях, установленных в гл. 9 Положения.

9.3. Одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений

Как было указано выше, Указом № 95 утверждено Положение об условиях предоставления гражданам государственной поддержки при возведении, реконструкции или приобретении жилых помещений (далее – Положение)

Одноразовые субсидии предоставляются местными исполнительными и распорядительными органами, организациями.

Размер одноразовой субсидии на строительство жилого помещения:

- определяется как сумма базовой доли одноразовой субсидии, определяемой в процентах от принимаемой в расчет для определения размера одноразовой субсидии стоимости строительства нормируемых размеров общей площади жилого помещения и жилищных квот (именных приватизационных чеков «Жилье») получателя одноразовой субсидии и членов его семьи, имеющих право на их индексацию;

- суммарно не может превышать 70 процентов принимаемой в расчет для определения размера одноразовой субсидии стоимости строительства нормируемых размеров общей площади жилого помещения.

Величина базовой доли одноразовой субсидии на строительство жилого помещения определяется:

- исходя из времени нахождения на учете получателя одноразовой субсидии, кроме случаев, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

- среднемесячного совокупного дохода семьи;

- стоимости 1 м² общей площади строящегося жилого помещения, не превышающей предельного норматива стоимости 1 м² общей площади жилого помещения, определяемого Советом Министров Республики Беларусь;

- количества членов семьи получателя одноразовой субсидии;

- нормируемых размеров общей площади жилого помещения, определяемых:

а) в порядке, установленном в абз. 3–5 ч. 1, 2 п. 29 и п. 33 Положения;

б) с учетом нормативов общей площади в размере 20 м² (в г. Минске – 15 м², а для многодетных семей – 20 м²) на одного члена семьи (при строительстве для одного человека однокомнатной квартиры, многоквартирного жилого дома – 30 м²). Для граждан, обладающих правом на дополнительную площадь жилого помещения по состоянию здоровья, норматив общей площади для начисления одноразовой субсидии увеличивается на 15 м² на каждого члена семьи, имеющего такое право.

Одноразовая субсидия на приобретение жилого помещения:

- начисляется в порядке, применяемом при субсидировании строительства жилых помещений;

- предоставляется в размере наименьшей стоимости приобретаемого жилого помещения, определяемой согласно договору купли-продажи или заключению об оценке по определению оценочной стоимости жилого помещения в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (за исключением жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу);

- рассчитывается на приобретение жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, по стоимости 1 м² общей площади в конкретном жилом доме без учета затрат,

не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства, не превышающей предельного норматива стоимости 1 м² общей площади жилого помещения, определяемого Советом Министров Республики Беларусь.

Предоставление одноразовых субсидий осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Одноразовые субсидии перечисляются местными исполнительными и распорядительными органами, организациями, принявшими решения о предоставлении таких субсидий, на специальные счета «Субсидия», открытые каждым получателем одноразовой субсидии в ОАО «АСБ Беларусбанк» для аккумуляирования на нем средств одноразовых субсидий.

На денежные средства, перечисленные получателю одноразовой субсидии на специальный счет «Субсидия», производится начисление процентов в размере, предусмотренном для вкладов (депозитов) до востребования, в порядке, определенном банковским законодательством. Соответствующие суммы начисленных процентов используются получателем одноразовой субсидии в порядке, установленном для использования такой субсидии.

Особенности функционирования специальных счетов «Субсидия» определены в приложении 7 к Положению.

9.4. Порядок предоставления финансовой помощи

Положением об условиях предоставления гражданам государственной поддержки при возведении, реконструкции или приобретении жилых помещений (далее – Положение), утвержденным Указом № 95, установлен порядок предоставления финансовой помощи.

Так, финансовая помощь предоставляется многодетным и молодым семьям после наступления срока возврата (погашения) льготных кредитов и уплаты процентов за пользование ими исходя из суммы задолженности по льготным кредитам на дату представления кредитополучателями или их супругами (бывшими супругами) в ОАО «АСБ Беларусбанк» документов, необходимых для ее получения, в следующих размерах:

1) многодетным семьям:

- при наличии троих детей, включенных в списки, в возрасте до 23 лет на дату утверждения списков – 75 процентов от суммы задолженности по предоставленным льготным кредитам;

- при наличии четверых детей и более, включенных в списки, в возрасте до 23 лет на дату утверждения списков – 100 процентов от суммы задолженности по предоставленным льготным кредитам;

2) семьям при рождении (усыновлении, удочерении) третьего и последующих детей после утверждения списков (перевода долга либо приема задолженности по полученному льготному кредиту):

- при наличии троих несовершеннолетних детей на дату рождения (усыновления, удочерения) ребенка (с учетом родившегося, усыновленного, удочеренного) – 75 процентов от суммы задолженности по предоставленным льготным кредитам;

- при наличии четверых несовершеннолетних детей и более на дату рождения (усыновления, удочерения) ребенка (с учетом родившегося, усыновленного, удочеренного) – 100 процентов от суммы задолженности по предоставленным льготным кредитам;

3) молодым семьям:

- при рождении (усыновлении, удочерении) первого ребенка после заключения кредитного договора (перевода долга либо приема задолженности по полученному льготному кредиту) – 10 процентов от суммы задолженности по предоставленным льготным кредитам;

- при рождении (усыновлении, удочерении) второго ребенка после заключения кредитного договора (перевода долга либо приема задолженности по полученному льготному кредиту) – 20 процентов от суммы задолженности по предоставленным льготным кредитам.

Документы, необходимые для получения финансовой помощи, представляются многодетными и молодыми семьями в ОАО «АСБ Беларусбанк» после наступления срока возврата (погашения) задолженности по льготным кредитам и уплаты процентов за пользование ими.

При расчете (перерасчете) суммы финансовой помощи не учитывается задолженность, подлежащая погашению за счет ранее предоставленных одноразовой субсидии, финансовой помощи.

Финансовая помощь многодетным и молодым семьям в возврате (погашении) задолженности по льготным кредитам предоставляется равными долями в сроки, установленные кредитным договором (договором о переводе долга либо о приеме задолженности).

Уплата процентов за пользование многодетными и молодыми семьями частью льготного кредита, подлежащей возврату (погашению) за счет финансовой помощи, производится государством равными долями в сроки, установленные кредитным договором (договором о переводе долга либо о приеме задолженности).

Семьям граждан, указанных в подп. 4.1–4.3 п. 4 Положения и относящихся на дату утверждения списков к малообеспеченным гражданам, финансовая помощь оказывается в порядке, предусмотренном в гл. 9.

Финансовая помощь молодым семьям кредитополучателей, обязанных возмещать государственную поддержку, или их супругам (бывшим супругам) предоставляется с учетом процентной ставки за пользование льготным кредитом, указанной в кредитном договоре до даты установления в нем условий кредитования, предусмотренных в ч. 1 п. 43 Положения.

Порядок предоставления финансовой помощи, а также случаи и порядок ее перерасчета, в том числе при изменении состава многодетных и молодых семей в связи с отменой усыновления (удочерения), определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Лекция 10. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

10.1. Виды жилищно-коммунальных услуг

Нормы о предоставлении жилищно-коммунальных услуг и плате за них наряду с ЖК Республики Беларусь содержатся также в Указе Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 535 «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг» (далее – Указ № 535) и в Указе Президента Республики Беларусь от 23 марта 2016 г. № 107 «Об оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению» (далее – Указ № 107).

Определение термина «жилищно-коммунальные услуги» дано в п. 10 ст. 1 ЖК Республики Беларусь, согласно которому жилищно-коммунальные услуги – услуги:

- по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), жилых и (или) нежилых, вспомогательных помещений;
- по обеспечению их благоустроенности, благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, включающие в себя:
 - коммунальные услуги;
 - техническое обслуживание;
 - техническое обслуживание лифта;
 - текущий ремонт;
 - капитальный ремонт;
 - санитарное содержание вспомогательных помещений;

- иные жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с договорами.

Коммунальные услуги – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок, обращение с твердыми коммунальными отходами (п. 25 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Как следует из определений, содержание термина «жилищно-коммунальная услуга» носит более широкий характер по сравнению с термином «коммунальная услуга». Соответственно, непосредственно коммунальные услуги являются составляющей частью жилищно-коммунальных услуг.

Техническое обслуживание – основная жилищно-коммунальная услуга, включающая работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов, инженерных систем, за исключением лифтов, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем, за исключением лифтов, подготовке жилых домов к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года (п. 55 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения установлены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь (далее – Минжилкомхоз) от 20 мая 2013 г. № 12 «Об установлении перечня работ по техническому обслуживанию и периодичности их выполнения».

В соответствии с п. 56 ст. 1 ЖК Республики Беларусь техническое обслуживание лифта – основная жилищно-коммунальная услуга, включающая работы по поддержанию работоспособности лифта при его эксплуатации.

Текущий ремонт – основная жилищно-коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома (п. 54 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Приказом Минжилкомхоза от 4 февраля 2015 г. № 5 «О некоторых вопросах проведения текущего ремонта жилищного фонда» утверждены Методические рекомендации об организации проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда, источниками финансирования которых являются средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт.

Так, текущий ремонт подразделяется на плановый и внеплановый ремонты.

Плановый текущий ремонт осуществляется в соответствии с разработанными в установленном порядке годовыми планами текущего ремонта жилищного фонда, формируемыми с учетом:

- технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования);
- периодичности проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда.

Внеплановый текущий ремонт осуществляется при установлении неудовлетворительного технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования), в результате совершенных действий вандального характера, либо по решению потребителей о необходимости проведения текущего ремонта жилищного фонда, принятому в соответствии с законодательством.

Постановлением Минжилкомхоза от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» утверждена Инструкция о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда.

Пунктом 3 указанной Инструкции определены:

- перечень видов работ по текущему ремонту жилищного фонда, за исключением общежитий, источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством;
- перечень видов работ по текущему ремонту жилищного фонда, за исключением общежитий, источниками финансирования которых являются средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт;
- перечень видов работ по текущему ремонту общежитий, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций коммунальной формы собственности, источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

В соответствии с п. 23 ст. 1 ЖК Республики Беларусь капитальный ремонт – основная жилищно-коммунальная услуга по восстановлению основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации.

Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома – основная жилищно-коммунальная услуга по санитарной обработке (уборке) вспомогательных помещений жилого дома, их конструктивных элементов, инженерных систем, в том числе мойка или иная обработка поверхностей вспомогательных помещений, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для приведения этих помещений в соответствие с установленными санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами (п. 50 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Согласно подп. 1.3 п. 1 Указа № 535 перечень работ по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома и периодичность их выполнения устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Соответствующий перечень работ по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома и периодичность их выполнения установлены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 12 июня 2020 г. № 7 «О работах по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома». В этот перечень включены следующие работы:

- сухая уборка вспомогательных помещений от мусора на первых этажах (первой остановочной площадки лифта) и кабин лифтов – не менее 2 раз в неделю;
- сухая уборка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) от мусора жилых домов без лифтов – не менее 1 раза в неделю;
- сухая уборка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) от мусора жилых домов с лифтами – не менее 2 раз в месяц;
- мойка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов без лифтов – не менее 2 раз в месяц;
- мойка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов с лифтами – не менее 1 раза в месяц;
- мойка кабин лифтов – не менее 2 раз в неделю;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов, отопительных приборов, обметание пыли с потолков – 1 раз в год;
- уборка подвала, технического подполья, чердака, технического этажа и других технических помещений – не менее 1 раза в год;
- мойка окон – 1 раз в год;
- очистка доски объявлений – 1 раз в неделю;

- дезинфекция, дезинсекция (уничтожение насекомых), дератизация (уничтожение грызунов) – по мере необходимости.

Определение термина «жилищно-коммунальные услуги» содержится также в подп. 1.2 п. 1 ст. 1 Закона Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее – Закон № 405-З), согласно которому жилищно-коммунальные услуги – услуги по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), жилых и (или) нежилых, вспомогательных помещений, по обеспечению их благоустроенности, благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, включающие в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро-, теплоснабжение, снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок, обращение с твердыми коммунальными отходами, техническое обслуживание, техническое обслуживание лифта, текущий ремонт, капитальный ремонт, санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома и иные жилищно-коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с договорами.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона № 405-З жилищно-коммунальные услуги подразделяются на основные и дополнительные.

К основным жилищно-коммунальным услугам относятся:

- горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – коммунальные услуги);

- техническое обслуживание;
- санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- техническое обслуживание лифта.

Дополнительные жилищно-коммунальные услуги оказываются дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам по желанию потребителя.

Перечень дополнительных жилищно-коммунальных услуг утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг». Он включает следующие виды услуг:

- установку и (или) техническое обслуживание запорно-переговорных устройств жилого дома;

- установку и (или) техническое обслуживание систем видеонаблюдения за жилым домом и придомовой территорией;
- организацию работы и содержание вахтеров (консьержек) в многоквартирном жилом доме;
- аренду и (или) замену напольных грязезащитных ковровых покрытий;
- обустройство придомовых территорий элементами озеленения, благоустройства и их дальнейшее содержание.

Следует обратить внимание на разъяснения, содержащиеся в письме Минжилкомхоза от 24 марта 2014 г. № 06-19/84, согласно которым дополнительные жилищно-коммунальные услуги могут быть оказаны гражданам и оплачены ими только после заключения договоров на оказание этих видов услуг. Понуждение к оказанию дополнительных услуг, а также включение дополнительных взносов в извещение о размере платы за жилищно-коммунальные услуги является нарушением действующего законодательства.

Названные разъяснения основаны на положениях п. 2 ст. 9 Закона № 405-З, согласно которой потребитель имеет право отказаться от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

Подпунктом 1.6 п. 1 ст. 1 Закона № 405-З определено, что потребитель – физическое лицо, имеющее намерение заказать либо заказывающее жилищно-коммунальные услуги или пользующееся жилищно-коммунальными услугами исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

10.2. Правовые основы оказания жилищно-коммунальных услуг

Услуги газо-, электроснабжения оказываются потребителям на основании договоров, заключенных между потребителями и исполнителями в соответствии с нормами гражданского законодательства о договоре энергоснабжения.

В соответствии с п. 1 ст. 510 ГК Республики Беларусь по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Пунктом 2 ст. 510 ГК Республики Беларусь установлено, что договор энергоснабжения заключается с абонентом:

- при наличии у абонента отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования;
- при обеспечении учета потребления энергии.

Услуги по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома оказываются на основании договора на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома, заключенного в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, на период проведения такого ремонта.

Положение о порядке заключения договоров на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее – Постановление № 99). Этим же постановлением утвержден типовой договор на оказание услуги по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома.

Следует обратить внимание на нормы п. 4 ст. 396 ГК Республики Беларусь, согласно которому в случаях, предусмотренных законодательными актами, Правительство Республики Беларусь может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров, в том числе типовые договоры, положения и т. п.

Если иное не предусмотрено законодательными актами, услуги по текущему ремонту многоквартирного жилого дома, финансируемому за счет средств потребителей, оказываются на основании договора на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома, заключенного в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, на период проведения такого ремонта. Типовой договор на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома также утвержден Постановлением № 99.

Иные жилищно-коммунальные услуги из числа предусмотренных п. 2 ст. 4 Закона № 405-З, кроме вышеуказанных (т. е. услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению (канализации), техническому обслуживанию, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, техническому обслуживанию лифта), могут оказываться потребителям на основании договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг, заключенных между потребителями и исполнителями, за исключением следующего случая: если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, организацией собственников.

Услуги могут оказываться потребителям на основании договоров, заключенных указанными организациями в интересах потребителя с исполнителями в соответствии с гражданским законодательством.

Дополнительные жилищно-коммунальные услуги оказываются потребителям на основании договоров, заключенных между потребителями и исполнителями.

Оказание жилищно-коммунальных услуг потребителям может быть предусмотрено как одним, так и несколькими договорами.

Согласно п. 2 ст. 14 Закона № 405-З оказание этих услуг организуется уполномоченным лицом с даты принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о его назначении.

Организации собственников организуют оказание и (или) оказывают жилищно-коммунальные услуги в соответствии с их уставами, Законом № 405-З и иными актами законодательства.

Подпункт 1.1 п. 1 Директивы Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 7 «О совершенствовании и развитии жилищно-коммунального хозяйства страны» (далее – Директива № 7) местным исполнительным и распорядительным органам поручено обеспечивать оказание услуг:

- по техническому обслуживанию;
- текущему и капитальному ремонту жилых домов;
- санитарному содержанию вспомогательных помещений жилых домов;
- техническому обслуживанию лифтов, обращению с твердыми коммунальными отходами;
- оказанию дополнительных жилищно-коммунальных услуг и выполнению работ по объектам благоустройства населенных пунктов на конкурентной основе.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 2 декабря 2019 г. № 826 «О мерах по реализации Директивы Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 7» утверждено Положение о порядке проведения конкурсов на оказание жилищно-коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе, которым определяется порядок проведения конкурсов на оказание названных услуг.

Вышеуказанным постановлением утверждены:

- Положение о порядке проведения конкурсов на оказание жилищно-коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе;
- Положение о порядке финансирования расходов государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства, их основных правах и обязанностях.

10.3. Договор на оказание жилищно-коммунальных услуг

По договору на оказание жилищно-коммунальных услуг одна сторона (исполнитель) обязуется по заданию другой стороны (потребителя) оказать услугу, а потребитель обязуется оплатить эту услугу (ст. 15 Закона № 405-З).

В случае если потребители владеют жилым и (или) нежилым помещениями (одноквартирным жилым домом) на праве общей собственности, договор на оказание жилищно-коммунальных услуг заключается со всеми собственниками либо с одним из них по соглашению между ними.

Договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, заключаемый между потребителем и исполнителем, являющимся коммерческой организацией, является публичным.

Исполнитель, являющийся коммерческой организацией, не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении оказания основных жилищно-коммунальных услуг, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Отказ исполнителя, являющегося коммерческой организацией, от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг в границах обслуживаемой им территории в случае установления таких границ не допускается, за исключением случаев, когда оказание основных жилищно-коммунальных услуг невозможно по техническим причинам.

К невозможности оказания основных жилищно-коммунальных услуг по техническим причинам не относятся причины, когда оборудование, сети, иные узлы и механизмы, необходимые для оказания основной жилищно-коммунальной услуги, находятся в неисправном состоянии ввиду ненадлежащего их содержания исполнителем.

Исполнитель, являющийся коммерческой организацией, при наличии технической возможности оказания соответствующих коммунальных услуг обязан заключить договор на оказание коммунальных услуг в отношении жилого помещения (одноквартирного жилого дома) потребителя, расположенного в границах обслуживаемой исполнителем территории, в объеме не ниже предусмотренного нормами (нормативами) потребления коммунальных услуг.

Если исполнитель, для которого в соответствии с Законом № 405-З заключение договора обязательно, при наличии технической возможности оказания основной жилищно-коммунальной услуги уклоняется

от заключения договора, потребитель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Существенными условиями договора на оказание жилищно-коммунальных услуг являются:

- наименование (имя) исполнителя и имя потребителя;
- предмет договора, перечень всех оказываемых по договору жилищно-коммунальных услуг (основных и (или) дополнительных);
- тариф (тарифы), стоимость жилищно-коммунальных услуг либо указание на порядок установления тарифа (тарифов) и определения стоимости таких услуг, за исключением случая, когда тариф (тарифы) на жилищно-коммунальные услуги установлен законодательством;
- порядок оплаты оказываемых жилищно-коммунальных услуг;
- права и обязанности сторон;
- ответственность сторон за невыполнение условий договора, основания для освобождения от ответственности;
- порядок разрешения споров;
- срок действия договора;
- условия и порядок изменения, продления и прекращения действия договора;
- срок, в течение которого работник исполнителя, исполнитель – индивидуальный предприниматель обязаны прибыть к потребителю на основании уведомления потребителя в случае неоказания жилищно-коммунальных услуг либо оказания их с недостатками;
- адрес места нахождения (места жительства) исполнителя и места жительства потребителя;
- иные условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Исполнитель обязан подготовить и заключить с потребителем договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Законом № 405-З и иными актами законодательства, за исключением случая, когда потребитель письменно отказался от заключения такого договора и неоказание соответствующих основных жилищно-коммунальных услуг этому потребителю технически возможно.

Потребитель обязан заключить договор на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, подготовленный и представленный исполнителем в соответствии с Законом № 405-З и иными актами законодательства, за исключением случая, когда потребитель письменно отказался от заключения такого договора и неоказание соответствующих основных жилищно-коммунальных услуг этому потребителю технически возможно.

Исполнитель по договору на оказание жилищно-коммунальных услуг имеет право:

- требовать от потребителя соблюдения законодательства и условий договора на оказание жилищно-коммунальных услуг;
- доступа в жилые и (или) нежилые помещения (одноквартирный жилой дом), на земельные участки в случаях и порядке, определенных законодательными актами;
- приостанавливать оказание коммунальных услуг потребителю, имеющему без уважительных причин задолженность по их оплате и не погасившему ее в установленные сроки, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Исполнитель по договору на оказание жилищно-коммунальных услуг обязан:

- обеспечивать своевременное оказание жилищно-коммунальных услуг в полном объеме и надлежащего качества;
- рассматривать в порядке, определенном Законом № 405-З, требования потребителя в связи с неоказанием жилищно-коммунальных услуг либо оказанием их с недостатками;
- своевременно за свой счет выполнять работы по устранению выявленных недостатков жилищно-коммунальных услуг, которые возникли по его вине.

Исполнитель имеет иные права и несет обязанности, предусмотренные Законом № 405-З, иными актами законодательства и (или) договором на оказание жилищно-коммунальных услуг.

Потребитель по договору на оказание жилищно-коммунальных услуг имеет право:

- получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, своевременно и в полном объеме;
- требовать от исполнителя соблюдения условий договора на оказание жилищно-коммунальных услуг;
- требовать перерасчета платы за коммунальные услуги за период перерывов в их оказании.

Потребитель по договору на оказание жилищно-коммунальных услуг обязан:

- своевременно принимать меры по устранению выявленных неполадок, связанных с получением жилищно-коммунальных услуг, которые возникли по его вине;
- обеспечивать целостность и сохранность приборов индивидуального учета в жилом и (или) нежилом помещениях (одноквартирном жилом доме), если иное не установлено законодательством;

- оплачивать жилищно-коммунальные услуги в сроки, установленные законодательством и (или) договором;
- допускать в жилые и (или) нежилые помещения (одноквартирный жилой дом), на земельные участки работников исполнителя, исполнителя – индивидуального предпринимателя в случаях и порядке, определенных законодательными актами;
- соблюдать требования законодательства, не допускать нарушения прав и законных интересов других потребителей.

Потребитель имеет иные права и несет обязанности, предусмотренные Законом № 405-З, иными актами законодательства и (или) договором на оказание жилищно-коммунальных услуг.

Изменение и расторжение договора на оказание жилищно-коммунальных услуг осуществляется в соответствии с актами законодательства.

Потребитель вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора на оказание жилищно-коммунальных услуг полностью или частично, если не оказание жилищно-коммунальных услуг этому потребителю технически возможно, предварительно не менее чем за месяц, а если такой договор заключен на срок менее месяца – не менее чем за 5 дней направив исполнителю соответствующее письменное предупреждение.

В случае если потребители владеют жилым и (или) нежилым помещениями (одноквартирным жилым домом) на праве общей собственности, а в отказ от исполнения договора на оказание жилищно-коммунальных услуг, предусмотренный ч. 1 п. 3 ст. 17 Закона № 405-З, возможен с согласия всех собственников, случае недостижения согласия – в судебном порядке.

Лекция 11. ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

11.1. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений

Выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, предусмотренным ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами (ст. 78 ЖК Республики Беларусь).

Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляются другие жилые помещения, за исключением случаев, предусмотренных ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами.

В свое время Президиум Верховного Суда Республики Беларусь обсудил судебную практику рассмотрения дел о выселении из жилых помещений по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением. По результатам обсуждения принято постановление Президиума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2019 г. № 3 «О практике применения судами жилищного законодательства при рассмотрении дел о выселении из жилых помещений по требованию собственника».

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда может быть расторгнут по инициативе наймодателя при нарушении существенных условий договора нанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи, что влечет их выселение (ч. 1 п. 3 ст. 62 ЖК Республики Беларусь).

В частности, подлежат выселению в соответствии с положениями ст. 80 ЖК Республики Беларусь наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и проживающие с ним члены семьи, имеющие без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением.

Правило п. 2 ст. 80 ЖК Республики Беларусь о том, что такое выселение осуществляется после расторжения договора найма, не исключает совместного рассмотрения судом требований о расторжении договора найма жилого помещения и выселении. На это указывает и ч. 2 п. 15 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11 «О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда» (далее – постановление Пленума № 11)

Жилое помещение для выселения ответчиков предоставляется с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия, если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок. Предоставляемое жилое помещение должно быть пригодным для проживания и соответствовать санитарным и техническим требованиям. По площади это жилое помещение может быть менее 15 м² на одного человека и уступать ранее занимаемому жилому помещению по своим потребительским качествам (ч. 3 п. 15 постановления Пленума № 11).

Предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в

сельской местности – в пределах территории сельского совета, за исключением выселения в случае:

- чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- боевых действий и актов терроризма.

Более того, выселение с предоставлением жилого помещения в другом населенном пункте или другой местности возможно в случаях:

1) выселения граждан, уклоняющихся от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию, из жилых помещений государственного жилищного фонда (п. 1. ст. 80 ЖК Республики Беларусь);

2) выселения из жилого помещения в связи с введением чрезвычайного положения (Президентом Республики Беларусь при введении чрезвычайного положения может быть предусмотрено временное выселение граждан в безопасные районы с предоставлением им специальных жилых помещений) (п. 2 ст. 83 ЖК Республики Беларусь);

3) выселения обязанных лиц (по искам местных исполнительных и распорядительных органов либо уполномоченных ими организаций) обязанные лица могут быть выселены в судебном порядке из занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, а также временно выселены в судебном порядке из жилых помещений частного жилищного фонда. При этом при выселении обязанных лиц из жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, обязанным лицам предоставляются другие жилые помещения, по общей площади менее занимаемых и (или) уступающие им по своим потребительским качествам, в том числе за пределами данного населенного пункта, на срок, указанный в решении суда) (п. 2 ст. 88 ЖК Республики Беларусь);

4) отчуждения жилого помещения в случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений либо уклонения от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию (в случае принудительной продажи жилого помещения с публичных торгов бывшему собственнику жилого помещения местным исполнительным и распорядительным органом в течение двух месяцев передается в собственность другое жилое помещение, по общей площади менее занимаемого им жилого помещения и (или) уступающее ему по своим потребительским качествам, в том числе в ином населенном пункте, а в сельской местности – за пределами территории сельского

совета, на которой находилось проданное жилое помещение) (п. 5 и 7 ст. 137 ЖК Республики Беларусь).

Жилое помещение, находящееся за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности – за пределами территории сельского совета, при выселении может быть предоставлено гражданину только с его согласия (за исключением случаев, установленных законодательством).

При выселении граждан в судебном или административном порядке по постановлению прокурора в решении суда или постановлении прокурора указывается жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам (за исключением случаев выселения граждан без предоставления им другого жилого помещения, предусмотренных ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами).

11.2. Выселение граждан без предоставления им другого жилого помещения

Случаи выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц определены в ст. 79 ЖК Республики Беларусь.

Так, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц:

- граждане, самоуправно занявшие жилое помещение;
- гражданин, которому предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве опекуна (попечителя), приемного родителя, родителя-воспитателя детского дома семейного типа, в случае его отказа освободить это жилое помещение после прекращения опеки (попечительства);
- граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением;
- совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на занимаемое ими жилое помещение, наниматель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, лизингополучатель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, совер-

шеннолетние члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие совместно с ним, или другие проживающие совместно с этими собственником, нанимателем, лизингополучателем жилого помещения или гражданином, являющимся членом организации застройщиков, граждане, которые в течение календарного года 3 раза и более привлекались к административной ответственности²⁹ за нарушение правил пользования жилыми помещениями³⁰, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или если они систематически допускают нарушение требований ЖК Республики Беларусь, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения;

- члены, бывшие члены семьи собственника, нанимателя жилого помещения, лизингополучателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, заключившие Брачный договор или письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением, в соответствии с условиями которых они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения;

- наниматель жилого помещения, члены, бывшие члены его семьи – в случае прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения;

- граждане в иных случаях, предусмотренных ЖК Республики Беларусь и иными законодательными актами.

По основаниям, предусмотренным абз. 5 п. 1 ст. 79 ЖК Республики Беларусь, выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения участники долевой собственности, в том числе совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, при прекращении права долевой собственности в случае, если их доля незначительна, не может быть реально выделена и они не имеют существенного интереса в использовании жилого помещения.

²⁹ Статья 22.12. «Нарушение правил пользования жилыми помещениями» Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 6 января 2021 г. № 91-3.

³⁰ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений».

Выселение производится после выплаты собственниками выселяемым бывшим участникам долевой собственности за принадлежавшую им долю в праве общей собственности на жилое помещение ее рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством.

Члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, давшие согласие на отчуждение этого жилого помещения, не указанные в соответствующем договоре в числе граждан, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Что касается выселения из жилого помещения социального пользования, то 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, если они ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда (ст. 85 ЖК Республики Беларусь).

Наниматели арендного жилья подлежат выселению из занимаемых ими жилых помещений со всеми проживающими с ними членами семьи и другими гражданами без предоставления других жилых помещений, если иное не установлено ЖК Республики Беларусь, в случаях (ст. 86 ЖК Республики Беларусь):

- истечения срока действия договора найма арендного жилья, кроме случаев, когда этот договор подлежит заключению на новый срок;

- наличия без уважительных причин задолженности по внесению платы за пользование арендным жильем и (или) платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию в размере шестимесячной платы за пользование арендным жильем и (или) платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию;

- прекращения трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей жилое помещение либо ходатайствовавшей о предоставлении арендного жилья, если арендное жилье предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений;

- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

В случае получения во владение и пользование (приобретения в собственность) нанимателем арендного жилья, которому такое жилое помещение предоставлено в связи с характером трудовых (служебных)

отношений, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью 15 м² и более на одного человека (для г. Минска – 10 м² и более в г. Минске либо 15 м² и более в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проживающие в этом жилом помещении граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

11.3. Выселение граждан из жилых помещений, являющихся предметом ипотеки

В соответствии со ст. 1 Закона Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке», ипотека – залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам.

В случае обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, право владения и пользования этим жилым помещением граждан (за исключением граждан, обладающих правом пожизненного пользования заложенным жилым помещением по завещательному отказу) прекращается с момента государственной регистрации в установленном порядке прекращения права собственности на это жилое помещение.

После прекращения права собственности на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, гражданин, утративший право собственности на жилое помещение, и граждане, проживающие совместно с ним, за исключением граждан, не подлежащих выселению в соответствии с законодательными актами, подлежат выселению из этого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (ст. 81 ЖК Республики Беларусь).

11.4. Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома

Порядок выселения из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома предусмотрен нормами ст. 84 ЖК Республики Беларусь.

При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если капитальный ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения, собственнику жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателю жилого помещения государственного

жилищного фонда и гражданам, постоянно проживающим совместно с ними, на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома предоставляется жилое помещение маневренного фонда. При этом договор³¹ найма жилого помещения государственного жилищного фонда не расторгается.

Под жилым помещением маневренного фонда понимается специальное жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда и предназначенное для временного проживания граждан, выселенных из жилых домов в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда и членов их семей при изъятии земельных участков для государственных нужд, которое связано со сносом или иным уничтожением жилых домов, собственники которых не обнаружены в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, а также для временного проживания граждан, жилые помещения которых стали непригодными для проживания вследствие пожаров, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма (ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Жилые помещения маневренного фонда предназначаются для временного проживания:

- собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда и граждан, постоянно проживающих совместно с ними, выселенных из жилых домов в связи с их капитальным ремонтом или реконструкцией, если капитальный ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения;

- нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда и членов их семей при изъятии земельных участков для государственных нужд, которое связано со сносом или иным уничтожением жилых домов, собственники которых не обнаружены в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, до окончания сроков договоров найма соответствующих жилых помещений;

- граждан, жилые помещения которых стали непригодными для проживания вследствие пожаров, чрезвычайных ситуаций природного

³¹ Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193 (ред. от 1 января 2026 г.) «О жилых помещениях социального пользования государственного жилищного фонда».

и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, до улучшения жилищных условий в соответствии с законодательством.

В соответствии с Положением о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2008 г. № 1408 «О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда», предоставляемое жилое помещение маневренного фонда должно соответствовать типовым потребительским качествам, обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям, и находиться в пределах соответствующего населенного пункта. Жилое помещение маневренного фонда может быть меньше площади ранее занимаемого жилого помещения.

В случае отказа собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, а также граждан, постоянно проживающих совместно с ними, от выселения в жилое помещение, предоставляемое в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома, они могут быть выселены на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома в предоставляемое жилое помещение в судебном порядке.

Выселение собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и граждан, постоянно проживающих совместно с ними, из занимаемого ими жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома в другое жилое помещение и предоставление им права владения и пользования отремонтированным или реконструированным жилым помещением производятся за счет средств организации, на счет которой вносилась плата за капитальный ремонт этого жилого дома.

11.5. Выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое

Порядок выселения из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое предусмотрен нормами ст. 82 ЖК Республики Беларусь.

Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и граждане, проживающие совместно с ним, в случае, если занимаемое ими жилое помещение подлежит сносу, признано не соответ-

ствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, по решению местного исполнительного и распорядительного органа подлежат выселению.

Выселяемым гражданам по решению местного исполнительного и распорядительного органа в течение одного года за счет собственника жилищного фонда предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств по общей площади не менее занимаемого с соблюдением вида и условий ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, платы и срока его действия (если договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда был заключен на определенный срок).

В случае отказа нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и граждан, проживающих совместно с ним, от выселения в жилое помещение, предоставляемое в соответствии с ч. 2 п. 1 ст. 82 ЖК Республики Беларусь, они могут быть выселены в предоставляемое жилое помещение в судебном порядке. 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 установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и подлежит переводу в нежилое, государственная организация, которой предоставляется этот земельный участок либо предназначается жилое помещение, подлежащее переводу в нежилое, предоставляет выселяемым гражданам жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям ч. 1 п. 1 и 2 ст. 99 ЖК Республики Беларусь, 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 ч. 1 п. 1 и 2 ст. 99 ЖК Республики Беларусь, на условиях ранее заклю-

ченного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, 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 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 установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (кроме вселенных в установленном порядке и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как нанимателя, так и членов его семьи).

Лекция 12. СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ. ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ. ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ

12.1. Общие положения о совместном домовладении

В соответствии с п. 7 ст. 1 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» (далее – Закон о совместном домовладении) совместное домовладение – правоотношения собственников, обладателей иных вещных прав на объекты недвижимого имущества в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), которые находятся (будут находиться) в государственной и (или) частной собственности двух лиц и более, а остальные части нежилого капитального строения (здания, сооружения) находятся (будут находиться) в общей долевой собственности.

Правовое регулирование совместного домовладения осуществляется:

- ЖК Республики Беларусь;
- ГК Республики Беларусь;
- Законом о совместном домовладении;

- постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 марта 2015 г. № 161 «Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового договора об управлении общим имуществом совместного домовладения» (далее – постановление № 161);

- постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 29 августа 2023 г. № 13 «О порядке планирования и калькулирования затрат на оказание услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах» и др.

Субъектами отношений по совместному домовладению являются:

- участники совместного домовладения;
- товарищество собственников;
- организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения;
- уполномоченное лицо, назначаемое местным исполнительным и распорядительным органом в случаях и порядке, предусмотренных Законом о совместном домовладении;
- иные лица, участвующие в отношениях по совместному домовладению.

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на смежных земельных участках, или в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенных на одной придомовой территории, у двух собственников и более.

Совместное домовладение прекращается в случае:

- перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества к одному гражданину или организации;
- гибели или уничтожения всех объектов недвижимого имущества;
- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Участники совместного домовладения имеют право:

- владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им объектами недвижимого имущества без согласия на то других участников совместного домовладения;
- принимать участие в выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения;
- участвовать в управлении общим имуществом совместного домовладения;
- инициировать проведение общего собрания участников совместного домовладения;

- быть избранными в органы управления товарищества собственников и члены ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников;

- получать сведения и документы, связанные с деятельностью по управлению общим имуществом совместного домовладения;

- передавать право участия в управлении общим имуществом совместного домовладения представителю в соответствии с Законом о совместном домовладении и иными законодательными актами;

- вносить на рассмотрение общего собрания участников совместного домовладения предложения, заявления, жалобы;

- осуществлять иные права в соответствии с Законом о совместном домовладении и иными актами законодательства.

Участники совместного домовладения обязаны:

- нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных услуг, выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в случаях, предусмотренных Законом о совместном домовладении;

- выполнять решения общего собрания участников совместного домовладения;

- проводить за свой счет ремонт принадлежащих им объектов недвижимого имущества;

- соблюдать требования законодательства о совместном домовладении и исполнять иные обязанности в соответствии с Законом о совместном домовладении и иными актами законодательства.

Как было указано выше, участники совместного домовладения обязаны нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения в порядке, предусмотренном законодательством.

Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным ч. 1 п. 1 ст. 147 ЖК Республики Беларусь, производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора – в судебном порядке.

Неиспользование участниками совместного домовладения принадлежащих им объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом совместного домовладения не являются основаниями для освобождения их полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации общего имущества совместного домовладения.

В случае пользования участниками совместного домовладения дополнительными жилищно-коммунальными услугами решением общего

собрания участников совместного домовладения устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между ними расходов по их предоставлению. При этом любой участник совместного домовладения вправе в порядке, установленном законодательством, отказаться от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг и не оплачивать их.

Для участников совместного домовладения законодательством устанавливаются государственные социальные гарантии.

В целях содержания участниками совместного домовладения общего имущества совместного домовладения в надлежащем техническом и санитарном состоянии областные, Минский городской, районные, городские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах осуществляют контроль за эксплуатацией общего имущества совместного домовладения в рамках осуществления контроля за соблюдением жилищного законодательства.

12.2. Управление общим имуществом совместного домовладения

Управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется одним из следующих способов:

- непосредственно участниками совместного домовладения;
- организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения;
- уполномоченным лицом;
- товариществом собственников;
- иным способом, предусмотренным законодательными актами.

Управление общим имуществом совместного домовладения в одном нежилом капитальном строении (здании, сооружении) может осуществляться только одним из предусмотренных п. 1 ст. 13 Закона о совместном домовладении способом, за исключением случая, когда общим собранием участников совместного домовладения принято решение о ликвидации товарищества собственников и выборе иного способа управления общим имуществом совместного домовладения до момента ликвидации этого товарищества собственников.

Общим имуществом совместного домовладения может управлять только одна организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, либо одно уполномоченное лицо, либо одно товарищество собственников, если иное не установлено ч. 1 п. 2 Закона о совместном домовладении или Президентом Республики Беларусь.

Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом осуществляется после его назначения местным исполнительным и распорядительным органом на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Решение о выборе одного из способов управления общим имуществом совместного домовладения, указанных в подп. 1.1, 1.2 и 1.4 п. 1 ст. 13 Закона о совместном домовладении, принимается на общем собрании участников совместного домовладения в течение шести месяцев с момента возникновения совместного домовладения.

Способ управления общим имуществом совместного домовладения может быть изменен в любое время по решению общего собрания участников совместного домовладения, принятому в порядке, установленном Законом о совместном домовладении для выбора соответствующего способа управления общим имуществом совместного домовладения, за исключением случая, предусмотренного ч. 2 п. 2 ст. 14 Закона о совместном домовладении

В случае если при управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения объекты недвижимого имущества в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) в результате перехода права собственности на них поступили в собственность более пятнадцати собственников, решение об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения должно быть принято участниками совместного домовладения в течение шести месяцев с момента совершения регистрационного действия, в результате которого объекты недвижимого имущества поступили в собственность более пятнадцати собственников.

В случае принятия общим собранием участников совместного домовладения решения об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения либо о ликвидации товарищества собственников, если на этом общем собрании не был выбран иной способ управления общим имуществом совместного домовладения, решение о выборе иного способа управления общим имуществом совместного домовладения должно быть принято общим собранием участников совместного домовладения в течение шести месяцев со дня принятия решения об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения либо о ликвидации товарищества собственников.

В зависимости от способа управления общим имуществом совместного домовладения председатель правления товарищества соб-

ственников, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, о принятом решении об изменении способа управления общим имуществом совместного домовладения либо о ликвидации товарищества собственников в течение пятнадцати календарных дней со дня его принятия должны уведомить местный исполнительный и распорядительный орган.

В случаях, предусмотренных п. 1 и ч. 1–3 п. 2 ст. 14 Закона о совместном домовладении, председатель правления товарищества собственников, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, обязаны уведомить местный исполнительный и распорядительный орган о выбранном способе управления в течение пятнадцати календарных дней со дня соответственно:

- создания товарищества собственников;
- заключения договора о совместном домовладении;
- заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Следует отметить, что управление общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если объекты недвижимого имущества находятся в собственности не более пятнадцати лиц. При этом участниками совместного домовладения может быть выбран иной способ управления общим имуществом совместного домовладения.

Решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения принимается на общем собрании участников совместного домовладения, которое является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения.

Решение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу, предусмотренному п. 2 ст. 15 Закона о совместном домовладении, считается принятым, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, обла-

дающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения.

При принятии решения об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении в простой письменной форме.

Типовой договор о совместном домовладении утвержден постановлением № 161 Совета Министров Республики Беларусь.

Отказ от заключения договора о совместном домовладении не освобождает участника совместного домовладения от возмещения расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, внесения платы за фактически оказанные коммунальные услуги.

В случае отказа участника совместного домовладения заключить договор о совместном домовладении иные участники совместного домовладения вправе заявить в суд требование о понуждении его заключить такой договор.

В свою очередь, решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, принимается на общем собрании участников совместного домовладения, которое является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения.

Управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения. Типовой договор утвержден постановлением № 161 Совета Министров Республики Беларусь.

Руководитель организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, и его заместители должны иметь высшее образование, либо среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование, либо иное среднее специальное образование и опыт работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства не менее трех лет, а также освоить содержание образовательной программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения (п. 4 ст. 16 Закона о совместном домовладении).

12.3. Товарищество собственников

Собственники квартир вправе для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом, а в установленных законодательством случаях – обязаны создавать товарищества собственников (п. 3 ст. 274 ГК Республики Беларусь).

Товарищество собственников – юридическое лицо, создаваемое собственниками жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, находящихся на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных ЖК Республики Беларусь и уставом товарищества собственников (п. 57 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Товарищество собственников должно состоять из двух членов и более.

Не допускается создание двух товариществ собственников и более по управлению общим имуществом совместного домовладения в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории.

Создание товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

- многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;
- несколько многоквартирных, блокированных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках.

В уже построенном жилом доме решение о создании товарищества собственников принимается на общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом в порядке, установленном ст. 152, 156, 157 ЖК Республики Беларусь.

Учредителями товарищества собственников являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, лица, которым будет принадлежать право соб-

ственности на объекты недвижимого имущества, принявшие участие в общем собрании и голосовавшие за создание товарищества собственников.

Застройщик (до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (одноквартирных, блокированных жилых домов)) обязан инициировать создание товарищества собственников лиц, участвующих в строительстве одноквартирных, блокированных жилых домов либо многоквартирного жилого дома на основании договоров создания объектов долевого строительства и (или) с использованием жилищных облигаций и которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в этих жилых домах. Указанные лица вправе самостоятельно провести общее собрание по вопросу создания товарищества собственников.

Решение о создании товарищества собственников оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем общего собрания участников совместного домовладения.

Что касается нежилых зданий, то товарищество собственников создается и действует в соответствии с Законом о совместном домовладении, иными актами законодательства и своим уставом (ст. 22 Закона о совместном домовладении).

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

Товарищество собственников может быть создано на базе нескольких нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), объекты недвижимого имущества в которых принадлежат (будут принадлежать) не менее чем двум собственникам, если такие нежилые капитальные строения (здания, сооружения) расположены на одном земельном участке либо на смежных земельных участках.

Инициировать созыв общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, а также подготовить его устав могут:

- участники совместного домовладения;
- местный исполнительный и распорядительный орган.

Решение о создании товарищества собственников принимается на общем собрании участников совместного домовладения. Это собрание является правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие не менее $\frac{2}{3}$ участников совместного домовладения от их общего количе-

ства, обладающих в совокупности не менее чем $\frac{2}{3}$ голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения.

Товарищество собственников создается без ограничения срока его деятельности, если иное не предусмотрено его уставом.

Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с даты его государственной регистрации, имеет текущий (расчетный) банковский счет.

Целью деятельности товарищества собственников является управление общим имуществом совместного домовладения, возникшим в капитальном строении (общее имущество), направленное на обеспечение сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решение вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов. Предметом деятельности товарищества собственников является общее имущество совместного домовладения.

Примерная форма устава товарищества собственников устанавливается Государственным комитетом по имуществу.

Управление в товариществе собственников осуществляется в соответствии с Законом о совместном домовладении и уставом товарищества собственников.

Органами управления товарищества собственников являются:

- общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;
- правление товарищества собственников;
- председатель правления товарищества собственников.

Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения, либо голосовавшие против, либо воздержавшиеся от голосования, с даты государственной регистрации товарищества собственников.

При приобретении в собственность, хозяйственное ведение либо оперативное управление объектов недвижимого имущества новый собственник (организация, которой объект недвижимого имущества принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления) становится членом товарищества собственников с момента возникновения (перехода к нему) права собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления на эти объекты.

Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

- прекращение права собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления его члена на объекты недвижимого имущества, а также закрепление собственником объектов недвижимого имущества за организациями на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

- смерть физического лица – члена товарищества собственников, объявление его умершим;

- ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

- реорганизация юридического лица – члена товарищества собственников, в результате которой такое лицо прекращает свою деятельность.

Права и обязанности членов товарищества собственников определяются Законом о совместном домовладении, иными актами законодательства и уставом этого товарищества (ст. 33 Закона о совместном домовладении).

Члены товарищества собственников имеют право:

- участвовать в деятельности товарищества собственников, избирать органы его управления и членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников и быть избранными в них;

- получать сведения и документы, связанные с деятельностью товарищества собственников по управлению общим имуществом совместного домовладения, с соблюдением требований законодательства об информации, информатизации и защите информации;

- передавать право участия в общем собрании членов товарищества собственников своему представителю в соответствии с Законом о совместном домовладении и иными законодательными актами;

- вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников предложения, заявления, жалобы;

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом товарищества собственников.

Члены товарищества собственников обязаны:

- соблюдать устав товарищества собственников, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, а также решения иных органов управления товарищества собственников и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, не противоречащие законодательству;

- соблюдать требования законодательства о совместном домовладении;
- участвовать в управлении товариществом собственников, присутствовать на общих собраниях его членов, исполнять свои обязательства перед товариществом собственников;
- вносить своевременно и в полном объеме вступительный, членские и целевые взносы, обязательные платежи;
- проводить за свой счет ремонт принадлежащих им объектов недвижимого имущества;
- исполнять иные обязанности в соответствии с Законом о совместном домовладении, иными актами законодательства и уставом товарищества собственников (ст. 36 Закона о совместном домовладении).

12.4. Понятие организации застройщиков и ее формирование

Организация собственников создается и действует в соответствии с ЖК Республики Беларусь, иными актами законодательства и уставом.

Примерные формы уставов организации застройщиков и товарищества собственников утверждаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь (ст. 160 ЖК Республики Беларусь).

Организации застройщиков создаются в форме жилищных кооперативов (ЖК) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), могут осуществлять с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), либо приобретать новые или капитально отремонтированные, реконструированные жилые дома с последующей их эксплуатацией и управлением ими.

Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать не завершенные строительством капитальные строения (здания, сооружения), а также капитальные строения (здания, сооружения), подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их.

Организации застройщиков, формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаются (до начала строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества) по инициативе:

- местных исполнительных и распорядительных органов;

- иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо ее административно-территориальным единицам.

В организации застройщиков, формируемые по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, принимаются:

- граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- граждане, не состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- индивидуальные предприниматели;
- юридические лица.

В настоящее время строительство жилых помещений в составе ЖСК является самым выгодным с точки зрения стоимости строительства квартиры (рентабельность застройщиков не должна превышать 5 процентов), а также возможности получения государственной поддержки (привлечения льготных кредитов и (или) одноразовых субсидий на строительство жилых помещений) в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 6 марта 2025 г. № 95 «О государственной поддержке при жилищном строительстве» (далее – Указ № 95).

Создание двух организаций застройщиков и более для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения одного жилого дома, последующей эксплуатации этого жилого дома и управления им не допускается (п. 4 ст. 160 ЖК Республики Беларусь).

Допускается создание одной организации застройщиков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения нескольких жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

Финансирование строительства жилого помещения в доме ЖСК может осуществляться как самой организацией застройщиков, так и самостоятельно ее членами (п. 5 ст. 160 ЖК Республики Беларусь). Но в любом случае ЖСК обязан обеспечивать строительство объектов недвижимого имущества в сроки, определенные законодательством и договором, а также заключать договоры строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков с каждым ее членом (п. 2 ст. 178 ЖК Республики Беларусь).

Имущество ЖСК формируется в соответствии с его уставом, а именно за счет:

- вступительного взноса – суммы денежных средств, вносимой гражданином, в том числе индивидуальным предпринимателем, юридиче-

ским лицом при вступлении в ЖСК и предназначенной для покрытия расходов, связанных с его деятельностью;

- паевого взноса – денежных средств, единовременно или периодически вносимых ЖСК его членом на финансирование строительства жилого дома (при финансировании строительства жилого дома ЖСК);

- членского взноса – денежных средств, периодически вносимых членом ЖСК на цели, связанные с его деятельностью, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии;

- целевого взноса – денежных средств, вносимых членом ЖСК на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов ЖСК для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им;

- иных источников, не запрещенных законодательством.

Все взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет ЖСК.

В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет ЖСК члены этого ЖСК при необходимости представляют уполномоченному члену правления этого ЖСК документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет ЖСК (подп. 3 и 4 ст. 183 ЖК Республики Беларусь).

Сроки уплаты устанавливаются уставом ЖСК, а за их нарушение может уплачиваться пеня в размере, установленном общим собранием ЖСК.

В случае если финансирование строительства велось непосредственно ЖСК, то до полной выплаты всех паевых взносов и оформления права собственности на жилое помещение член ЖСК будет иметь только право на паенакопления (т. е. сумму денежных средств, внесенных ЖСК его членом на конкретный календарный месяц и год на финансирование строительства жилого дома), а не на саму квартиру.

Член ЖСК, внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества, предоставленный ему во владение и пользование (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества), приобретает право собственности на этот объект недвижимого имущества с даты государственной регистрации такого права в порядке, установленном законодательством (п. 1 ст. 173 ЖК Республики Беларусь). Право собственности оформляется в соответствии с Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Перечень документов, необходимых для регистрации права собственности на жилое помещение, а также стоимость этой процедуры и сроки ее проведения установлены перечнем административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан».

Члену ЖСК, не являющемуся собственником квартиры, квартира (или иные объекты недвижимого имущества) предоставляется во владение и пользование (п. 3 ст. 173 ЖК Республики Беларусь).

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, внесшие при уплате денежных средств (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов)) или паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) свою жилищную квоту (именные приватизационные чеки «Жилье») либо денежные средства в целях создания общей собственности на жилое помещение, имеют право требовать от гражданина, являющегося членом организации застройщиков, при оформлении в собственность жилого помещения признания за ними доли в праве общей собственности на это жилое помещение или выплаты им соответствующей денежной компенсации (п. 2 ст. 173 ЖК Республики Беларусь).

К членам семьи члена ЖСК относятся:

- супруг (супруга), их дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители);
- родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, проживающие совместно с членом ЖСК и ведущие с ним общее хозяйство;
- иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с членом ЖСК, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи;
- иные граждане, не менее 5 лет проживающие совместно с членом ЖСК, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи (п. 63 ст. 1 ЖК Республики Беларусь).

Основаниями для прекращения членства в ЖСК являются:

- прекращение права собственности члена ЖСК – собственника объектов недвижимого имущества на эти объекты недвижимого имущества;
- добровольный выход члена ЖСК из этого ЖСК;
- исключение члена ЖСК из этого ЖСК;

- смерть гражданина, являющегося членом ЖСК, объявление его умершим;

- передача членом ЖСК права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;

- ликвидация или реорганизация юридического лица, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя – членов ЖСК;

- ликвидация или реорганизация ЖСК, в том числе в связи с его экономической несостоятельностью (банкротством);

- иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом ЖСК (п. 1 ст. 175 ЖК Республики Беларусь).

Исключение из ЖСК производится в случаях:

- систематического нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, вызвавшегося в разрушении, порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований ЖК, делающие невозможным для других проживание с гражданином, являющимся членом ЖСК, в одной квартире или в одном жилом доме;

- систематического невнесения денежных средств для финансирования строительства (при самостоятельном финансировании членом ЖСК) либо паевых взносов (при финансировании строительства ЖСК) и иных взносов. Систематическим невнесением денежных средств для финансирования строительства объектов недвижимого имущества (при самостоятельном финансировании членом ЖСК строительства квартиры) либо паевых взносов (при финансировании строительства объектов недвижимого имущества ЖСК) и иных взносов признается невнесение членом ЖСК указанных денежных средств и взносов в полном объеме в течение двух периодов подряд, определенных договором на строительство объектов недвижимого имущества, предусматривающим график внесения платежей (для денежных средств), или общим собранием членов ЖСК (для вступительного, паевых и иных взносов).

В случае прекращения членства в ЖСК гражданин, не являющийся собственником квартиры (за исключением прекращения членства в связи со смертью), и при условии, что имеющий право на вступление в этот ЖСК член его семьи (другое лицо) не вступил в ЖСК, бывший член ЖСК, имевший право владения и пользования объектами недвижимого имущества в жилом доме ЖСК, в течение 2 месяцев со дня прекращения членства в этом ЖСК имеет право внести денежные средства в размере, составляющем оставшуюся часть стоимости предоставленных во владе-

ние и пользование объектов недвижимого имущества, и оформить в порядке, установленном законодательством, право собственности на занимаемые им объекты недвижимого имущества.

В случае невыполнения этих условий гражданин – бывший член ЖСК, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из занимаемого ими жилого помещения по решению суда без предоставления другого жилого помещения, если право владения и пользования этим помещением не сохраняется за ними по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором (подп. 4 и 5 ст. 173 ЖК Республики Беларусь).

Если член ЖСК в полном объеме выплатил паевые взносы и выходит из ЖСК, то ЖСК в сроки, установленные решением общего собрания членов ЖСК (но не позднее, чем 12 месяцев со дня выхода из членов ЖСК), возмещает бывшему члену ЖСК паенакопления в размере оценочной стоимости квартиры, которой владел и пользовался бывший член ЖСК.

В случае если паевые взносы не были внесены в полном объеме, то бывший член ЖСК в сроки не позднее 12 месяцев с даты выхода из членов ЖСК получает внесенные денежные средства или паенакопления. Стоимость квартиры определяется в соответствии с Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».

Порядок возврата денежных средств установлен Положением о порядке возврата внесенных денежных средств или паенакоплений выбывающему члену организации застройщиков, который не оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения (не внес паевые взносы) в полном объеме, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 апреля 2013 г. № 321.

Возврат денежных средств, если член ЖСК вышел из состава ЖСК в процессе строительства дома, осуществляется в соответствии с Положением о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 ноября 2025 г. № 627 «Об изменении постановления Совета Министров Республики Беларусь от 8 января 2014 г. № 6».

Лекция 13. КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

13.1. Контроль в области жилищных отношений: понятие и формы

Контроль в области жилищных отношений проводится в двух направлениях:

- государственном;
- общественном.

Непосредственно в ЖК Республики Беларусь вопрос о порядке, формах государственного контроля не раскрывается, поскольку ст. 93 устанавливает, что контроль в области жилищных отношений осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

Тем не менее анализ норм гл. 2 ЖК Республики Беларусь показывает, что полномочие контроля предоставлено государственным органам, обладающим компетенцией в области жилищных правоотношений, практически на всех уровнях, в частности: районным, городским, поселковым, сельским исполнительным комитетами, местным администрациям районов (п. 2 ст. 9 ЖК Республики Беларусь); областным, Минскому городскому исполнительному комитету (ст. 8 ЖК Республики Беларусь).

Формами проведения государственного контроля являются мониторинг и проверки. Правом проведения проверок в области жилищных отношений наделены местные исполнительные и распорядительные органы.

С принятием новой редакции ЖК Республики Беларусь изменились правила об осуществлении общественного контроля. Ранее в ЖК Республики Беларусь содержалась ст. 100, которая непосредственно устанавливала особенности общественного контроля в области жилищных отношений. В действующей редакции ЖК Республики Беларусь в гл. 14 сохранилась только норма об общественной комиссии по жилищным вопросам.

Общественный контроль может осуществляться только в форме мониторинга.

Своеобразной формой контроля в области жилищных отношений является государственный учет жилых помещений.

Основной задачей государственного учета жилых помещений является получение достоверных данных о месте нахождения, количествен-

ном и качественном составе, характеристике, виде жилых помещений (жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях, специальные жилые помещения, арендное жилье), об уровне благоустройства жилых помещений (наличие систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции, мусоропроводов, лифтов и иных инженерных систем), о стоимости, собственнике или ином законном владельце жилого помещения, количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, а также об изменении этих данных.

Объектами государственного учета жилых помещений являются жилые дома, изолированные жилые помещения государственного и частного жилищных фондов.

Государственный учет жилых помещений государственного и частного жилищных фондов, находящихся на территории Республики Беларусь, осуществляется по единой системе учета в соответствии с законодательством и включает в себя технический учет и ведение государственной статистики.

Государственный учет жилых помещений государственного жилищного фонда, расположенных на территории иностранных государств и предназначенных для проживания работников:

- дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, осуществляется Министерством иностранных дел;

- организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, осуществляется Управлением делами Президента Республики Беларусь.

Основу государственного учета жилых помещений составляет технический учет, проводимый путем осуществления государственной регистрации жилых помещений государственного и частного жилищных фондов и их технической инвентаризации.

Государственная регистрация и техническая инвентаризация жилых помещений государственного жилищного фонда осуществляются за счет средств местных бюджетов, государственных организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения, а жилых помещений частного жилищного фонда – за счет средств организаций негосударственной формы собственности или граждан, в собственности которых находятся эти жилые помещения.

Порядок проведения технического учета жилых помещений государственного и частного жилищных фондов устанавливается законо-

дательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, порядок ведения государственной статистики – законодательством о государственной статистике.

Методическое руководство техническим учетом жилых помещений государственного и частного жилищных фондов осуществляется специально уполномоченным органом государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

13.2. Формы и способы защиты жилищных прав

Для защиты субъективных жилищных прав в жилищном законодательстве устанавливаются определенные меры. Меры защиты жилищных прав – это правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей. В отличие от мер ответственности, они применяются к субъектам независимо от вины, а также не связаны с лишениями личного или имущественного характера.

В теории права выделяют две формы защиты субъективных прав:

- юрисдикционную, т. е. посредством обращения в уполномоченные государственные органы (например, суд, прокуратуру, местные исполнительные и распорядительные органы и др.);

- неюрисдикционную, т. е. путем самостоятельных действий носителей нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов – самозащиты (например, отказ наймодателя продлить на новый срок договор найма жилого помещения с недобросовестным нанимателем либо недопущение без законных оснований посторонних лиц в жилое помещение его собственником).

Порядок защиты жилищных прав в первой форме может быть судебным и административным.

В Жилищном кодексе Республики Беларусь отсутствует норма, предусматривающая способы защиты прав и законных интересов в области жилищных отношений. Однако, учитывая общие правила гражданского законодательства о способах защиты прав, можно заключить, что к таковым применительно к жилищным правам относятся:

- признание жилищного права;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечение действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

- признание недействительным акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;
- неприменение судом противоречащего законодательству акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;
- признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, установление факта ничтожности сделки и применение последствий ее недействительности;
- прекращение или изменение жилищного правоотношения.

Защита жилищных прав может осуществляться и иными способами, предусмотренными законодательными актами.

Право собственности на жилое помещение подлежит защите регулируемым гражданским законодательством, вещно-правовыми (виндикационный или негаторный иск) или обязательственно-правовыми способами (договорными или внедоговорными).

В соответствии со ст. 27 ЖК Республики Беларусь защита прав и законных интересов граждан и организаций в области жилищных отношений осуществляется в судебном, административном или ином порядке, не противоречащем законодательству.

Граждане и организации вправе обратиться в суд, если считают, что решениями, действиями (бездействием) граждан, должностных лиц и (или) организаций ущемлены их права и законные интересы в области жилищных отношений.

Сроки исковой давности по требованиям в области жилищных отношений устанавливаются в соответствии с гл. 12 ГК Республики Беларусь и ЖК Республики Беларусь.

Что касается гражданско-правовой ответственности за нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, то ст. 20 Закона № 405-З установлено, что в случае нарушения прав потребителя исполнитель возмещает причиненные убытки, вред и уплачивает неустойку, предусмотренную законодательством о защите прав потребителей и (или) договором, если не докажет, что нарушение прав потребителя произошло не по его вине.

Возмещение убытков, вреда, причиненного потребителю по вине исполнителя, производится исполнителем в полном объеме, если иное не установлено законодательными актами.

В случае нарушения установленных сроков оказания жилищно-коммунальной услуги исполнитель несет ответственность перед потребителем в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

Исполнитель обязан возместить убытки, вред, причиненный им жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя вследствие неоказания жилищно-коммунальной услуги либо оказания ее с недостатками, в том числе вследствие применения в процессе оказания жилищно-коммунальной услуги изделий (материалов) и технологий, опасных для жизни, здоровья и (или) имущества потребителя, а также для окружающей среды.

Потребитель вправе требовать от исполнителя компенсации морального вреда, причиненного нарушением его прав, независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда. Размер компенсации морального вреда определяется судом.

13.3. Жилищные споры: понятие, виды и особенности рассмотрения

Право на судебную защиту жилищных прав граждан вытекает из положений ст. 60 Конституции Республики Беларусь, в соответствии с которой каждому гарантируется защита прав и свобод компетентным, независимым и беспристрастным судом в определенные сроки. Согласно абз. 7 п. 4 ст. 3 ЖК Республики Беларусь жилищное законодательство основывается на принципе судебной защиты жилищных прав граждан и организаций.

Жилищные споры подлежат рассмотрению судами общей юрисдикции, третейскими судами, а также могут быть разрешены в административном или урегулированы во внесудебном порядке.

Граждане и организации вправе обратиться в суд, если считают, что действиями (бездействием) граждан, должностных лиц и (или) организаций ущемлены их права и законные интересы в области жилищных отношений (п. 2 ст. 27 ЖК Республики Беларусь). При этом бланкетный характер рассматриваемой нормы ЖК Республики Беларусь не позволяет определить виды жилищных споров, которые могут быть рассмотрены судами. Следовательно, в силу положений Кодекса гражданского судопроизводства Республики Беларусь от 11 марта 2024 г. № 359-З (ред. от 1 января 2026 г.) любые споры, вытекающие из жилищных отношений, подведомственны судам общей юрисдикции, если хотя бы одной из сторон в споре выступает гражданин, за исключением случаев, когда актами законодательства разрешение таких споров отнесено к компетенции других судов или ведению иных государственных органов,

а также иных организаций. Из анализа положения ЖК Республики Беларусь вытекает, что к таким спорам можно отнести споры:

- о (об) установлении факта ничтожности договора найма и применения последствий его недействительности;

- праве владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда;

- изменении договора найма жилого помещения;

- расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя;

- выселении без предоставления другого жилого помещения:

- по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц членов, бывших членов семьи собственника, нанимателя жилого помещения, лизингополучателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением;

- участников долевой собственности;

- по требованию нового собственника членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, давших согласие на отчуждение этого жилого помещения;

- требованию нового собственника гражданина, проживающего в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, давшего согласие на продажу этого жилого помещения, а также гражданина (получателя ренты), членов, бывших членов семьи бывшего собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении, и давших согласие на отчуждение или залог жилого помещения;

- выселении с предоставлением другого жилого помещения:

- нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и граждан, проживающих совместно с ним, в связи со сносом или признанием жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом;

- нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, собственника жилого помещения частного жилищного фонда, а также граждан, постоянно проживающих совместно с ними, на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома;

- выселении обязанных лиц из занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, а также временном их выселении из жилых помещений частного жилищного фонда;

- утрате нанимателем, членами, бывшими членами его семьи, членами семьи собственника жилого помещения, не имеющими доли в праве общей собственности, членами, бывшими членами семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков – собственником жилого помещения, не являющимися участниками долевой или совместной собственности, права владения и пользования жилым помещением;

- признании недействительным договора найма жилого помещения;

- признании членами семьи собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, лизингополучателя жилого помещения;

- установлении порядка пользования жилым помещением;

- разделе жилого помещения;

- определении долей в праве собственности на общее имущество совместного домовладения;

- понуждении собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения;

- принудительной продаже жилого помещения, принадлежащего собственнику;

- выселении бывшего собственника жилого помещения и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, из проданного с публичных торгов жилого помещения в другое жилое помещение;

- взыскании расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию, пени в связи с такой задолженностью;

- понуждении заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения;

- порядке пользования жилым помещением и размере участия в расходах на его содержание, возникающие между гражданином, являющимся членом организации застройщиков и не являющимся собственником жилого помещения, и членами, бывшими членами его семьи;

- вступлении в члены организации застройщиков одного из членов семьи (другого лица) при возникновении разногласий между несколькими членами семьи (другими лицами), которым право на паенакопление передано в равных долях;

- разногласиях по вопросам внесения взносов членами организации собственников.

Указанные выше споры рассматриваются судом в порядке искового производства по правилам, установленным Кодексом гражданского судопроизводства Республики Беларусь от 11 марта 2024 г. № 359-З.

Кроме того, суды общей юрисдикции вправе рассматривать в порядке производства по делам, возникающим из административно-правовых отношений, дела по жалобам на решения районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе или иного государственного органа, другой организации:

- о (об) признании многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилого дома, общежития (п. 3 ст. 16 ЖК Республики Беларусь);

- отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (п. 5 ст. 17 ЖК Республики Беларусь);

- отказе в переводе жилого помещения в нежилое (ч. 4 п. 5 ст. 21 ЖК Республики Беларусь);

- отказе в принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (п. 2 ст. 42 ЖК Республики Беларусь);

- изменении очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (ч. 2 п. 7 ст. 43 ЖК Республики Беларусь);

- снятии гражданина с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий (п. 2 ст. 45 ЖК Республики Беларусь);

- отказе в даче согласия на отчуждение, аренду, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, признанным недееспособными или ограниченным в дееспособности судом, а также несовершеннолетним гражданам (за исключением эмансипированных или вступивших в брак до достижения совершеннолетнего возраста), при устройстве их на государственное обеспечение в детские интернатные учреждения, государственные учреждения профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детские дома семейного типа, в опеку, приемные семьи (п. 2 ст. 74 ЖК Республики Беларусь);

- предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда при нарушении очередности его предоставления (п. 3 ст. 98 ЖК Республики Беларусь).

Жилищные споры, возникающие между юридическими лицами и иными организациями, разрешаются экономическими судами в порядке, предусмотренном Хозяйственным процессуальным кодексом Республики Беларусь от 15 декабря 1998 г. № 219-З.

Экономические суды также вправе рассматривать дела неискового производства по требованиям таких лиц, в частности по делам о проверке законности ненормативных правовых актов, действий (бездействия) государственных органов, органов местного управления и самоуправления, иных органов, должностных лиц, затрагивающих их права и законные интересы в области жилищных отношений.

Сроки исковой давности по требованиям в области жилищных отношений устанавливаются в соответствии с гл. 12 ГК Республики Беларусь и с учетом особенностей, предусмотренных ЖК Республики Беларусь. Так, сроки исковой давности не распространяются на требования о выселении: граждан, которым по ходатайству другой организации предоставлено право владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда в общежитии, по истечении срока действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии или после прекращения трудовых (служебных) отношений (независимо от оснований увольнения) с организацией, ходатайствовавшей о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии; членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии в случае выезда на место жительства в другой населенный пункт или другое жилое помещение в данном населенном пункте (п. 4 ст. 87, п. 8 ст. 116 ЖК Республики Беларусь). Общий срок исковой давности равен трем годам, исчисляемым со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своих жилищных прав (ст. 197, п. 1 ст. 200 ГК Республики Беларусь). Например, по требованию о выселении нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи из жилого помещения в общежитии в связи с прекращением трудовых (служебных) отношений с государственной организацией, предоставившей жилое помещение, такой срок исчисляется со дня прекращения трудовых отношений с нанимателем.

По общему правилу жилищные права подлежат судебной защите по требованию заинтересованного лица в любое время вне зависимости от того, истек срок исковой давности или нет. Однако в случае истечения срока исковой давности следует учитывать, что по заявлению другой стороны в споре суд обязан применить исковую давность, что повлечет наступление последствий, установленных в п. 2 ст. 200 ГК Республики Беларусь.

Вместе с тем суды общей юрисдикции не вправе рассматривать требования граждан, разрешение которых отнесено к компетенции иных органов, в частности: о предоставлении жилого помещения лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий; предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого, предоставлении освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда, право повторного предоставления которой имеют государственные органы, другие организации и др.

Такие вопросы разрешаются в административном порядке.

13.4. Государственная защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг

Государственная защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг осуществляется Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, Министерством антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь, Министерством энергетики Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами и иными государственными органами в соответствии с их полномочиями, предусмотренными законодательством (ст. 21 Закона № 405-З).

Так, Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь в пределах своей компетенции реализует государственную политику в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг путем:

- рассмотрения обращений потребителей в соответствии с законодательством об обращениях граждан и юридических лиц с привлечением при необходимости Министерства энергетики Республики Беларусь, иных государственных органов, организаций;

- направления предложений в соответствующие государственные органы о привлечении исполнителей, уполномоченных лиц, организаций собственников, нарушивших права потребителей жилищно-коммунальных услуг, к ответственности в соответствии с законодательством;

- осуществления иных полномочий, предусмотренных законодательством.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь осуществляет координацию деятельности республиканских органов государственного управления, местных исполнительных и распорядительных органов в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Что касается полномочий Министерства антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, то оно в пределах своей компетенции реализует государственную политику в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг путем:

- рассмотрения обращений потребителей в соответствии с законодательством об обращениях граждан и юридических лиц с привлечением при необходимости Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, Министерства энергетики Республики Беларусь, иных государственных органов, организаций;

- осуществления контроля за соблюдением законодательства в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;

- направления предложений в соответствующие государственные органы о привлечении исполнителей, уполномоченных лиц, организаций собственников, нарушивших права потребителей жилищно-коммунальных услуг, к ответственности в соответствии с законодательством, о признании утратившими силу или об изменении принятых (изданных) ими нормативных правовых актов, противоречащих законодательству о защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;

- осуществления иных полномочий, предусмотренных законодательством.

Решения о защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, принятые Министерством антимонопольного регулирования и торговли Республики Беларусь в пределах своей компетенции, являются обязательными для всех государственных органов, физических и юридических лиц.

В свою очередь, Министерство энергетики Республики Беларусь в пределах своей компетенции реализует государственную политику в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг путем:

- рассмотрения обращений потребителей в соответствии с законодательством об обращениях граждан и юридических лиц с привлечением при необходимости Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, иных государственных органов, организаций;

- направления предложений в соответствующие государственные органы о привлечении исполнителей, уполномоченных лиц, организаций собственников, нарушивших права потребителей жилищно-коммунальных услуг, к ответственности в соответствии с законодательством;

- осуществления иных полномочий, предусмотренных законодательством.

И наконец, местные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции:

- информируют потребителей о государственной политике, проводимой в области жилищно-коммунального хозяйства;

- доводят до сведения потребителей, проживающих на соответствующей территории, информацию о наименовании (имени) и месте нахождения всех исполнителей, оказывающих жилищно-коммунальные услуги на данной территории, а также уполномоченных лиц, оказывающих услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения, перечне оказываемых ими жилищно-коммунальных услуг путем размещения такой информации на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в глобальной компьютерной сети Интернет;

- текущего года публикуют в средствах массовой информации и размещают на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в глобальной компьютерной сети Интернет до 1 февраля списки многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, на текущий год с указанием сроков начала и окончания выполнения работ, перспективные (на 5 лет) программы;

- осуществляют контроль в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, а также в рамках контроля за соблюдением жилищного законодательства – контроль за оказанием жилищно-коммунальных услуг;

- рассматривают обращения потребителей в соответствии с законодательством об обращениях граждан и юридических лиц, включая обращения, подлежащие рассмотрению с выездом на место, без использования полномочий, предоставленных контролирующим (надзорным) органам для проверок;

- принимают меры в целях защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, предусмотренные законодательством, при выявлении жилищно-коммунальных услуг, оказанных с недостатками и (или) опасных для жизни, здоровья и (или) имущества потребителя, а также для окружающей среды;

- обращаются в суд с иском о защите прав потребителя в случае нарушения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;

- осуществляют иные полномочия в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

13.5. Качество жилищно-коммунальных услуг. Ответственность за нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг

Правовые, организационные и экономические основы защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг созданы Законом № 405-З.

Участниками отношений в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг являются:

- потребитель, т. е. физическое лицо, имеющее намерение заказать либо заказывающее жилищно-коммунальные услуги или пользующееся жилищно-коммунальными услугами исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

- уполномоченное лицо, т. е. организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, а также для осуществления иных функций, определенных законодательством;

- организация собственников;

- исполнитель, т. е. юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающие потребителям жилищно-коммунальные услуги;

- общественные объединения потребителей;

- государственные органы и иные организации в соответствии с их компетенцией.

Помимо прочих к правам потребителей жилищно-коммунальных услуг относятся право на безопасность жилищно-коммунальных услуг и надлежащее качество жилищно-коммунальных услуг.

Под безопасностью жилищно-коммунальной услуги понимается отсутствие недопустимого риска, связанного с возможностью причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя этой жилищно-коммунальной услуги, а также окружающей среде.

Качество жилищно-коммунальной услуги – совокупность свойств и характеристик жилищно-коммунальной услуги, относящихся к ее способности удовлетворить установленные и (или) предполагаемые потребности потребителя (функциональная пригодность, надежность, безопасность условий проживания и др.). При этом оно должно соответ-

ствовать требованиям обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, иных актов законодательства и условиям договора.

Недостаток оказываемой жилищно-коммунальных услуг свидетельствует о ее несоответствии техническим нормативным правовым актам, устанавливающим требования к качеству такой услуги, иному законодательству, условиям договора.

В частности, такие требования предусматриваются постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 мая 2003 г. № 724 «О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики», а требования к качеству услуг газоснабжения – постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 декабря 2008 г. № 1934 «Об учете природного газа».

Так, например, температура в жилых комнатах в отопительный период должна быть не менее 18 °С, а температура горячей воды в любое время года – не менее 50 °С, а снижение данных показателей может стать основанием для перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

Исполнитель, уполномоченное лицо, организация собственников по требованию потребителя обязаны обеспечить ему возможность ознакомления с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами и иными актами законодательства, регулирующими оказание ЖКУ, в том числе определяющими критерии качества жилищно-коммунальных услуг (п. 4 ст. 13 Закона № 405-3).

Коммунальные услуги оказываются исполнителем потребителю постоянно. Перерывы в их предоставлении допускаются в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 10 Закона № 405-3, а в отношении электро-снабжения иными законодательными актами (в частности, ст. 517 ГК Республики Беларусь). Непредоставление услуг в другое время, также как и предоставление жилищно-коммунальных услуг, не соответствующих нормативным предписаниям, является нарушением законодательства и договорных отношений.

В случае неоказания или оказания потребителю жилищно-коммунальных услуг с недостатками он имеет право обратиться с соответствующим требованием к исполнителю или уполномоченному лицу. Иными словами, в Законе № 405-3 порядок предъявления и рассмотрения указанных требований различается в зависимости от того, заключен ли договор на оказание жилищно-коммунальных услуг (ст. 18)

или договор на управление общим имуществом совместного домовладения, на основании которого оказание жилищно-коммунальных услуг в интересах потребителя организуется уполномоченным лицом или организацией собственников (ст. 19). В первом случае потребитель уведомляет об этом исполнителя либо аварийно-диспетчерскую службу, указанную в договоре или указанную исполнителем потребителю иным способом, а во втором – уполномоченное лицо либо аварийно-диспетчерскую службу, указанную в договоре или указанную уполномоченным лицом потребителю иным способом, организацию собственников.

Соответствующее уведомление может быть сделано потребителем путем направления претензии в письменной, электронной либо устной форме, в том числе по телефону, и подлежит обязательной регистрации (ч. 2 п. 1 ст. 18, ч. 1 п. 2 ст. 19 Закона № 405-З). Далее исполнитель обязан рассмотреть претензию в соответствии с п. 2–5 ст. 18 Закона № 405-З.

В случае отказа в удовлетворении требований потребитель вправе за свой счет организовать проведение независимой проверки (экспертизы) качества жилищно-коммунальных услуг (факта неоказания жилищно-коммунальных услуг), а если оказание жилищно-коммунальных услуг в интересах потребителя организуется уполномоченным лицом или организацией собственников – обратиться к уполномоченному лицу, в организацию собственников для проведения такой независимой проверки (экспертизы) либо организовать ее проведение за свой счет.

Недостатки, указанные в акте независимой проверки (экспертизы), подлежат устранению исполнителем в обязательном порядке (п. 6 ст. 18, ч. 2 п. 4 ст. 19 Закона № 405-З). Следует учитывать, если в результате независимой проверки (экспертизы) качества жилищно-коммунальной услуги (факта неоказания жилищно-коммунальной услуги) установлено, что жилищно-коммунальная услуга не оказана либо оказана с недостатками, то уполномоченное лицо, организация собственников в интересах потребителя на основании акта независимой проверки (экспертизы) качества жилищно-коммунальной услуги (факта неоказания жилищно-коммунальной услуги) обращаются с претензией об устранении нарушения прав потребителя к исполнителю. При этом и потребитель, и исполнитель вправе оспорить результаты независимой проверки (экспертизы) в судебном порядке.

Последствия подтверждения или установления во внесудебном либо судебном порядке факта неоказания жилищно-коммунальных услуг

и факта оказания ее с недостатками различаются. Так, если исполнителем подтверждается факт неоказания жилищно-коммунальных услуг либо если этот факт устанавливается в результате независимой проверки (экспертизы) или судебного разбирательства, потребитель вправе требовать (ч. 1 п. 7 ст. 18 Закона № 405-3) оказания жилищно-коммунальных услуг и (или) перерасчета платы за жилищно-коммунальных услуг.

В случае подтверждения исполнителем факта оказания жилищно-коммунальных услуг с недостатками либо установления такого факта в результате независимой проверки (экспертизы) или судебного разбирательства потребитель вправе требовать (ч. 2 п. 7 ст. 18 Закона № 405-3) перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги либо безвозмездного устранения недостатков оказанной жилищно-коммунальной услуги (если технически возможно), либо повторного оказания жилищно-коммунальных услуг (если технически возможно).

Недостатки должны быть устранены в срок, установленный в п. 8 ст. 18 Закона № 405-3, если иной срок не установлен соглашением сторон.

Перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в случае ее неоказания либо оказания с недостатками осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь (в частности, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»).

Кроме того, Закон № 405-3 допускает в случае отказа исполнителя в удовлетворении требований потребителя привлечение им, если это технически возможно, к оказанию жилищно-коммунальных услуг третьих лиц либо выполнение работы по устранению выявленных недостатков жилищно-коммунальных услуг своими силами, проинформировав об этом исполнителя. При этом потребитель вправе потребовать от исполнителя возмещения стоимости выполненных работ и дополнительных расходов. Под дополнительными расходами понимаются расходы потребителя на привлечение другого исполнителя, которые в случае оказания исполнителем жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества не были бы необходимы потребителю, в том числе на погашение (возврат) кредитов (включая проценты по ним), фактически израсходованных потребителем на оплату услуг третьих лиц, приобретение альтернативных источников энергии, наем другого жилого помещения на время оказания ЖКУ или устранения недостатков жилищно-коммунальных услуг (п. 10 ст. 18 Закона № 405-3).

Уполномоченное лицо, организация собственников вправе, если иное не установлено законодательством или договором, потребовать от исполнителя (ч. 3 п. 4 ст. 19 Закон № 405-3):

- оказания жилищно-коммунальных услуг, если это технически возможно;
- безвозмездного устранения недостатков в сроки, установленные законодательством или договором;
- соразмерного уменьшения стоимости оказанных жилищно-коммунальных услуг.

За нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг может наступить гражданско-правовая ответственность. В качестве мер такой ответственности Закон № 405-3 предусматривает:

- возмещение причиненных убытков, вреда потребителю;
- уплату неустойки;
- компенсацию морального вреда.

При этом исполнитель несет гражданско-правовую ответственность только при условии установления его вины и освобождается от нее, если докажет, что нарушение прав потребителя произошло не по его вине.

По общему правилу закон исходит из принципа полной гражданско-правовой ответственности исполнителя (п. 2 ст. 20 Закона № 405-3). Компенсация морального вреда, причиненного нарушением прав потребителю, осуществляется независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда.

Размер компенсации морального вреда определяется судом.

ВОПРОСЫ ДЛЯ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

1. Жилищная проблема. Конституционное право на жилище.
2. Понятие жилищного права и его предмет.
3. Методы и принципы жилищного права.
4. Источники жилищного права: понятие и виды.
5. Понятие жилищных правоотношений.
6. Объекты, субъекты и содержание жилищных правоотношений.
7. Жилищный фонд Республики Беларусь.
8. Жилые помещения: понятие и виды. Требования, предъявляемые к жилым помещениям.
9. Назначение и использование жилого помещения. Переустройство и (или) перепланировка. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

10. Условия и порядок признания жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям.
11. Органы, осуществляющие правовое регулирование и управление в области жилищных отношений, их компетенция.
12. Общие положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основания постановки на учет.
13. Отказ в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.
14. Снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.
15. Понятие и виды договора найма жилого помещения. Существенные условия договора найма жилого помещения.
16. Порядок заключения и регистрации договора найма жилого помещения.
17. Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения.
18. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения.
19. Расторжение договора найма жилого помещения.
20. Жилые помещения государственного жилищного фонда. Порядок их предоставления.
21. Жилые помещения социального пользования. Порядок их предоставления, владение и пользование ими.
22. Понятие и порядок предоставления арендного жилья. Владение и пользование им.
23. Понятие общежития и жилого помещения в общежитии. Виды жилых помещений в общежитии и требования к ним.
24. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях. Владение и пользование ими.
25. Понятие специальных жилых помещений и их категории.
26. Порядок предоставления, владение и пользование специальными жилыми помещениями.
27. Общие положения о договоре купли-продажи жилого помещения.
28. Порядок расчетов за жилое помещение.
29. Общие положения о договоре лизинга жилого помещения.
30. Страхование жилого помещения при передаче физическому лицу в лизинг.
31. Ипотека жилых помещений.

32. Нормативное правовое регулирование форм государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений.

33. Порядок предоставления льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений лицам, имеющим внеочередное право на их получение.

34. Одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений.

35. Субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений и субсидии на погашение основного долга по этим кредитам.

36. Виды жилищно-коммунальных услуг.

37. Правовые основы оказания жилищно-коммунальных услуг.

38. Договор на оказание жилищно-коммунальных услуг.

39. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений.

40. Выселение граждан без предоставления им жилого помещения.

41. Выселение граждан из жилых помещений, являющихся предметом ипотеки.

42. Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома.

43. Выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое.

44. Общие положения о совместном домовладении.

45. Управление общим имуществом совместного домовладения.

46. Товарищество собственников.

47. Понятие организации застройщиков и ее формирование.

48. Контроль в области жилищных отношений: понятие и формы.

49. Формы и способы защиты жилищных прав.

50. Жилищные споры: понятие, виды и особенности рассмотрения.

51. Государственная защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

52. Качество жилищно-коммунальных услуг. Ответственность за нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданское право: учеб.: в 3 т. / Т. В. Авдеева, С. М. Ананич, В. Н. Годунов [и др.]; под ред. В. Ф. Чигира. – Минск: Амалфея, 2008. – Т. 2. – 960 с.
2. Крашениников, П. В. Жилищное право / П. В. Крашениников. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: [б. и.], 2004. – 285 с.
3. Симчук, А. Н. Жилищное право Республики Беларусь: учеб. пособие / А. Н. Симчук. – Минск: Амалфея, 2021. – 592 с.
4. Симчук, А. Н. Правовое регулирование жилищных отношений по новому Жилищному кодексу Республики Беларусь. Комментарии и разъяснения, формы документов: практ. пособие / А. Н. Симчук. – Минск: Изд-во Гревцова, 2013. – 528 с.
5. Азбука права. Как получить арендное жилье // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
6. Бесецкая, Н. А. Жилищное право: учеб. пособие / Н. А. Бесецкая. – Новополоцк: Полоц. гос. ун-т, 2021. – 256 с.
7. Брагинский, М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 3-е изд., стер. – Москва: Статут, 2011. – Кн. 1: Общие положения. – 847 с.
8. Брагинский, М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Москва: Статут, 2011. – Кн. 3: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. – 1055 с.
9. Вавилин, Е. В. Осуществление и защита гражданских прав / Е. В. Вавилин. – Москва: Волтерс Клувер, 2009. – 203 с.
10. Василевич, Г. А. Источники белорусского права: принципы, нормативные акты, обычаи, прецеденты, доктрина / Г. А. Василевич. – Минск: Тесей, 2008. – 218 с.
11. Годунов, В. Н. Изменение и расторжение гражданско-правовых договоров / В. Н. Годунов // Проблемы гражданского права и процесса: сб. науч. ст. / ГрГУ им. Я. Купалы; редкол.: И. Э. Мартыненко (гл. ред.) [и др.]. – Гродно: ГрГУ, 2013. – С. 66–78.
12. Годунов, В. Н. Принцип свободы договора и его реализация в законодательстве Республики Беларусь / В. Н. Годунов // Право и демократия: сб. науч. тр. / редкол.: В. Н. Бибило (гл. ред.) [и др.]. – Минск: БГУ, 2012. – Вып. 23. – С. 144–164.
13. Гражданское и торговое право зарубежных государств: учеб.: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Васильев, А. С. Комаров. – Москва: Междунар. отношения, 2004. – Т. 1. – 559 с.
14. Каравай, А. В. Права наследников члена жилищно-строительного кооператива / А. В. Каравай // Право Беларуси. – 2005. – № 8 (128). – С. 94–98.
15. Кашанина, Т. В. Корпоративное право: учеб. / Т. В. Кашанина. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юрайт, Высш. образование, 2010. – 899 с.
16. Краснова, С. А. Система способов защиты вещных прав: монография / С. А. Краснова. – Москва: ИНФРА-М, 2013. – 147 с.
17. Куракин, Ю. Б. Услуга как объект договора оказания услуг / Ю. Б. Куракин // Закон и право. – 2007. – № 6. – С. 100–104.
18. Кухарчик, Н. А. Алгоритм юридических действий по предоставлению арендного жилья / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
19. Кухарчик, Н. А. Арендное жилье: порядок пользования, оплата и выселение / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
20. Кухарчик, Н. А. Договор найма жилого помещения / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

21. Кухарчик, Н. А. Комментарий к главе 7 Жилищного кодекса Республики Беларусь «Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий» / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
22. Кухарчик, Н. А. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
23. Кухарчик, Н. А. Порядок и основания предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
24. Кухарчик, Н. А. Расторжение договора найма жилого помещения / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
25. Кухарчик, Н. А. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий / Н. А. Кухарчик // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
26. Марочкина, О. Претензия как способ урегулирования хозяйственных споров / О. Марочкина // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
27. Помощник для органов местного управления // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
28. Свадковская, Е. А. Заключение гражданско-правового договора с отступлением от принципа его свободы: монография / Е. А. Свадковская. – Минск: Белорус. наука, 2006. – 262 с.
29. Степанов, Д. И. Услуги как объект гражданских прав: монография / Д. И. Степанов. – Москва: Статут, 2005. – 346 с.
30. Тихомиров, М. Ю. Защита жилищных прав: комментарии, судебная практика, образцы документов / М. Ю. Тихомиров. – Москва: Изд-во Тихомирова М. Ю., 2013. – 142 с.
31. Толстой, Ю. К. Жилищное право: учеб. / Ю. К. Толстой. – Москва: Проспект, ТК «Велби», 2007. – 176 с.
32. Ходосок, М. В. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий / М. В. Ходосок // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.
33. Чигир, В. Ф. Гражданско-правовой договор / В. Ф. Чигир // Пром.-торг. право. – 2000. – № 3–4. – С. 3–114.
34. Чигир, В. Ф. Договор найма жилого помещения по новому жилищному законодательству / В. Ф. Чигир. – Минск: Амалфея, 2001. – 368 с.
35. Чигир, В. Ф. Правовое регулирование доверительного управления имуществом / В. Ф. Чигир // Суд. веснік. – 1996. – № 4. – С. 45–48.
36. Чигир, В. Ф. Право промышленной собственности / В. Ф. Чигир // Пром.-торг. право. – 2002. – № 5. – С. 3–96.
37. Чигир, В. Ф. Сделки в гражданском праве / В. Ф. Чигир. – Минск: Амалфея, 2006. – 172 с.
38. Шулейко, Е. И. Правовая конструкция договора купли-продажи недвижимости: монография / Е. И. Шулейко. – Гродно: ГрГУ, 2010. – 98 с.

39. Щемелева, И. Н. Управление и иные функции, осуществляемые в сфере жилищного хозяйства: гражданско-правовой аспект / И. Н. Щемелева // Проблемы управления. – 2007. – № 4. – С. 179–184.

40. Щенникова, Л. В. Гражданско-правовое регулирование: публичные интересы, общие пользы, добрые нравы: монография / Л. В. Щенникова. – Москва: Норма: ИНФРА-М, 2014. – 239 с.

Нормативные правовые акты³²

41. Конституция Республики Беларусь от 1994 года: с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г., 17 окт. 2004 г. и 27 февр. 2022 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

42. Гражданский кодекс Республики Беларусь: 7 дек. 1998 г., № 218-3: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 марта 2026 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

43. Жилищный кодекс Республики Беларусь: 28 авг. 2012 г., № 428-3: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 марта 2026 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

44. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье: 9 июля 1999 г., № 278-3: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 9 декабря 2025 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

45. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: 6 января 2021 г., № 91-3: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 17 января 2026 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

46. Кодекс Республики Беларусь о земле: 23 июля 2008 г., № 425-3: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 декабря 2024 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

47. Кодекс гражданского судопроизводства Республики Беларусь: 11 марта 2024 г., № 359-3: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 30 дек. 2025 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

48. О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг: Закон Респ. Беларусь, 16 июля 2008 г., № 405-3: в ред. Закона Респ. Беларусь от 29 дек. 2023 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

49. О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 4 янв. 2010 г., № 105-3: в ред. Закона Респ. Беларусь от 2 февр. 2026 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

50. О нормативных правовых актах Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 17 июля 2018 г., № 130-3: в ред. Закона Респ. Беларусь от 28 июня 2024 г. // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

³²Приведены по состоянию на 01.05.2026.

тантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

51. Об именных приватизационных чеках в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 6 июля 1993 г., № 2468-XII: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 4 мая 2019 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

52. О совместном домовладении: Закон Респ. Беларусь, 8 янв. 1998 г., № 135-З: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 марта 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

53. О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 25 фев. 2002 г., № 93-З: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 марта 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

54. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 дек. 2024 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

55. Об ипотеке [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-З: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 марта 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

56. О ветеранах: Закон Респ. Беларусь, 17 апр. 1992 г., № 1594-XII: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 марта 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

57. О рынке ценных бумаг: Закон Респ. Беларусь, 5 янв. 2015 г., № 231-З: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 марта 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

58. О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества: Закон Респ. Беларусь, 19 янв. 1993 г., № 2103-XII: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 июля 2010 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

59. Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства: Закон Респ. Беларусь, 15 июля 2010 г., № 169-З: с изм. и доп.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 янв. 2024 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

60. О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования (вместе с Положением о государственной регистрации субъектов хозяйствования, Положением о ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования): Декрет Президента Респ. Беларусь, 16 янв. 2009 г., № 1: с изм. и доп.: в ред. Декрета от 18 апр. 2019 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

61. О государственном регулировании производства, оборота и потребления табачного сырья и табачных изделий: Декрет Президента Респ. Беларусь, 17 дек. 2002 г., № 28: с изм. и доп.: в ред. Декрета от 16 нояб. 2020 г. // КонсультантПлюс: Беларусь.

Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

62. О совершенствовании и развитии жилищно-коммунального хозяйства страны: Директива Президента Респ. Беларусь, 4 марта 2019 г., № 7: с изм. и доп.: в ред. Указа от 20 апр. 2023 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

63. О страховании: Указ Президента Респ. Беларусь, 11 март. 2025 г., № 108: с изм. и доп.: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 15 сент. 2025 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

64. О предоставлении безналичных жилищных субсидий [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 29 авг. 2016 г., № 322: с изм. и доп.: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 9 янв. 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

65. Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами: Указ Президента Респ. Беларусь, 24 марта 2021 г., № 116: с изм. и доп.: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 30 дек. 2022 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

66. Об изменении Указов Президента Республики Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 30 дек. 2022 г., № 466: с изм. и доп.: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 31 марта 2025 г.: утратил силу с 1 янв. 2023 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

67. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан: Указ Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200: с изм. и доп.: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 9 янв. 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

68. О признании утратившим силу приказа Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 7 декабря 1999 г. № 177: постановление М-ва жил.-ком. хоз-ва Респ. Беларусь от 9 сент. 2013 г. № 14 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

69. О предоставлении арендного жилья: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 31 дек. 2014 г. № 1297: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 31 дек. 2025 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

70. Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 5 апр. 2013 г. № 269: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 10 дек. 2024 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

71. Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь по вопросам осуществления административных процедур в отношении субъектов хозяйствования: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 25 март. 2022 г. № 175: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 31 марта 2026 г. //

КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

72. О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 30 мая 2003 г. № 724: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 31 дек. 2024 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

73. Об учете природного газа: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 15 дек. 2008 г. № 1934: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 26 окт. 2021 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

74. О типовых потребительских качествах жилых помещений: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 7 марта 2013 г. № 162 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

75. О жилых помещениях социального пользования государственного жилищного фонда: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 19 марта 2013 г. № 193: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 2 июля 2020 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

76. О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 24 сент. 2008 г. № 1408: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 22 апр. 2025 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

77. Об утверждении Положения о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий: постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221: с изм. и доп.: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 6 окт. 2021 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

78. О некоторых вопросах, связанных с применением сроков исковой давности: постановление Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь от 2 дек. 2005 г. № 29 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

79. О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда: постановление Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь от 26 июня 2014 г. № 11: с изм. и доп.: в ред. постановления Пленума Верх. Суда Респ. Беларусь от 26 марта 2026 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

80. О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров: постановление Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь от 16 дек. 1999 г. № 16: с изм. и доп.: в ред. постановления Пленума Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь от 26 сент. 2008 г. // КонсультантПлюс: Беларусь.

Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

81. Об условиях несоответствия жилых домов (квартир) установленным для проживания санитарным и техническим требованиям: постановление М-ва жил.-ком. хоз-ва Респ. Беларусь от 31 окт. 2025 г. № 32 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

82. Об установлении перечней заболеваний: постановление М-ва здравоохранения Респ. Беларусь от 22 дек. 2012 г. № 202: с изм. и доп.: в ред. постановления М-ва здравоохранения от 29 нояб. 2024 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

83. Об установлении 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 М-ва тр. и соц. защиты Респ. Беларусь от 31 март. 2006 г. № 44: с изм. и доп.: в ред. постановления М-ва тр. и соц. защиты от 10 нояб. 2021 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

84. Об утверждении инструкции о порядке ведения и хранения книги регистрации договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда: постановление М-ва жил.-ком. хоз-ва Респ. Беларусь от 14 марта 2006 г. № 10 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2026.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Лекция 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД И ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО	7
1.1. Жилищная проблема. Конституционное право на жилище	7
1.2. Понятие жилищного права и его предмет	12
1.3. Методы и принципы жилищного права.....	13
1.4. Источники жилищного права: понятие и виды.....	14
Лекция 2. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ.....	18
2.1. Понятие жилищных правоотношений.....	18
2.2. Объекты, субъекты и содержание жилищных правоотношений	19
Лекция 3. СОСТАВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УПРАВЛЕНИЕ ИМ. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.....	25
3.1. Жилищный фонд Республики Беларусь	25
3.2. Жилые помещения: понятие и виды. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	26
3.3. Назначение и использование жилого помещения. Переустройство и (или) перепланировка. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое	27
3.4. Условия и порядок признания жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям	35
3.5. Органы, осуществляющие правовое регулирование и управление в области жилищных отношений, их компетенция	40
Лекция 4. УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ.....	45
4.1. Общие положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основания постановки на учет	45
4.2. Отказ в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	52
4.3. Снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	55
Лекция 5. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	60
5.1. Понятие и виды договора найма жилого помещения. Существенные условия договора найма жилого помещения	60
5.2. Порядок заключения и регистрации договора найма жилого помещения.....	63
5.3. Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения	65
5.4. Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения	66
5.5. Расторжение договора найма жилого помещения	70
Лекция 6. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ. ПОНЯТИЕ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ	77
6.1. Жилые помещения государственного жилищного фонда. Порядок их предоставления.....	77
6.2. Жилые помещения социального пользования. Порядок их предоставления, владение и пользование ими.....	80
6.3. Понятие и порядок предоставления арендного жилья. Владение и пользование им.....	87
Лекция 7. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....	93

7.1. Понятие общежития и жилого помещения в общежитии. Виды жилых помещений в общежитии и требования к ним	93
7.2. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях. Владение и пользование ими.....	95
7.3. Понятие специальных жилых помещений и их категории.....	100
7.4. Порядок предоставления, владение и пользование специальными жилыми помещениями.....	103
7.4.1. Порядок, особенности и основания предоставления специальных жилых помещений в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях, а также владения и пользования ими	103
7.4.2. Порядок, особенности и основания предоставления жилых помещений маневренного фонда	105
Лекция 8. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ДОГОВОР ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	106
8.1. Договор купли-продажи жилого помещения	106
8.1.1. Общие положения о договоре купли-продажи жилого помещения.....	106
8.1.2. Порядок расчетов за жилое помещение	112
8.2. Договор лизинга жилого помещения	115
8.2.1. Общие положения о договоре лизинга жилого помещения.....	115
8.2.2. Страхование жилого помещения при передаче физическому лицу в лизинг.....	118
8.3. Ипотека жилых помещений	120
Лекция 9. ФОРМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ ИЛИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	123
9.1. Нормативное правовое регулирование форм государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений	123
9.2. Порядок предоставления льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений лицам, имеющим внеочередное право на их получение.....	124
9.3. Одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений	128
9.4. Порядок предоставления финансовой помощи.....	130
Лекция 10. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	132
10.1. Виды жилищно-коммунальных услуг	132
10.2. Правовые основы оказания жилищно-коммунальных услуг	137
10.3. Договор на оказание жилищно-коммунальных услуг	140
Лекция 11. ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	143
11.1. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений	143
11.2. Выселение граждан без предоставления им другого жилого помещения.....	146
11.3. Выселение граждан из жилых помещений, являющихся предметом ипотеки ...	149
11.4. Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома	149
11.5. Выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое.....	151
Лекция 12. СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ. ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ. ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОВ.....	153
12.1. Общие положения о совместном домовладении.....	153

12.2. Управление общим имуществом совместного домовладения	156
12.3. Товарищество собственников.....	160
12.4. Понятие организации застройщиков и ее формирование.....	164
Лекция 13. КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ.	
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ. ЗАЩИТА ПРАВ	
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	170
13.1. Контроль в области жилищных отношений: понятие и формы.....	170
13.2. Формы и способы защиты жилищных прав	172
13.3. Жилищные споры: понятие, виды и особенности рассмотрения.....	174
13.4. Государственная защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг ...	179
13.5. Качество жилищно-коммунальных услуг. Ответственность за нарушение прав потребителей жилищно-коммунальных услуг	182
ВОПРОСЫ ДЛЯ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ	186
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	189

Учебное издание

Лазарчук Елена Адамовна
Кузьмич Андрей Петрович

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Курс лекций

Редактор *О. Н. Минакова*
Технический редактор *Н. Л. Якубовская*

Подписано в печать 19.05.2026. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.
Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 11,62. Уч.-изд. л. 10,61.
Тираж 40 экз. Заказ .

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия.
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/52 от 09.10.2013.
Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в Белорусской государственной сельскохозяйственной академии.
Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.