

**ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА
LEGAL PRACTICE**

УДК 349.444

**ВЫСЕЛЕНИЕ ПО ТРЕБОВАНИЮ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ЧЛЕНОВ, БЫВШИХ ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ,
ДРУГИХ ГРАЖДАН, ИМЕЮЩИХ ПРАВО ВЛАДЕНИЯ
И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ**

Г. С. ГОРОВЕЦ

*Юридическая консультация Горецкого района Могилевской областной
коллегии адвокатов, Горки, Беларусь
Эл. адрес: advokat-ukGORKI@mail.ru*

В данной статье анализируются вопросы выселения по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением, а также приводятся результаты сравнительного анализа ст. 89 Кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012 N 428-3 (ред. от 04.05.2019) «Жилищный кодекс Республики Беларусь» и ст. 95 Кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012 N 428-3 (ред. от 13.11.2017) «Жилищный кодекс Республики Беларусь».

Ключевые слова: адвокатура, юридическая консультация Горецкого района Могилевской области, представитель, выселение, Жилищный кодекс.

Введение

В данной статье речь пойдет о выселении по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением, а также о сравнительном анализе ст. 89 Кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012 N 428-3 (ред. от 04.05.2019) «Жилищный кодекс Республики Беларусь» и ст. 95 Кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012 N 428-3 (ред. от 13.11.2017) «Жилищный кодекс Республики Беларусь».

Основная часть

В статье 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь изложены основные термины и их определения, используемые для целей данного Кодекса. Так, членами семьи собственника жилого помещения в соответствии с п. 63. Ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ред. от 04.05.2019) признаются: супруг (супруга), их дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители). К членам семьи относятся также родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, проживающие совместно с собственником жилого помеще-

ния и ведущие с ним общее хозяйство; иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи; иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с собственником жилого помещения, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

К бывшим членам семьи собственника жилого помещения в соответствии с п. 4 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ред. от 04.05.2019) относятся: граждане Республики Беларусь, а также иностранные граждане, лица без гражданства, утратившие статус члена семьи собственника жилого помещения в результате расторжения брака, лишения родительских прав, расторжения письменного соглашения о признании членом семьи или по иным основаниям, предусмотренным законодательством, и продолжающие проживать в жилом помещении собственника.

В п. 3 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 13.11.2017 г. речь шла о гражданах Республики Беларусь, а также иностранных гражданах и лицах без гражданства, **постоянно проживающих в Республике Беларусь**. Как видим, в Жилищном кодексе Республики Беларусь в редакции от 04.05.2019 г. исключено указание на то, что эти лица обязаны постоянно проживать на территории Республики Беларусь.

Предусмотрены следующие условия выселения по требованию собственника без предоставления другого жилого помещения: инициатива о выселении исходит от собственника жилого помещения; выселению подлежат только две категории лиц, имеющих право владения и пользования жилым помещением и не имеющих доли в праве общей собственности на жилое помещение – это бывшие члены семьи собственника жилого помещения и другие граждане. Эти условия предусмотрены п. 2 ст. 95 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 13.11.2017 г. и п. 2 ст. 89 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 04.05.2019 г. Далее в п. 2 вышеназванных статей идет оговорка, согласно которой некоторые граждане не могут быть выселены из жилого помещения по требованию собственника данного жилого помещения. Речь в данной оговорке идет о Брачном договоре, письменном соглашении о порядке пользования жилым помещением, а также о законодательных актах, в силу которых граждане не могут быть выселены из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Оговорка звучит так, «если иное не установлено Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением, а также законодательными актами». Редакции вышеназванного пункта этих статей отличаются только добавлением в п. 2 ст. 89 Жилищного кодекса в редакции от 04.05.2019 г. после слов, «если иное не установлено» фразы – «а также законодательными актами». В предыдущей редакции данная оговорка включала только Брачный договор и письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением. В нынешней редакции Жилищного кодекса к ним добавилось указание на законодательные акты.

Таким образом, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане не подлежат выселению, если в Брачном договоре, в письменном соглашении о порядке пользования жилым помещением, а также в иных законодательных актах содержится положение о том, что бывшие члены семьи собственника, другие граждане сохраняют права владения и пользования жилым помещением.

Рассмотрим подробнее положения вышеназванной оговорки.

В соответствии со ст. ст. 13, 13–1 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье в целях повышения культуры брачных и семейных отношений и ответственности одного супруга перед другим, определения прав и обязанностей супругов в браке и (или) после его расторжения лица, вступающие в брак, и супруги в любое время и в определенном ими объеме прав и обязанностей вправе заключить Брачный договор. Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Брачный договор подлежит также государственной регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, если он содержит условия, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. Брачный договор, заключенный между супругами, вступает в силу со дня его нотариального удостоверения. Условия Брачного договора, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, вступают в силу со дня государственной регистрации Брачного договора.

Ст. 24 Жилищного кодекса разъясняет, что письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением, а также дополнительные соглашения к ним заключаются в простой письменной форме при предоставлении права владения и пользования жилым помещением или в процессе проживания, подлежат регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе и считаются заключенными с даты их регистрации. Письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением могут быть расторгнуты по соглашению сторон путем заключения дополнительных соглашений либо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в случае, если возможность такого отказа предусмотрена этими соглашениями.

При расторжении письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением в случае одностороннего отказа от их исполнения одна из сторон этих соглашений должна известить в письменной форме другую сторону об их расторжении.

В ст. 89 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ред. от 04.05.2019 г.) и ст. 95 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ред. от 13.11.2017 г.) также предусмотрены основания и случаи, когда члены семьи собственника, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, не подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. В частности, в ряде случаев эта ка-

тегория граждан может быть выселена по требованию собственника только в другое жилое помещение, принадлежащее им либо собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Речь об этом идет в п. 3 вышеназванных статей, которые отличаются друг от друга по следующим основаниям. В п. 3 ст. 89 Жилищного кодекса Республики Беларусь в ред. 04.05.2019 г., сказано, что совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, *бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, проживавшие совместно с ним на момент приватизации, но не принявшие участия в приватизации, а также члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, которое было построено (реконструировано) или приобретено с государственной поддержкой, предоставленной собственнику, в состав семьи которого входили эти члены, бывшие члены семьи,* подлежат выселению по требованию собственника в другое жилое помещение, принадлежащее им либо собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

П. 3 ст. 95 Жилищного кодекса Республики Беларусь в ред. от 13.11.2017 г. имел не такую расширенную трактовку, как п. 3 ст. 89 Жилищного кодекса в редакции от 04.05.2019 г. В данном пункте речь шла только о совершеннолетних членах семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним и не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение, которые подлежали выселению по требованию собственника в другое жилое помещение, принадлежащее им либо собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Основания, по которым члены, бывшие члены семьи собственника не подлежат выселению, изложены в пунктах 4 ст. 89 и ст. 95 Жилищного кодекса в редакциях соответственно от 04.05.2019 г. и 13.11.2017 г. В п. 4 ст. 89 и п. 4 ст. 95 Жилищного кодекса речь идет о приватизированном жилом помещении и жилом помещении, построенном (реконструированном) или приобретенном с государственной поддержкой, предоставленной собственнику. Члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения не подлежат выселению из него, если проживали в данном жилом помещении на момент приватизации, но не приняли участие в приватизации, либо входили в состав семьи собственника жилого помещения, построенного (реконструированного), приобретенного с государственной поддержкой.

Исключение составляют только случаи, когда выселению подлежат граждане, которые в течение календарного года три и более раза привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или если они систематически допускают нарушение требований

Жилищного Кодекса, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения (абз. 4 п. 1 ст. 85 в ред. от 13.11.2017; абз. 5 п. 1 ст. 79 в ред. от 04.05.2019). В п. 4 ст. 89 Жилищного кодекса в редакции от 04.05.2019 г. добавлено еще одно основание для выселения, предусмотренное п. 3 данной статьи, о котором речь шла выше, то есть выселение совершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, бывших членов семьи собственника жилого помещения в другое жилое помещение, принадлежащее им либо собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Пункт 5, в котором речь идет о выселении при проведении капитального ремонта или реконструкции жилого помещения членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением и проживающих совместно с ним, имеет одинаковое изложение как в ст. 89 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 04.05.2019 г., так и в ст. 95 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 13.11.2017 г. По требованию собственника жилого помещения на период проведения капитального ремонта или реконструкции жилого помещения данные граждане подлежат выселению в другое жилое помещение, принадлежащее собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Пункт 6 ст. 89 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 04.05.2019 г. и ст. 95 Жилищного кодекса Республики Беларусь в редакции от 13.11.2017 г., в котором речь идет о необходимости получения согласия органов опеки и попечительства на выселение по требованию собственника жилого помещения в другое жилое помещение совершеннолетних членов, бывших членов семьи собственника, других граждан, с их несовершеннолетними, также изложен одинаково, за исключением уточнения «членами семьи», имеющего отношение к слову «несовершеннолетними». В данном пункте речь идет о гражданах, имеющих право владения и пользования жилым помещением, проживающих совместно с собственником жилого помещения, и не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение, с их несовершеннолетними членами семьи, признанными находящимися в социально опасном положении либо признанными нуждающимися в государственной защите.

В соответствии с п. 2 ст. 275 Гражданского кодекса Республики Беларусь переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Исходя из анализа содержания вышеназванной нормы можно сделать вывод о существовании понятия «член семьи прежнего соб-

ственника», которое не является тождественным понятию «бывший член семьи». Переход права собственности на жилое помещение, о котором возник спор, в порядке наследования к новому собственнику не влечет выселение членов семьи прежнего собственника жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по указанным основаниям.

Порядок выселения членов, бывших членов семьи бывшего собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении и давших согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанных в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, предусмотрен п. 7 ст. 139 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ред. от 04.05.2019) и п. 7 ст. 157 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ред. от 13.11.2017). В частности в данном пункте сказано, что в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника члены, бывшие члены семьи бывшего собственника подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Заключение

В судебной практике имелись случаи подачи исковых заявлений о выселении граждан без предоставления другого жилого помещения из жилого помещения, построенного с государственной поддержкой, когда эти граждане на момент строительства являлись членами семьи собственника жилого помещения. В удовлетворении таких исков было отказано. Также в судебной практике имели место случаи подачи иска о выселении бывших членов семьи бывшего собственника жилого помещения родственниками, унаследовавшими данное жилое помещение после смерти собственника. В удовлетворении данного иска также было отказано.

EVICTION AT THE REQUEST OF THE OWNER OF THE RESIDENTIAL PREMISES OF MEMBERS, FORMER MEMBERS OF HIS FAMILY, OTHER CITIZENS WHO HAVE THE RIGHT TO OWN AND USE THE RESIDENTIAL PREMISES

© 2021 G. S. GARAVETS

*Legal Advice of the Gorki District of the Mogilev Regional Bar Association
E-mail: advokat-ukGORKI@mail.ru*

This article analyzes the issues of eviction at the request of the owner of the residential premises of members, former members of his family, other citizens who have the right to own and use the residential premises, and also provides the results of a comparative analysis of Article 89 of the Code of the Republic of Belarus of 28.08.2012 N 428-Z (ed. of 04.05.2019) "Housing Code of the Republic of Belarus" and Article 95 of the Code of the Republic of Belarus of 28.08.2012 N 428-Z (ed. of 13.11.2017) "Housing Code of the Republic of Belarus".

Keywords: advocacy, attorney self-government, legal advice to the Gorki district, representative, eviction, Housing Code.