

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

28 августа 2012 г. № 428-3

Принят Палатой представителей 31 мая 2012 года
Одобен Советом Республики 22 июня 2012 года

Изменения и дополнения:

Закон Республики Беларусь от 10 января 2015 г. № 244-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 22.01.2015, 2/2242);

Закон Республики Беларусь от 13 ноября 2017 г. № 68-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 28.11.2017, 2/2506)

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины и их определения, используемые для целей настоящего Кодекса

Статья 2. Сфера действия настоящего Кодекса

Статья 3. Жилищное законодательство. Задачи и принципы жилищного законодательства

ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 4. Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений

Статья 5. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области жилищных отношений

Статья 6. Компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и иных республиканских органов государственного управления в области жилищных отношений

Статья 7. Компетенция местных Советов депутатов в области жилищных отношений

Статья 8. Компетенция областных, Минского городского исполнительных комитетов в области жилищных отношений

Статья 9. Компетенция районных, городских, поселковых, сельских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах в области жилищных отношений

ГЛАВА 3. СОСТАВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УПРАВЛЕНИЕ ИМ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 10. Состав жилищного фонда

Статья 11. Основная задача и объекты государственного учета жилых помещений

Статья 12. Государственный учет жилых помещений

Статья 13. Управление государственным и частным жилищными фондами

ГЛАВА 4. НАЗНАЧЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ

Статья 14. Назначение и использование жилого помещения

Статья 15. Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах

Статья 16. Признание многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям

Статья 17. Переустройство и (или) перепланировка

Статья 18. Основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки

Статья 19. Последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки

Статья 20. Реконструкция многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов

Статья 21. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

ГЛАВА 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН И ОРГАНИЗАЦИЙ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Статья 22. Основания для возникновения прав и обязанностей граждан и организаций в области жилищных отношений

Статья 23. Основания для возникновения права владения и пользования жилым помещением

Статья 24. Письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением

Статья 25. Права граждан и организаций в области жилищных отношений

Статья 26. Обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений

Статья 27. Защита прав и законных интересов граждан и организаций в области жилищных отношений

Статья 28. Возмещение вреда

ГЛАВА 6. ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

Статья 29. Обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением

Статья 30. Структура платы за жилищно-коммунальные услуги

Статья 31. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением

Статья 32. Участие членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением

Статья 33. Ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением. Погашение

задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением

ГЛАВА 7. УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

- Статья 34.* Возникновение у граждан права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 35.* Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий
- Статья 36.* Основания для отказа в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 37.* Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 38.* Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 39.* Документы, необходимые для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 40.* Рассмотрение заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 41.* Осуществление учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 42.* Изменение очередности граждан на улучшение жилищных условий
- Статья 43.* Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 44.* Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 45.* Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства
- Статья 46.* Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы)
- Статья 47.* Сохранение за членами семьи гражданина права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 48.* Контроль за состоянием учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в государственных органах, других организациях

ГЛАВА 8. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- Статья 49.* Общие положения о договоре найма жилого помещения
- Статья 50.* Существенные условия договора найма жилого помещения
- Статья 51.* Требования к жилым помещениям, предоставляемым по договорам найма жилых помещений отдельным категориям граждан
- Статья 52.* Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений
- Статья 53.* Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения
- Статья 54.* Права и обязанности наймодателя жилого помещения
- Статья 55.* Права и обязанности нанимателя жилого помещения
- Статья 56.* Право нанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам
- Статья 57.* Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения

Статья 58. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения и членов, бывших членов его семьи

Статья 59. Изменение договора найма жилого помещения

Статья 60. Прекращение договора найма жилого помещения, особенности его изменения

Статья 61. Расторжение договора найма жилого помещения

Статья 62. Расторжение или изменение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение

Статья 63. Последствия прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения

Статья 64. Признание договора найма жилого помещения недействительным

Статья 65. Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным

ГЛАВА 9. ДОГОВОР ПОДНАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 66. Общие положения о договоре поднайма жилого помещения

Статья 67. Право поднанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи

Статья 68. Прекращение либо расторжение договора поднайма жилого помещения

ГЛАВА 10. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ПО ЗАВЕЩАТЕЛЬНОМУ ОТКАЗУ ИЛИ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Статья 69. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением

Статья 70. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Статья 71. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

ГЛАВА 11. ОТЧУЖДЕНИЕ, ПРИОБРЕТЕНИЕ И ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 72. Объекты сделок и ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений

Статья 73. Право граждан и организаций на приобретение жилых помещений

Статья 74. Продажа жилых помещений государственного жилищного фонда

Статья 75. Отчуждение и ипотека жилого помещения частного жилищного фонда

Статья 76. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам отдельных категорий

ГЛАВА 12. ОБМЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 77. Общие положения об обмене жилых помещений государственного жилищного фонда

Статья 78. Порядок осуществления обмена жилых помещений государственного жилищного фонда

Статья 79. Условия, при которых обмен жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается

Статья 80. Принудительный обмен жилого помещения

Статья 81. Признание обмена жилых помещений государственного жилищного фонда недействительным

Статья 82. Обмен жилых помещений частного жилищного фонда

Статья 83. Обмен жилых помещений, расположенных на территории Республики Беларусь и другого государства

ГЛАВА 13. ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 84. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений

Статья 85. Выселение граждан без предоставления им жилого помещения

Статья 86. Выселение граждан, уклоняющихся от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением

Статья 87. Выселение граждан из жилых помещений, находящихся в залоге у банка

Статья 88. Выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое

Статья 89. Выселение из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в связи с введением чрезвычайного положения

Статья 90. Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома

Статья 91. Выселение из жилого помещения социального пользования

Статья 92. Выселение из служебного жилого помещения государственного жилищного фонда

Статья 93. Выселение из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии

Статья 94. Выселение из специальных жилых помещений. Выселение обязанных лиц

Статья 95. Выселение по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением

ГЛАВА 14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 96. Обязанности наймодателя жилых помещений государственного жилищного фонда, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, уполномоченного лица, организации, управляющей общим имуществом, собственников жилых домов частного жилищного фонда по обеспечению сохранности жилых помещений

Статья 97. Обязанности собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членов организации застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений

Статья 98. Эксплуатация жилищного фонда

ГЛАВА 15. КОНТРОЛЬ, ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 99. Контроль в области жилищных отношений

Статья 100. Общественный контроль в области жилищных отношений

РАЗДЕЛ II. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

ГЛАВА 16. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

- Статья 101.* Предоставление государственными органами, другими государственными организациями жилых помещений государственного жилищного фонда
- Статья 102.* Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда
- Статья 103.* Предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений. Право повторного предоставления жилых помещений
- Статья 104.* Очередность предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда
- Статья 105.* Норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда
- Статья 106.* Предоставление дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда
- Статья 107.* Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого
- Статья 108.* Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома
- Статья 109.* Предоставление освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда

ГЛАВА 17. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

- Статья 110.* Жилое помещение социального пользования
- Статья 111.* Граждане, имеющие право на получение жилого помещения социального пользования
- Статья 112.* Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, владения и пользования ими
- Статья 113.* Право нанимателя жилого помещения социального пользования на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам семьи
- Статья 114.* Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда
- Статья 115.* Расторжение либо прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда

ГЛАВА 18. СЛУЖЕБНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

- Статья 116.* Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда
- Статья 117.* Порядок предоставления служебных жилых помещений государственного жилищного фонда
- Статья 118.* Прекращение либо расторжение договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда

ГЛАВА 19. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

- Статья 119.* Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях

Статья 120. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, владения и пользования ими

ГЛАВА 20. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Статья 121. Специальные жилые помещения

Статья 122. Порядок предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими

ГЛАВА 21. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ

Статья 123. Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Статья 124. Документы, необходимые для принятия военнослужащих на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту военной службы

Статья 125. Сохранение за военнослужащими и членами их семей права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

Статья 126. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями

Статья 127. Обеспечение военнослужащих служебными жилыми помещениями

Статья 128. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях

Статья 129. Обеспечение военнослужащих специальными жилыми помещениями

Статья 130. Выселение военнослужащих, занимающих служебные жилые помещения, специальные жилые помещения и жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях

Статья 131. Предоставление военнослужащим льготных кредитов на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений

ГЛАВА 22. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ РЕСПУБЛИКАНСКОГО БЮДЖЕТА, НАПРАВЛЯЕМЫХ НА ПРЕОДОЛЕНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ КАТАСТРОФЫ НА ЧЕРНОБЫЛЬСКОЙ АЭС

Статья 132. Предоставление гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС

Статья 133. Порядок предоставления гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС

ГЛАВА 23. ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 134. Приватизация жилых помещений, ее субъекты и объекты

Статья 135. Жилые помещения, не подлежащие приватизации

Статья 136. Порядок приватизации жилых помещений

Статья 137. Права членов семьи нанимателя жилого помещения при приватизации

Статья 138. Денежная жилищная квота

Статья 139. Осуществление приватизации жилых помещений на возмездной, безвозмездной либо смешанной основе

Статья 140. Приватизация жилых помещений на льготных условиях

Статья 141. Стоимость объектов приватизации

Статья 142. Приватизация жилых помещений отдельными категориями граждан

Статья 143. Использование именных приватизационных чеков «Жилье»

Статья 144. Оплата стоимости приватизируемых жилых помещений и их отчуждение

Статья 145. Зачисление и использование средств, поступающих от приватизации жилых помещений

РАЗДЕЛ III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ НЕКОТОРЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

ГЛАВА 24. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОБЯЗАННЫХ ЛИЦ

Статья 146. Предоставление временно свободных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности обязанным лицам или занимаемых ими по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда

Статья 147. Предоставление жилых помещений обязанным лицам, временно выселенным из занимаемых жилых помещений, владение и пользование такими жилыми помещениями

ГЛАВА 25. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ

Статья 148. Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, или занимаемых ими по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда

Статья 149. Предоставление детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, ранее занимаемых ими жилых помещений

Статья 150. Защита прав на жилые помещения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей с особенностями психофизического развития, проживающих в домах-интернатах для детей-инвалидов

ГЛАВА 26. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН, ПРИЗНАННЫХ НЕДЕЕСПОСОБНЫМИ И ПРОЖИВАЮЩИХ В СТАЦИОНАРНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Статья 151. Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, признанным недееспособными и проживающим в стационарных учреждениях социального обслуживания

Статья 152. Предоставление права владения и пользования ранее занимаемым жилым помещением гражданину, признанному в установленном порядке дееспособным

РАЗДЕЛ IV. ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

ГЛАВА 27. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 153. Основания для возникновения права собственности на жилое помещение

Статья 154. Правомочия по осуществлению права собственности на жилые помещения

Статья 155. Отчуждение жилого помещения в случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений либо уклонения от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги

Статья 156. Раздел жилого помещения

Статья 157. Права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение

Статья 158. Права граждан и организаций при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

Статья 159. Права граждан и организаций при утрате жилого дома

Статья 160. Права граждан и организаций при утрате квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме

Статья 161. Права граждан при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома

ГЛАВА 28. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОРГАНИЗАЦИЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 162. Предоставление, выселение и передача в собственность жилых помещений организациями негосударственной формы собственности

Статья 163. Включение жилых помещений в состав служебных жилых помещений и исключение из этого состава

Статья 164. Предоставление организациями негосударственной формы собственности служебных жилых помещений во владение и пользование по договору найма служебного жилого помещения частного жилищного фонда или передача в собственность

РАЗДЕЛ V. СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ

ГЛАВА 29. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ

Статья 165. Возникновение и прекращение совместного домовладения

Статья 166. Обязанности участника совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества

Статья 167. Государственные социальные гарантии для участников совместного домовладения

Статья 168. Контроль за эксплуатацией общего имущества

ГЛАВА 30. УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Статья 169. Доля в праве общей собственности на общее имущество

Статья 170. Способы управления общим имуществом

Статья 171. Выбор и изменение способа управления общим имуществом

Статья 172. Осуществление права собственности на общее имущество

Статья 173. Управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения

Статья 174. Управление общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом

Статья 175. Управление общим имуществом уполномоченным лицом

Статья 176. Договор управления общим имуществом

Статья 177. Порядок проведения общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом

Статья 178. Общее собрание участников совместного домовладения, проводимое в форме письменного опроса

Статья 179. Участие нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых (нежилых) помещений в управлении общим имуществом

Статья 180. Порядок управления общим имуществом

ГЛАВА 31. ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Статья 181. Общие положения о создании и деятельности организации застройщиков

Статья 182. Формирование организации застройщиков

Статья 183. Государственная регистрация организации застройщиков

Статья 184. Имущество организации застройщиков

Статья 185. Устав организации застройщиков

Статья 186. Органы управления организации застройщиков

Статья 187. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков

Статья 188. Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков и порядок принятия им решений

Статья 189. Правление организации застройщиков

Статья 190. Компетенция правления организации застройщиков

Статья 191. Председатель правления организации застройщиков

Статья 192. Ревизионная комиссия (ревизор) организации застройщиков

Статья 193. Членство в организации застройщиков

Статья 194. Возникновение прав на объекты недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков

Статья 195. Прекращение членства в организации застройщиков

Статья 196. Исключение из членов организации застройщиков

Статья 197. Права организации застройщиков

Статья 198. Обязанности организации застройщиков

Статья 199. Права и обязанности членов организации застройщиков

Статья 200. Права и обязанности членов, бывших членов семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков

Статья 201. Права и обязанности собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков, и членов, бывших членов семьи гражданина – собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков

Статья 202. Вступление граждан в организацию застройщиков в случае передачи им права на паенакопления либо смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков

Статья 203. Порядок внесения взносов членами организации застройщиков

Статья 204. Эксплуатация жилого дома организации застройщиков

Статья 205. Реорганизация или ликвидация организации застройщиков

Статья 206. Контроль за созданием и деятельностью организаций застройщиков

ГЛАВА 32. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

Статья 207. Товарищество собственников

Статья 208. Создание товарищества собственников в строящихся многоквартирных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории

Статья 209. Устав товарищества собственников

Статья 210. Государственная регистрация товарищества собственников

Статья 211. Права товарищества собственников

Статья 212. Обязанности товарищества собственников

Статья 213. Членство в товариществе собственников

Статья 214. Органы управления товарищества собственников

Статья 215. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников

Статья 216. Правление товарищества собственников, председатель правления товарищества собственников

Статья 217. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников

Статья 218. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников

Статья 219. Объединение товариществ собственников

Статья 220. Контроль за созданием и деятельностью товариществ собственников

РАЗДЕЛ VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 221. Переходные положения

Статья 222. Внесение изменений и дополнений в некоторые законы

Статья 223. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов и отдельных положений законов

Статья 224. Приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Кодексом

Статья 225. Вступление в силу настоящего Кодекса

РАЗДЕЛ I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ



От редакции «Бизнес-Инфо»

Аналитические материалы см. в рубрике «Ваш личный юрист».

ГЛАВА 1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины и их определения, используемые для целей настоящего Кодекса

1. Близкие родственники – супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки.

2. Блокированный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории.

3. Бывший член семьи – гражданин Республики Беларусь, а также иностранный гражданин, лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – гражданин), утратившие статус члена семьи собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, в результате расторжения брака, лишения родительских прав, расторжения письменного соглашения о признании членом семьи или по иным основаниям, предусмотренным законодательством, и продолжающие проживать в жилом помещении собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков.

4. Вспомогательное помещение – помещение, расположенное внутри блокированного либо многоквартирного жилого дома вне квартир, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы и другие помещения).

5. Вступительный взнос – сумма денежных средств, вносимая гражданином, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем при вступлении в организацию застройщиков, товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации застройщиков, товарищества собственников.

6. 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 и другие виды государственной поддержки) при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений.

7. Дополнительный взнос – денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников для покрытия убытков организации застройщиков, товарищества собственников.

8. Жилая комната – жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

9. Жилая площадь – сумма площади пола жилых комнат.

10. Жилищно-коммунальные услуги – услуги по поддержанию и (или) восстановлению надлежащего санитарного и (или) технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), жилых и вспомогательных помещений, придомовой территории, по обеспечению их благоустроенности, благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, включающие в себя коммунальные услуги, техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт и иные жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с договорами.

11. Жилищно-строительный кооператив – организация застройщиков, создаваемая для строительства многоквартирных жилых домов, приобретения недостроенных зданий и (или) зданий, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и завершения их строительства, реконструкции или капитального ремонта, а также для последующей эксплуатации многоквартирных жилых домов и управления ими.

12. Жилищный кооператив – организация застройщиков, создаваемая для приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

13. Жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

14. Жилое помещение – 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 (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – установленные для проживания санитарные и технические требования).

15. Жилое помещение в общежитии – жилое помещение либо его часть, предоставляемые гражданам на условиях договора найма жилого помещения в общежитии.

16. Жилое помещение коммерческого использования – жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

17. Жилое помещение маневренного фонда – специальное жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда.

18. 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.

19. Жилое помещение специального служебного жилищного фонда – жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения и пользования имуществом в специальном служебном жилищном фонде.

20. Жилое помещение типовых потребительских качеств – жилое помещение, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

21. Жилой дом – капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади которого составляет площадь жилых помещений.

22. Изолированная жилая комната – жилая комната, не связанная с другой жилой комнатой общим входом.

23. Изолированное жилое помещение – жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), отделенное от других помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) перекрытиями, стенами, перегородками и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории.

24. Инженерные системы – системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции, мусоропроводы, лифты и иные системы жилого дома, обеспечивающие установленные для проживания санитарные и технические требования.

25. Капитальный ремонт – 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.

26. 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.

27. Коммунальные услуги – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, пользование лифтом, вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Общая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений, расположенных в надземных этажах, в том числе мансардных, а также цокольных и подвальных этажах, отапливаемых пристройках и верандах, без учета площадей неотапливаемых (холодных) помещений, лоджий, балконов, террас (см. п.2 Положения об определении стоимости объектов приватизации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.05.2013 № 421).

28. Конструктивные элементы – фундаменты, наружные стены, междуэтажные перекрытия, крыши, окна, двери, печи, балконы и балконные ограждения, лоджии, отмостка вокруг жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

29. Многоквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения.

30. Нежилое помещение – помещение, не предназначенное для проживания граждан.

31. Неизолированная жилая комната – жилая комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом.

32. Общая площадь жилого помещения – сумма жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов и лоджий.

33. Общее имущество – помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, расположенные на придомовой территории и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

34. Объекты недвижимого имущества – жилые дома, квартиры и нежилые помещения в блокированных или многоквартирных жилых домах, а также капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на придомовой территории.

35. Одноквартирный жилой дом – жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории.

36. Организация застройщиков – потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, создаваемый для строительства, завершения строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов недвижимого имущества либо для приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных объектов недвижимого имущества, последующей их эксплуатации и управления ими, а также для приобретения права на заключение договоров аренды земельных участков (права пользования земельными участками) для строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества.

37. Организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, – организация, оказывающая жилищно-коммунальные услуги, а также осуществляющая учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

38. Организация, управляющая общим имуществом, – организация, которая по договору управления общим имуществом оказывает услуги по управлению общим имуществом, надлежащему содержанию общего имущества, обеспечению благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, а также по решению вопросов пользования общим имуществом и предоставления жилищно-коммунальных услуг.

39. Паевой взнос – денежные средства, единовременно или периодически вносимые организации застройщиков ее членом на финансирование строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома организацией застройщиков).

40. Паенакопления – сумма денежных средств, внесенных организации застройщиков ее членом на конкретный календарный месяц и год на финансирование строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома организацией застройщиков).

41. Перепланировка – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

42. Переустройство – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

43. Письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением – соглашение, заключаемое между собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и совершеннолетними членами, бывшими членами их семей, устанавливающее взаимные права и обязанности по владению и пользованию жилым помещением.

44. Письменное соглашение о признании членом семьи – соглашение между собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и его родственником, свойственником, нетрудоспособным иждивенцем или его законным представителем о признании этого родственника, свойственника, нетрудоспособного иждивенца членом семьи собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков.

45. Подсобное помещение – помещение, находящееся внутри квартиры и предназначенное для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд проживающих в ней

граждан (коридор, санузел, кладовая, прихожая, кухня, холл, гардеробная, топочная, встроенный шкаф, помещение без окон и иное помещение).

46. Помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), имеющая определенное функциональное назначение.

47. Предоставление мест для краткосрочного проживания – предоставление жилого помещения по заключенным в календарном году двум и более договорам найма, поднайма жилых помещений, продолжительность каждого из которых не превышает пятнадцати дней.

48. Придомовая территория – земельный участок, на котором расположены жилой дом, элементы озеленения и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого жилого дома.

49. Родственники – близкие родственники, а также иные граждане, находящиеся в родственной связи, имеющие общих предков до прадеда и прабабки включительно.

50. Самовольные переустройство и (или) перепланировка – переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

51. Свойственники – родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки супруга (супруги).

52. Служебное жилое помещение – жилое помещение, предназначенное для проживания граждан на период сохранения трудовых (служебных) отношений и предоставляемое им на условиях договора найма служебного жилого помещения.

53. Совместное домовладение – правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников.

54. Текущий ремонт – жилищно-коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем.

55. Техническое обслуживание – жилищно-коммунальная услуга по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем, поддержанию и восстановлению надлежащего санитарного и технического состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), придомовой территории, подготовке к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года.

56. Товарищество собственников – организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом товарищества собственников.

57. Уполномоченное лицо по управлению общим имуществом (далее – уполномоченное лицо) – гражданин или организация, назначенные местным исполнительным и распорядительным органом для управления общим имуществом.

58. Целевой взнос – денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников на основании решения общего собрания их членом для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных собранием.

59. Членский взнос – денежные средства, периодически вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников на цели, связанные с деятельностью организации застройщиков, товарищества собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора).

60. Члены организации застройщиков – граждане, юридические лица, индивидуальные предприниматели, самостоятельно осуществляющие финансирование строительства, реконструкции либо приобретения жилого дома в составе организации застройщиков за счет собственных, привлеченных денежных средств или перечисляющие паевые взносы этой организации на такие цели.

61. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, жилой дом которой не завершён строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена), – супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родители, усыновители (удочерители), другие родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, бывшие члены семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, жилой дом которой не завершён строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена).

62. Члены семьи собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – члены семьи), – супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), и родители, усыновители (удочерители). К членам семьи относятся также родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки, проживающие совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и ведущие с ним общее хозяйство; иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи; иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.

63. Эксплуатация жилищного фонда – использование по назначению жилых помещений с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений).

Статья 2. Сфера действия настоящего Кодекса

1. Действие настоящего Кодекса 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 и плате за пользование жилым помещением; выселению из жилых помещений; управлению жилищным фондом, его распределению и эксплуатации; государственному учету жилых помещений, приватизации жилых помещений; созданию и деятельности организаций застройщиков, а также на отношения по совместному домовладению.

2. Правила, установленные жилищным законодательством, применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства, иностранных и международных юридических лиц (иностраных и международных организаций, не являющихся юридическими лицами), иностранных государств, если иное не определено международными договорами Республики Беларусь, настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

3. Жилищные отношения, связанные с предоставлением жилых помещений специального служебного жилищного фонда, жилых помещений, закрепленных за государственными органами, другими государственными организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, расположенных за пределами Республики Беларусь, с владением и пользованием ими, регулируются настоящим Кодексом в части, не урегулированной нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь.

Статья 3. Жилищное законодательство. Задачи и принципы жилищного законодательства

1. Жилищное законодательство основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из настоящего Кодекса, нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь и иных актов законодательства.

2. Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Кодексе, то применяются правила международного договора.

3. Задачами жилищного законодательства являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения закрепленного Конституцией Республики Беларусь права граждан Республики Беларусь на жилище, а также обеспечение использования и сохранности жилищного фонда.

4. 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 гражданам, нуждающимся в социальной защите;

неприкосновенности жилых помещений;

недопустимости произвольного лишения жилых помещений;

судебной защиты жилищных прав граждан и организаций.

ГЛАВА 2 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 4. Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений

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 настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

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

определяет порядок предоставления жилых помещений специального служебного жилищного фонда и пользования ими;

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

определяет иные, не предусмотренные главой 17 настоящего Кодекса, категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования, условия их предоставления и пользования ими;

определяет основания и порядок предоставления служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, не предусмотренные главой 18 настоящего Кодекса;

осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

Статья 5. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области жилищных отношений

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 настоящим Кодексом;

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 помещений;

утверждает правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

устанавливает по согласованию с Президентом Республики Беларусь тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения в соответствии с законодательными актами;

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, отнесенных к определенной категории специальных жилых помещений, порядок пользования ими, основные права и обязанности сторон по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда;

устанавливает порядок предоставления гражданам однократных субсидий на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, а также на погашение задолженности по льготным кредитам, полученным на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, порядок предоставления льготных кредитов и иных видов государственной поддержки при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений;

определяет условия и порядок установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций;

осуществляет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Статья 6. Компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и иных республиканских органов государственного управления в области жилищных отношений

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

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;

осуществляет согласование решений определенных законодательством государственных органов о предоставлении служебных жилых помещений государственного жилищного фонда;

обеспечивает проведение единой государственной политики в области приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда;

обеспечивает развитие конкурентных (рыночных) отношений в области эксплуатации жилищного фонда;

осуществляет иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

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

Статья 7. Компетенция местных Советов депутатов в области жилищных отношений

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 законом;

утверждают региональные программы, концепции (местные Советы депутатов первичного территориального уровня – планы мероприятий) по вопросам жилищного строительства и благоустройства соответствующей территории, осуществляют контроль за выполнением этих программ, концепций (планов мероприятий) и утверждают отчеты об их выполнении;

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 другие полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

Статья 8. Компетенция областных, Минского городского исполнительных комитетов в области жилищных отношений

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;

осуществляют контроль за эксплуатацией жилищного фонда;

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

осуществляют контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также за соблюдением нижестоящими местными исполнительными и распорядительными органами очередности предоставления и приобретения жилых помещений;

обеспечивают контроль за проведением инвентаризации, государственного учета жилых помещений;

выделяют финансовые средства на строительство жилых помещений государственного жилищного фонда;

осуществляют иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

Статья 9. Компетенция районных, городских, поселковых, сельских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах в области жилищных отношений

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;

обеспечивают государственный учет жилых помещений;

ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также осуществляют контроль за состоянием такого учета в организациях;

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

принимают решения об обмене жилых помещений государственного жилищного фонда;

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

осуществляют контроль за формированием и эксплуатацией жилищного фонда;

предоставляют гражданам одноразовые субсидии на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, а также на погашение задолженности по льготным кредитам, полученным на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений;

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

осуществляют координацию деятельности товариществ собственников и контроль за ней;

осуществляют иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

ГЛАВА 3

СОСТАВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УПРАВЛЕНИЕ ИМ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 10. Состав жилищного фонда

1. Жилищный фонд состоит из государственного и частного жилищных фондов.

2. Государственный жилищный фонд включает в себя:

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

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

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

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

Статья 11. Основная задача и объекты государственного учета жилых помещений

1. Основной задачей государственного учета жилых помещений является получение достоверных данных о месте нахождения, количественном и качественном составе, характеристике, виде жилых помещений (жилые помещения государственного жилищного фонда, жилые помещения социального пользования, служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения специального служебного жилищного фонда, специальные жилые помещения, жилые помещения коммерческого использования), об уровне благоустройства жилых помещений (наличие систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции, мусоропроводов, лифтов и иных элементов инженерных систем), о стоимости, собственнике или ином законном владельце жилого помещения, о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, а также об изменении этих данных.

2. Объектами государственного учета жилых помещений являются жилые дома, изолированные жилые помещения государственного и частного жилищных фондов.

Статья 12. Государственный учет жилых помещений



От редакции «Бизнес-Инфо»

Ответственность за 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 установлена частью 1 ст.23.78 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

1. 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 их технический учет и ведение государственной статистики.

2. Государственный учет жилых помещений государственного жилищного фонда, расположенных на территории иностранных государств и предназначенных для проживания работников:

дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь за границей, осуществляется Министерством иностранных дел Республики Беларусь в соответствии с законодательством;

организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, осуществляется Управлением делами Президента Республики Беларусь в соответствии с законодательством.

3. Основу государственного учета жилых помещений составляет технический учет, осуществляемый путем проведения технической инвентаризации и государственной регистрации жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

4. 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.

5. Порядок проведения технического учета жилых помещений государственного и частного жилищных фондов устанавливается (в части, не урегулированной законодательными актами о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним) специально уполномоченным органом государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, порядок ведения государственной статистики – органами государственной статистики и уполномоченными государственными организациями в соответствии с их компетенцией.

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.

6. Сведения, предусмотренные пунктом 1 статьи 11 настоящего Кодекса, подлежат государственному учету в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, ведение которого осуществляется республиканской

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

7. Технический учет жилых помещений государственного и частного жилищных фондов осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, которые в установленные сроки представляют сведения о зарегистрированных жилых помещениях, предусмотренные пунктом 1 статьи 11 настоящего Кодекса, в республиканскую организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для включения в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также в территориальные органы государственной статистики.

8. Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, организации негосударственной формы собственности, в собственности которых находятся жилые помещения:

осуществляют сбор первичных статистических данных об этих жилых помещениях и в установленные сроки представляют полученные данные в территориальные органы государственной статистики, ежегодно проводят инвентаризацию и обеспечивают государственный учет жилых помещений с указанием сведений, предусмотренных пунктом 1 статьи 11 настоящего Кодекса;

указывают в лицевых счетах, являющихся унифицированными формами первичного учета жилых помещений, вид жилого помещения, а также наименование органа или организации, которые приняли решение о предоставлении этого жилого помещения.

Статья 13. Управление государственным и частным жилищными фондами

1. Управление республиканским жилищным фондом осуществляется республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь и уполномоченными им, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

2. Управление коммунальным жилищным фондом осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами в пределах их компетенции.

3. Управление частным жилищным фондом осуществляется непосредственно собственниками жилых помещений, организациями застройщиков, товариществами собственников, организациями, управляющими общим имуществом, и уполномоченными лицами в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

4. Собственники жилых помещений, организации застройщиков, товарищества собственников или уполномоченные лица вправе заключать договоры на управление общим имуществом с организациями независимо от форм собственности.

ГЛАВА 4

НАЗНАЧЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ

Статья 14. Назначение и использование жилого помещения

1. Жилое помещение предназначается для проживания граждан.

2. Использование жилого помещения не по назначению (в том числе размещение в жилом помещении организаций и их обособленных подразделений) допускается только после перевода его в нежилое, за исключением случаев, предусмотренных частями второй и четвертой настоящего пункта.

Жилое помещение может являться местом нахождения частного унитарного предприятия, крестьянского (фермерского) хозяйства на условиях и в порядке, определенных Президентом Республики Беларусь.

Использование жилого помещения для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агротуризма, предпринимательской деятельности осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности, природоохранных требований и в соответствии с правилами 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 нежилое может осуществляться по согласованию с районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности и в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

3. 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.

Статья 15. Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах

1. Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах проводится в целях обеспечения сохранности, эксплуатационной надежности и безопасности жилого помещения, выявления дефектных участков конструктивных элементов, инженерных систем и придомовой территории.

2. Обследование состояния многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий проводится ежегодно организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, при плановых весеннем и осеннем осмотрах в соответствии с законодательством.

3. Обследование состояния квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда 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 организации застройщиков, а жилых помещений государственного жилищного фонда – по письменным заявлениям нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда.

4. На основании обследования состояния многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, составляет акт обследования состояния многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, который утверждается руководителем этой организации.

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

5. Порядок обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах определяется Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 16. Признание многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям

1. Районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе на основании представленных в случае, предусмотренном частью второй пункта 4 статьи 15 настоящего Кодекса, акта обследования состояния многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах и иных материалов обследования принимают в установленном порядке решения о признании многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Многоквартирный, блокированный и одноквартирный жилые дома и их придомовые территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, признанные не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, восстанавливаются их собственниками для использования по назначению, либо многоквартирный, блокированный или одноквартирный жилые дома, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах переводятся в нежилые, либо жилой дом подлежит сносу в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе в течение семи дней сообщают в письменной форме о принятых решениях в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, а по квартире в многоквартирном или блокированном жилых домах, многоквартирному жилому дому частного жилищного фонда – также их собственникам.

Многokвартирный, блокированный или многоквартирный жилые дома, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах не подлежат переводу в нежилые (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 21 настоящего Кодекса), если имеется возможность устранения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, что определяется решениями районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе. Собственники многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов, квартир в многоквартирном или блокированном жилых домах обязаны устранить их несоответствие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

2. Порядок признания многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах 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 непригодного для проживания жилого дома определяется Советом Министров Республики Беларусь.

3. Решения районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе о признании многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах 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 непригодного для проживания жилого дома могут быть обжалованы в вышестоящий орган и (или) в суд.

Статья 17. Переустройство и (или) перепланировка



От редакции «Бизнес-Инфо»

Условия и порядок переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, нежилого помещения в жилом доме регулируются Положением, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384.

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

2. Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку гражданин – собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданин, являющийся членом организации застройщиков, которые иницируют

переустройство и (или) перепланировку (далее – инициатор переустройства и (или) перепланировки), подает заявление и представляет документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь, в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе по месту нахождения помещения.

Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, подают заявление и представляют документы, перечень которых определяется Советом Министров Республики Беларусь, в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе по месту нахождения помещения.

3. 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 представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и 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, которыми иницированы переустройство и (или) перепланировка, и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

4. 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 со дня 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 инициаторам переустройства и (или) перепланировки, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку.

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

Статья 18. Основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки

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.

Статья 19. Последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки

1. Граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществившие самовольные переустройство и (или) перепланировку, обязаны получить согласование (разрешение) таких переустройства и (или) перепланировки в порядке, установленном статьей 17 настоящего Кодекса и иными актами законодательства.

2. В случае отказа районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого 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 решениям районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

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

Статья 20. Реконструкция многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов

Реконструкция многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов осуществляется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, с соблюдением требований технических нормативных правовых актов.

Статья 21. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

1. 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 в порядке, установленном статьей 16 настоящего Кодекса.

2. По решениям районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе, принятым не позднее пятнадцати дней со дня подачи заявления собственником, а в случае запроса документов и (или) сведений из иных государственных органов, других организаций – не позднее одного месяца, одноквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком доме, жилые помещения в блокированном жилом доме, а также жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома, могут быть переведены в нежилые с соблюдением правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов.

3. Для принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое его собственник – гражданин представляет в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

Для принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, в собственности которых находится жилое помещение, представляют в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе документы, перечень которых определяется Советом Министров Республики Беларусь.

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

собственник жилого помещения;

адрес жилого помещения;

вид вещного права на земельный участок, его целевое назначение с учетом перевода жилого помещения в нежилое;

запрет на размещение в помещении промышленных производств, а также объектов, предусмотренных частью первой пункта 9 настоящей статьи;

другие обязательные условия, обеспечивающие соблюдение правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и иных требований технических нормативных правовых актов.

При необходимости проведения реконструкции в переводимом в соответствии с настоящим Кодексом жилом помещении в нежилое в решении о переводе жилого помещения в нежилое предусматривается требование о проведении реконструкции (в том числе вынос общедомовых сетей водо-, тепло-, электро- и газоснабжения, установка приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа) в порядке, установленном законодательством.

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

собственником жилого помещения – гражданином не представлены документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь, либо представлены документы, в которых содержатся недостоверные сведения;

юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, в собственности которых находится жилое помещение, не представлены документы, перечень которых определяется Советом Министров Республики Беларусь, либо 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 ограниченными 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 градостроительства, природоохранным, санитарным, противопожарным и иным 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.

6. Нежилое помещение, соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, по решениям 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.

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

8. Решение о переводе жилого помещения в нежилое может быть отменено по решениям районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в случае, если:

собственник этого жилого помещения в течение одного года с даты принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое не приступил к использованию этого помещения;

вид (виды) деятельности, осуществляемой в этом помещении, не соответствует требованиям настоящего Кодекса или правилам градостроительства, природоохранным, санитарным, противопожарным и иным 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 реконструкции, а также осуществить государственную регистрацию изменения назначения недвижимого имущества.

Обязанности собственника жилого помещения, предусмотренные частью второй настоящего пункта, указываются в решении об отмене решения о переводе жилого помещения в нежилое.

9. Не допускается размещение в помещениях, переведенных в нежилые, 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:

пунктов приема посуды;

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

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

похоронных бюро, магазинов ритуальных услуг;

дискотек;

физкультурно-оздоровительных комплексов общей площадью более ста пятидесяти квадратных метров;

пунктов временного содержания животных, приютов и гостиниц для животных.

Требования абзацев второго–седьмого части первой настоящего пункта не распространяются на случаи перевода многоквартирных жилых домов в нежилые.

Использование помещения, переведенного в соответствии с настоящим Кодексом в нежилое (жилое), в качестве нежилого (жилого) возможно после государственной регистрации в установленном порядке изменения назначения недвижимого имущества (в том числе изменения целевого назначения земельного участка при переводе многоквартирного жилого дома либо жилых помещений в блокированном жилом доме в нежилые либо нежилого помещения в жилое).

ГЛАВА 5

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН И ОРГАНИЗАЦИЙ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Статья 22. Основания для возникновения прав и обязанностей граждан и организаций в области жилищных отношений

Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений возникают вследствие 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, хотя и не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему;

актов государственных органов, в том числе местных исполнительных и распорядительных органов;

судебных решений, установивших права и обязанности в области жилищных отношений;

членства в организациях застройщиков, товариществах собственников.

Статья 23. Основания для возникновения права владения и пользования жилым помещением

Основаниями для возникновения права владения и пользования жилым помещением являются:

право собственности;

членство в организации застройщиков;

договор найма или поднайма жилого помещения;

завещательный отказ;

договор пожизненного содержания с иждивением;

письменное соглашение о признании членом семьи;

иные основания, предусмотренные настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

Статья 24. Письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением

1. Письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением, а также дополнительные соглашения к ним заключаются при предоставлении права владения и пользования жилым помещением или в процессе проживания в простой письменной форме, подлежат регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе и считаются заключенными с момента их регистрации.

2. Письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением могут быть расторгнуты по соглашению сторон с соблюдением порядка, установленного пунктом 1 настоящей статьи, путем заключения дополнительных соглашений либо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в случае, если возможность такого отказа предусмотрена данными соглашениями.

3. 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.

По истечении одного месяца со дня направления извещения о расторжении письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением одна из сторон этих соглашений представляет в районный, городской, поселковый, сельский исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе копию извещения и письменное подтверждение его направления для регистрации расторжения письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением. Такие соглашения считаются расторгнутыми с момента регистрации их расторжения.

Статья 25. Права граждан и организаций в области жилищных отношений

1. 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 настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

защиту своих прав от неправомерных действий (бездействия) иных лиц, в том числе на судебную защиту своих прав и законных интересов;

реализацию иных прав в соответствии с законодательством.

2. 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 настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

получение кредитов (в том числе льготных) на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, одноразовых субсидий на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, финансовой поддержки (помощи) государства на погашение задолженности по кредитам (в том числе льготным), полученным на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, и других видов государственной поддержки;

осуществление предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания с соблюдением требований, установленных настоящим Кодексом.

3. Права офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, а также слушателей, магистрантов, адъюнктов, докторантов, соискателей (далее – слушатели) и курсантов учреждений образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, Следственного комитета Республики Беларусь, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля Республики Беларусь, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям в дневной форме получения образования, в области жилищных отношений определяются законодательством.

Статья 26. Обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений

1. Граждане и организации в области жилищных отношений обязаны:

соблюдать требования настоящего Кодекса, 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, правила пожарной безопасности, 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;

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 осмотров, ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;

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 настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

2. 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 средств борьбы с грызунами и другими животными), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением 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 и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и других конструкций;



От редакции «Бизнес-Инфо»

Административная ответственность за нарушение архитектурного решения фасада здания

или сооружения установлена ст.21.13 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

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.

3. Гражданам запрещается курение во вспомогательных помещениях многоквартирных жилых домов.

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

5. Владение и пользование жилыми помещениями осуществляются с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в жилом доме.

Статья 27. Защита прав и законных интересов граждан и организаций в области жилищных отношений

1. Защита прав и законных интересов граждан и организаций в области жилищных отношений осуществляется в судебном, административном или ином порядке, не противоречащем законодательству.

2. 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.

3. Сроки исковой давности по требованиям в области жилищных отношений устанавливаются в соответствии с главой 12 Гражданского кодекса Республики Беларусь и настоящим Кодексом.

Статья 28. Возмещение вреда

Лицо, права и законные интересы которого в области жилищных отношений нарушены, вправе взыскать в судебном порядке причиненный ему имущественный вред и денежную компенсацию морального вреда в соответствии с законодательством.

ГЛАВА 6

ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ



От редакции «Бизнес-Инфо»

О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг см. Закон Республики Беларусь от 16.07.2008 № 405-З.

Статья 29. Обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением

1. Собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели, поднаниматели жилых помещений, арендаторы жилых помещений, члены организации застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

2. Обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг, а также в случае, предусмотренном частью первой пункта 5 настоящей статьи, возникает:

у собственника жилого и (или) нежилого помещений – со дня возникновения права собственности на эти помещения;

у нанимателя, поднанимателя, арендатора жилого помещения, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, – со дня заключения договоров найма, поднайма, аренды жилых помещений, договора, предусматривающего передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства;

у члена организации застройщиков – со дня сдачи жилого дома (квартиры) в эксплуатацию.

3. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда кроме обязанности внесения платы за жилищно-коммунальные услуги несет обязанность внесения платы за пользование жилым помещением со дня заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

4. Расходы по содержанию жилого помещения государственного жилищного фонда и жилищно-коммунальным услугам до заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда несут местный исполнительный и распорядительный орган, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится это жилое помещение.

5. Отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг или договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда не освобождает собственников жилых и (или) нежилых помещений, в том числе собственников блокированных и многоквартирных жилых домов, нанимателей и арендаторов жилых помещений, членов организации застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

Собственники жилых и (или) нежилых помещений, в том числе собственники блокированных и многоквартирных жилых домов, наниматели и арендаторы жилых помещений, члены организации застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого

строительства, вправе отказаться от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

6. При переходе прав на жилое помещение обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением несут:

собственник жилого помещения, член организации застройщиков – до момента регистрации перехода права собственности на жилое помещение;

наниматель, поднаниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатор жилого помещения – до окончания срока действия договоров найма, поднайма жилых помещений государственного жилищного фонда, договора аренды жилого помещения либо до момента расторжения таких договоров.

7. Наниматель, поднаниматель жилого помещения частного жилищного фонда, поднаниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатор жилого помещения обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением, предусмотренные договорами найма, поднайма, аренды жилых помещений, если иное не установлено этими договорами или законодательными актами. При этом размер платы за жилищно-коммунальные услуги для поднанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда не может превышать соответствующей платы для нанимателя такого жилого помещения.

Статья 30. Структура платы за жилищно-коммунальные услуги

1. Плата за жилищно-коммунальные услуги для собственника жилого и (или) нежилого помещений, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатора жилого помещения, члена организации застройщиков, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, включает в себя плату за основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги.

2. Плата за основные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за:

техническое обслуживание;

текущий ремонт;

капитальный ремонт;

коммунальные услуги.

3. Плата за дополнительные жилищно-коммунальные услуги включает в себя плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые дополнительно к основным жилищно-коммунальным услугам в соответствии с договорами на оказание дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

Статья 31. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением



От редакции «Бизнес-Инфо»

Порядок перерасчета платы за некоторые виды коммунальных услуг установлен Положением, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.12.2005 № 1466.

1. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится собственником жилого и (или) нежилого помещений, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании платежных документов, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, другими организациями, осуществляющими начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, или в соответствии с договорами на поставку электроэнергии и газа.

В платежных документах должны быть указаны тарифы на жилищно-коммунальные услуги, пользование жилым помещением, а также объемы оказанных жилищно-коммунальных услуг и перечень оказанных жилищно-коммунальных услуг по многоквартирному жилому дому.

Наниматель, поднаниматель жилого помещения частного жилищного фонда, поднаниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатор жилого помещения обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением в сроки и порядке, определенные договорами найма, поднайма, аренды жилых помещений.

Собственник жилого и (или) нежилого помещений, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатор жилого помещения, член организации застройщиков, дольщик, заключивший договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, вправе внести плату за жилищно-коммунальные услуги, а наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда также и плату за пользование жилым помещением без платежных документов, указанных в части первой настоящего пункта.

2. Плата за пользование жилым помещением вносится нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда в срок, установленный частью первой пункта 1 настоящей статьи, соразмерно общей площади занимаемого им жилого помещения. В жилых помещениях, занимаемых несколькими нанимателями жилого помещения государственного жилищного фонда, размер общей площади, приходящейся на каждого нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, определяется как сумма занимаемой ими жилой площади и части площади подсобных помещений, исчисляемой пропорционально занимаемой ими жилой площади.

Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда вносит плату за пользование жилым помещением по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

3. Плата за техническое обслуживание в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственником жилого и (или) нежилого помещений, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

4. Плата за текущий ремонт в многоквартирном жилом доме вносится собственником жилого и (или) нежилого помещений, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, для возмещения фактических затрат по текущему ремонту в порядке, установленном законодательством.

5. Плата за капитальный ремонт в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственником жилого и (или) нежилого помещений, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, для возмещения затрат по капитальному ремонту в доле, соразмерной общей площади принадлежащих и (или) занимаемых ими жилых помещений в жилом доме, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

Плата за капитальный ремонт в блокированном и многоквартирном жилых домах вносится нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, а при наличии в блокированном жилом доме жилых помещений государственного и частного жилищных фондов – нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда и собственниками жилых помещений частного жилищного фонда по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

6. Плата за коммунальные услуги исчисляется исходя из фактического потребления этих услуг в натуральном выражении на основании данных индивидуальных или групповых приборов учета, а при их отсутствии – на основании норм (нормативов) потребления, устанавливаемых местными исполнительными и распорядительными органами, а также тарифов на коммунальные услуги, устанавливаемых в соответствии с законодательными актами.

Статья 32. Участие членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением

1. Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие совместно с собственником, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, обязаны участвовать в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

2. Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, проживающие совместно с ним, кроме участия в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги обязаны участвовать в расходах по плате за пользование жилым помещением, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Статья 33. Ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование

жилым помещением. Погашение задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением

1. Собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда, члены организации застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, несвоевременно и (или) не в полном объеме внесшие плату за жилищно-коммунальные услуги, уплачивают пеню в размере, установленном законодательством.



От редакции «Бизнес-Инфо»

О порядке списания пени гражданам, имеющим просроченную задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, см. Положение, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.01.2007 № 2.

Наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда, несвоевременно и (или) не в полном объеме внесшие плату за пользование жилым помещением, уплачивают пеню в размере, установленном законодательством.

2. Взыскание задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора – в судебном порядке.

3. Совершеннолетние дееспособные члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги с даты вселения в жилое помещение, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Совершеннолетние дееспособные члены, бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, проживающие совместно с ним, несут солидарную ответственность по задолженности по плате за пользование жилым помещением, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

4. В случае принятия наследства задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением погашают наследники в порядке, установленном статьей 1086 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

ГЛАВА 7

УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Статья 34. Возникновение у граждан права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. 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 или вступления в брак.

2. 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 статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты их принятия на учет в составе семьи родителей при наличии оснований, предусмотренных частью первой подпункта 1.3 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса.

Статья 35. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий

1. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:

1.1. граждане:

1.1.1. 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)), а граждане без определенного места жительства, ранее имевшие регистрацию (прописку) по месту жительства в данном населенном пункте, – по месту пребывания (далее – населенный пункт по месту принятия на учет). При этом под отсутствием у граждан во владении и пользовании жилых помещений понимается отсутствие жилых помещений, занимаемых гражданами:

по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

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

по договору, предусматривающему передачу доли в долевом строительстве, заключенному в соответствии с законодательством;

1.1.2. обеспеченные общей площадью жилого помещения менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске – менее десяти квадратных метров) на одного человека. При этом обеспеченность общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске – исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в городе Минске и Минском районе).

При раздельном проживании членов семьи обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного человека определяется исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у проживающих

совместно с ними членов их семей в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске – исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у проживающих совместно с ними членов их семей в городе Минске и Минском районе), за вычетом общей площади, приходящейся на других граждан (за исключением нанимателей и поднанимателей), проживающих в этих жилых помещениях, но не включенных в число членов семьи гражданина, с которыми он принимается на такой учет;

1.1.3. проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

1.1.4. проживающие в общежитиях, за исключением граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в общежитии в связи с обучением, сезонных и временных работников;

1.1.5. проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения коммерческого использования либо по договору поднайма жилого помещения или жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения;

1.1.6. проживающие в служебных жилых помещениях или жилых помещениях специального служебного жилищного фонда, а также граждане, проживающие в жилых помещениях социального пользования на основании договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, заключенного на срок до десяти лет в соответствии с частью первой пункта 3 статьи 115 настоящего Кодекса;

1.1.7. 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 совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, а также граждане, проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с другими гражданами, имеющими заболевания, указанные в этом перечне;

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

1.1.9. проживающие в неизолированных жилых комнатах и не являющиеся близкими родственниками;

1.1.10. 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;

1.1.11. относящиеся к молодым семьям, впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет в собственности квартиры либо одноквартирного жилого

дома и (или) не является нанимателем квартиры либо многоквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также не занимает объект долевого строительства по договору, предусматривающему передачу доли во владение и пользование объекта долевого строительства, в населенном пункте по месту принятия на учет.

Молодыми семьями признаются семьи, в которых хотя бы один из супругов находится в возрасте до тридцати одного года на дату принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

1.1.12. родившие (усыновившие, удочерившие) и воспитывающие детей без вступления в брак, а также воспитывающие детей овдовевшие супруги, не вступившие в новый брак, если они не имеют в собственности квартиры либо многоквартирного жилого дома и (или) не являются нанимателями квартиры либо многоквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также не занимают объект долевого строительства по договору, предусматривающему передачу доли во владение и пользование объекта долевого строительства, в населенном пункте по месту принятия на учет;

1.1.13. проживающие в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов, имеющие несовершеннолетних детей, а также граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности либо инвалидность снята, или признанные в установленном порядке дееспособными, если за ними не сохранилось или им не может быть предоставлено право владения и пользования жилым помещением, из которого они были;

1.2. молодые рабочие (служащие), молодые специалисты, прибывшие по распределению, направленные на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), или специалисты, прибывшие по направлению государственных органов, других организаций на работу в организации, расположенные на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше 5 Ки/кв. км и приравненных к ним территориях;

1.3. дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в случае, если они:

не имеют в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений;

проживают в жилом помещении и являются нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.1.2–1.1.10 настоящего пункта;

при вселении в жилое помещение, из которого были, стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.1.2–1.1.10 настоящего пункта;

не могут быть вселены в жилое помещение, из которого были, и невозможность вселения в такое жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения этого жилого помещения.

Невозможность вселения в жилое помещение устанавливается по решению местного исполнительного и распорядительного органа в случае утраты жилого помещения (гибели, уничтожения), систематического (три и более раза в течение года) нарушения гражданами, проживающими в этом жилом помещении, правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, наличия

неблагоприятных или опасных условий проживания с родителями, лишенными родительских прав, и другими гражданами, проживающими в этом жилом помещении, а также в иных случаях. Порядок принятия решения о невозможности вселения в жилое помещение устанавливается областным, Минским городским исполнительными комитетами;

1.4. граждане, которые по состоянию на 8 апреля 2006 года обучались в государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального или высшего образования в дневной форме получения образования, утратили статус лиц из числа детей-сирот или детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста двадцати трех лет и не состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в связи с проживанием в общежитиях этих учреждений образования.

2. Граждане, имеющие в собственности в данном населенном пункте жилые помещения, в которых они не проживают, не могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.1.2–1.1.13 и 1.2 пункта 1 настоящей статьи, за исключением случаев, если при вселении в эти жилые помещения они станут нуждающимися в улучшении жилищных условий.

3. Организации, имеющие в собственности, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления жилые помещения, в установленном порядке могут предусматривать (по согласованию с собственником или уполномоченным им лицом) в коллективных договорах дополнительные основания для признания своих работников нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом улучшение жилищных условий таких работников осуществляется только по месту их работы.

Статья 36. Основания для отказа в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане:

в случае непредставления ими документов, указанных в абзаце втором пункта 2 статьи 39 настоящего Кодекса;

в случае ухудшения ими либо членами их семей своих жилищных условий путем уничтожения, повреждения, отчуждения жилого помещения либо его части, перевода жилого помещения в нежилое, обмена, раздела или изменения порядка пользования жилым помещением, в котором обеспеченность общей площадью жилого помещения превышала пятнадцать квадратных метров (в городе Минске – десять квадратных метров) на одного человека, либо предоставления права владения и пользования жилым помещением другим гражданам (за исключением граждан, вселенных в установленном порядке и не имевших до этого в собственности и (или) во владении и пользовании в данном населенном пункте жилого помещения, в котором они были обеспечены жилым помещением общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей (под нетрудоспособными понимаются инвалиды I и II группы, а также граждане, достигшие пенсионного возраста (женщины – пятидесяти пяти лет, мужчины – шестидесяти лет)), предоставления права владения и пользования жилым помещением в общежитии, заключения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, договора найма жилого помещения коммерческого использования или договора поднайма жилого

помещения государственного жилищного фонда, если граждане ранее были обеспечены жилым помещением общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям в данном населенном пункте. При этом граждане, ухудшившие свои жилищные условия, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение пяти лет со дня ухудшения их жилищных условий;

прибывшие в город Минск из других населенных пунктов, в течение десяти лет со дня регистрации их по месту жительства в городе Минске (за исключением супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, а также вселенных в установленном порядке и проживающих совместно нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве членов семьи гражданина, имеющего место жительства в городе Минске, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, получивших профессионально-техническое, среднее специальное или высшее образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, которым место работы предоставлено путем распределения, или направленных на работу, независимо от даты их прибытия, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в город Минск из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами);

по месту работы (службы), прибывшие в город Минск из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в городе Минске, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение десяти лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в городе Минске (за исключением указанных в абзаце четвертом настоящей статьи детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в город Минск из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами);

прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, в течение пяти лет со дня их регистрации по месту жительства в населенных пунктах Минского района (за исключением супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, а также вселенных в установленном порядке и проживающих совместно нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве членов семьи гражданина, имеющего место жительства в населенном пункте Минского района, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, получивших профессионально-техническое, среднее специальное или высшее образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, которым место работы предоставлено путем распределения, или направленных на работу, независимо от даты их прибытия, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами);

по месту работы (службы), прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в населенных пунктах Минского района, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение пяти лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в населенных пунктах Минского района (за исключением указанных в абзаце шестом настоящей статьи детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами).

Статья 37. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

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

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проживающих в населенных пунктах, расположенных на территориях, входящих в пространственные пределы сельсоветов (за исключением поселков городского типа и городов районного подчинения), осуществляется соответствующими сельскими исполнительными комитетами, а граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования, – также районными исполнительными комитетами.

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

3. Работники организаций социально-культурной сферы, потребительской кооперации, постоянно проживающие и работающие в сельской местности, обслуживающие работников сельскохозяйственных организаций, имеют право на принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в этих сельскохозяйственных организациях.

4. Гражданин совместно с членами его семьи вправе состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства, а также по месту работы (службы) каждого ее члена.

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

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

5. Граждане, уволенные с военной службы по возрасту, состоянию здоровья, сокращению штата, при наличии оснований, установленных законодательством, вправе стать на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в любом населенном пункте Республики Беларусь (за исключением города Минска) в течение шести месяцев со дня увольнения.

Ограничения в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске не распространяются на граждан, уволенных с военной службы и проживавших в городе Минске до призыва (поступления) на военную службу либо в случае проживания в городе Минске их близких родственников.

6. Военнослужащим, лицам рядового и начальствующего состава Следственного комитета Республики Беларусь, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля Республики Беларусь, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – военнослужащие), судьям и прокурорским работникам предоставляется право на постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту военной службы (работы) без учета срока пребывания (жительства) в городе Минске и населенных пунктах Минского района при наличии оснований, установленных законодательством.

7. Должностные лица, проживающие в жилых помещениях специального служебного жилищного фонда, отработавшие более пяти лет в государственных органах, расположенных в административно-территориальных единицах, в пределах границ которых имеются зоны последующего отселения и зоны с правом на отселение, и являющиеся нуждающимися в улучшении жилищных условий, вправе быть принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в любом местном исполнительном и распорядительном органе в пределах границ соответствующей области.

Статья 38. Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий



От редакции «Бизнес-Инфо»

Ответственность за нарушение должностным лицом местного исполнительного и распорядительного органа, иных государственных органов и других организаций требований законодательства в части постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия их с такого учета установлена частью 1 ст.23.78 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

1. Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту их жительства осуществляется по решению местного исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, созданной при этом органе, а по месту их работы (службы) – по совместному решению администрации государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета (при его наличии), при его отсутствии – иного представительного органа работников, а также при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии). Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) при отсутствии профсоюзного комитета или иного представительного органа работников осуществляется по решению администрации государственного органа, другой организации.

2. Принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо местным исполнительным и распорядительным органом по месту работы (службы), предоставленному при распределении, направлении на работу (службу).

3. Работники организаций социально-культурной сферы, потребительской кооперации, постоянно проживающие и работающие в сельской местности, обслуживающие работников сельскохозяйственных организаций, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствующей сельскохозяйственной организации по совместному решению администрации и профсоюзного комитета этой организации на основании ходатайств организации социально-культурной сферы или организации потребительской кооперации.

4. Граждане считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня подачи заявления о принятии на такой учет при наличии оснований для их признания нуждающимися в улучшении жилищных условий. Если заявления поданы несколькими гражданами в один и тот же день, они включаются в списки нуждающихся в улучшении жилищных условий в порядке регистрации заявлений.

Статья 39. Документы, необходимые для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий



От редакции «Бизнес-Инфо»

Ответственность за представление физическим лицом не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий установлена частью 3 ст.23.78 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

1. Заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства подается гражданином в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган, а по месту работы (службы) – в государственный орган, другую организацию.

Заявления о принятии детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий подаются их опекуном (попечителем), лицом, на которое законодательством возложено исполнение обязанностей опекуна (попечителя), в местный исполнительный и распорядительный орган по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо в местный исполнительный и распорядительный орган по месту работы (службы), предоставленному при распределении, направлении на работу (службу).

При этом под лицами, на которых законодательством возложено исполнение обязанностей опекунов (попечителей), понимаются родители-воспитатели детских домов семейного типа, опекуны, попечители, приемные родители приемных семей, руководители детских интернатных учреждений (домов ребенка, социально-педагогических учреждений, школ-интернатов для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, вспомогательных школ-интернатов, специальных общеобразовательных школ-интернатов, специальных учебно-воспитательных

учреждений, специальных лечебно-воспитательных учреждений и иных учреждений, обеспечивающих условия для проживания (содержания) детей), учреждений профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, в которых дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, находятся на государственном обеспечении.

Заявления о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста подаются указанными лицами в местный исполнительный и распорядительный орган по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо в местный исполнительный и распорядительный орган по месту работы (службы), предоставленному при распределении, направлении на работу (службу).

2. К заявлению о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий запрашиваются и прилагаются следующие документы и (или) сведения:

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;

справка о занимаемом в данном населенном пункте жилом помещении и составе семьи, выдаваемая организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, или организацией, предоставившей жилое помещение, или районным, городским (городов районного подчинения), поселковым, сельским Советом депутатов (исполнительным комитетом);

справки о находящихся в собственности гражданина и членов его семьи жилых помещениях в населенном пункте по месту подачи заявления о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (при подаче заявления в городе Минске – о находящихся в собственности гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи жилых помещениях в городе Минске и Минском районе), выдаваемые территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

решение местного исполнительного и распорядительного органа о признании занимаемого жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.1.3 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса;

заключение врачебно-консультационной комиссии о наличии у гражданина заболеваний, указанных в перечне, определяемом Министерством здравоохранения Республики Беларусь, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.1.7 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса;

копии документа об образовании и трудового договора (контракта) с трудоустроившей организацией – при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.2 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса;

документы, подтверждающие право на внеочередное или первоочередное предоставление жилого помещения, – в случае наличия такого права;

сведения о доходе и имуществе каждого члена семьи – в случае принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального пользования в зависимости от их дохода и имущества;

справка государственного учреждения образования, подтверждающая, что по состоянию на 8 апреля 2006 года гражданин обучался в государственном учреждении профессионально-технического, среднего специального или высшего образования в дневной форме получения образования и утратил статус лица из числа детей-сирот или детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста двадцати трех лет, – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.4 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса.

3. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий на основании документов, удостоверяющих отсутствие попечения родителей, а также подтверждающих наличие оснований, предусмотренных частью первой подпункта 1.3 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса.

4. Документы, указанные в абзацах третьем–седьмом и десятом пункта 2 и пункте 3 настоящей статьи, необходимые для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, запрашиваются у соответствующих организаций местным исполнительным и распорядительным органом, иным государственным органом, другой организацией, принимающими на такой учет, в трехдневный срок со дня поступления заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Организации, получившие запрос, указанный в части первой настоящего пункта, обязаны в трехдневный срок представить истребуемые документы без взимания платы.

В случае, если законодательством предусмотрена плата за выдачу документов, необходимых для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, эти документы запрашиваются местным исполнительным и распорядительным органом, иным государственным органом, другой организацией, принимающими на такой учет, после представления гражданином, подавшим заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, документа, подтверждающего внесение платы за их выдачу. Указанный документ направляется в соответствующие организации одновременно с запросом о представлении необходимых документов.

Документы, указанные в абзацах втором, восьмом и девятом пункта 2 настоящей статьи, представляются гражданином одновременно с заявлением о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

При подаче заявления о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане вправе самостоятельно представить документы, указанные в абзацах третьем–седьмом и десятом пункта 2 и пункте 3 настоящей статьи, являющиеся основанием для принятия решения о постановке их на такой учет.

Статья 40. Рассмотрение заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Заявление гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий регистрируется местным исполнительным и распорядительным органом, иным государственным органом, другой организацией в книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и рассматривается, о принятом решении сообщается гражданину в письменной форме не позднее одного месяца со дня подачи заявления после получения документов, указанных в пунктах 2 и 3 статьи 39 настоящего Кодекса. В решении о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий указываются дата принятия на учет, основания для принятия на учет, информация о включении гражданина в общий и (или) отдельный списки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, состав семьи, номер очереди, а в решении об отказе в принятии на такой учет – основания для отказа.

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

Статья 41. Осуществление учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

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

2. Граждане, имеющие право на внеочередное или первоочередное предоставление им жилых помещений либо на получение жилых помещений социального пользования (в том числе на внеочередное получение жилых помещений социального пользования), служебных жилых помещений, кроме общего списка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, включаются также в отдельные списки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий при наличии у них оснований, предусмотренных частью первой подпункта 1.3 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса, после подачи заявления в порядке, установленном частями второй и четвертой пункта 1 статьи 39 настоящего Кодекса, 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 их принятия на учет в составе семьи родителей.

3. В случае непредставления документов, указанных в абзацах восьмом и девятом пункта 2 статьи 39 настоящего Кодекса, граждане включаются в общий список граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным частью первой подпункта 1.3 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса, включаются в общий и отдельные списки граждан, 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 их принятия на учет в составе семьи родителей.

4. Общий список граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также информация об условиях включения граждан в отдельные списки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, помещаются местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими организациями, ведущими эти списки, в доступных для ознакомления местах.

5. На каждого гражданина, принятого на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, заводится учетное дело, в котором хранятся заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, выписка из решения о принятии на такой учет, информация о выборе гражданином способа улучшения жилищных условий, а также другие документы, указанные в абзацах третьем–десятом пункта 2 и пункте 3 статьи 39 настоящего Кодекса. Документы по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, хранятся в порядке, установленном для хранения документов строгой отчетности. Книга регистрации заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и списки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, должны быть пронумерованы, прошнурованы, подписаны уполномоченным должностным лицом соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа, иного государственного органа, другой организации и скреплены печатью.

Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие организации, осуществляющие учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, формируют базы данных о гражданах, состоящих на таком учете, в том числе с применением электронных средств.

На основе учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, этим гражданам по их просьбе представляются сведения об их очередности на улучшение жилищных условий.

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

Статья 42. Изменение очередности граждан на улучшение жилищных условий

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

2. Если у граждан отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в отдельном списке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по решению местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других организаций, принявших этих граждан на такой учет, они подлежат исключению из этого списка, но сохраняют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в общем списке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, при наличии такого права.

3. По письменному заявлению гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местном исполнительном и распорядительном органе по

месту жительства, государственном органе, другой организации по месту работы (службы), производится переоформление очереди с гражданина на совершеннолетнего члена его семьи с его согласия с представлением документов, указанных в абзаце втором пункта 2 статьи 39 настоящего Кодекса. Документы, указанные в абзацах восьмом и девятом пункта 2 статьи 39 настоящего Кодекса, прилагаются к заявлению в зависимости от оснований принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Такое переоформление осуществляется по месту жительства гражданина со времени принятия члена семьи на учет в составе семьи гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, но не ранее наступления его совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации или вступления в брак, а по месту работы (службы) – с даты трудоустройства (поступления на службу) члена семьи в этот государственный орган, другую организацию.

4. По письменному заявлению граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местном исполнительном и распорядительном органе по месту жительства, государственном органе, другой организации по месту работы (службы), производятся:

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

разделение очереди членов, бывших членов семьи.

Гражданин при подаче заявления об объединении или разделении очереди должен представить документы, указанные в абзаце втором пункта 2 статьи 39 настоящего Кодекса. Документы, указанные в абзацах восьмом и девятом пункта 2 статьи 39 настоящего Кодекса, прилагаются к заявлению в зависимости от оснований принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

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

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

7. Решение об изменении очередности граждан на улучшение жилищных условий принимается местным исполнительным и распорядительным органом либо администрацией иного государственного органа, другой организации совместно с профсоюзным комитетом (при его наличии), принявшими этих граждан на учет. В решении указываются основания для изменения очередности и срок, на который она переносится. О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме в

десятидневный срок со дня его принятия с указанием оснований для изменения очередности.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа, совместное решение администрации иного государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета (при его наличии), принявших гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, об изменении очередности граждан на улучшение жилищных условий могут быть обжалованы в судебном порядке.

8. Граждане, получившие после 1 января 2011 года земельные участки в соответствии с законодательными актами как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, до принятия решения о снятии их с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 44 настоящего Кодекса, или решения об изъятии земельных участков в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель не направляются на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений в составе организации застройщиков или на заключение договора создания объекта долевого строительства с государственной поддержкой.

Гражданам, направленным на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений в составе организации застройщиков или на заключение договора создания объекта долевого строительства с государственной поддержкой, до принятия решения о снятии их с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 44 настоящего Кодекса, либо до их отказа от осуществления предложенного варианта строительства, реконструкции или приобретения жилого помещения с государственной поддержкой земельные участки в соответствии с законодательными актами как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий не предоставляются.

Информация о предоставлении земельных участков или об их изъятии, о направлении граждан на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений в составе организации застройщиков или на заключение договора создания объекта долевого строительства с государственной поддержкой подлежит направлению в местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственный орган, другую организацию, в которых эти граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в течение десяти дней после принятия соответствующих решений.

Государственная поддержка на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений может оказываться для реализации только одного выбранного гражданами способа улучшения жилищных условий.

Статья 43. Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

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

Местные исполнительные и распорядительные органы ежегодно до 1 апреля уточняют данные о детях-сиротах и детях, оставшихся без попечения родителей, а также о

лицах из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

По результатам уточнения данных, предусмотренных частью второй настоящего пункта, местными исполнительными и распорядительными органами формируются списки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак до достижения совершеннолетнего возраста, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями социального пользования в очередном календарном году, и планируются средства на строительство (приобретение) таких жилых помещений.

Документы, необходимые для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (за исключением документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи), запрашиваются у соответствующих организаций местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими организациями. Организации, получившие такой запрос, обязаны в десятидневный срок представить истребуемые документы без взимания платы.

2. Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с подпунктом 1.13 пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса, обязаны для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения их права состоять на таком учете, ежегодно представлять в местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие организации сведения о доходах и имуществе каждого члена семьи.

3. Уточнение данных, подтверждающих право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится в порядке, установленном для получения документов при постановке граждан на такой учет, местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими организациями, ведущими такой учет, перед принятием ими решений о предоставлении жилого помещения, земельного участка в соответствии с законодательными актами как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий либо о включении в состав организации застройщиков, члены которой осуществляют строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой, создаваемой по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставном фонде) которых принадлежат Республике Беларусь или ее административно-территориальным единицам, либо перед заключением договора создания объекта долевого строительства гражданином, который будет осуществлять строительство жилого помещения с государственной поддержкой.

Статья 44. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Граждане снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случае:

улучшения жилищных условий, если в результате этого отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий, либо в случае добровольного волеизъявления на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте. 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 в долевое строительство;

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

прекращения трудовых (служебных) отношений с государственным органом, другой организацией, в которых они состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 46 настоящего Кодекса;

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

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

непредставления в соответствии с пунктом 2 статьи 43 настоящего Кодекса необходимых документов;

добровольного волеизъявления граждан и членов их семей на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений общей площадью менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске – менее десяти квадратных метров) на одного человека с использованием льготного кредита. При этом снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение;

отчуждения с соблюдением требований законодательства земельного участка, предоставленного после 1 января 2011 года гражданину в соответствии с законодательными актами как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

письменных отказов (не менее трех в течение календарного года) от 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 предлагаемого в установленном порядке вступления в организацию застройщиков (в случае отсутствия у граждан права на предоставление жилых помещений социального пользования).

Граждане подлежат восстановлению на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального принятия на учет при условии представления ими документов, подтверждающих сохранение оснований для состояния на таком учете.

2. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится по решению местного исполнительного и распорядительного органа, совместному решению администрации иного государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета (при его наличии), принявших их на такой учет. О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме в десятидневный срок со дня его принятия с указанием оснований для снятия с учета.

Решения, указанные в части первой настоящего пункта, могут быть обжалованы в судебном порядке.

3. При снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с абзацами восьмым–десятым части первой пункта 1 настоящей статьи эти граждане, если они являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право в установленном порядке быть принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий для осуществления строительства, приобретения жилого помещения с даты подачи заявления о принятии на такой учет и представления документов, указанных в пунктах 2 и 3 статьи 39 настоящего Кодекса.

Статья 45. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства

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

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

выбытием, связанным с условиями и характером работы или обучением, – в течение всего времени выполнения работы или обучения;

выбытием, связанным с распределением или направлением на работу молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, – на срок работы по распределению, направлению на работу;

выбытием, связанным с исполнением обязанностей опекуна (попечителя), родителя-воспитателя детского дома семейного типа, приемного родителя приемной семьи, – в течение всего времени исполнения этих обязанностей;

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

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

Статья 46. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы)

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

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

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

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

наличия оснований и в течение сроков, предусмотренных абзацем вторым статьи 45 настоящего Кодекса;

направления организацией для получения образования – в течение всего времени получения образования;

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

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

в иных случаях, предусмотренных коллективным договором.

2. Лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, сохраняют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), предоставленному при распределении, направлении на работу (службу), с даты первоначального принятия на такой учет по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей.

3. При переводе гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на работу (службу) в иной государственный орган, другую организацию он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту работы (службы) со времени принятия его на такой учет по прежнему месту работы (службы).

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

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

Статья 47. Сохранение за членами семьи гражданина права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

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

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

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

Статья 48. Контроль за состоянием учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в государственных органах, других организациях

Контроль за состоянием учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, установлением очередности граждан на улучшение жилищных условий, распределением жилых помещений в государственных органах, других организациях осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, профсоюзным комитетом (при его наличии), при его отсутствии – иным представительным органом работников, а также уполномоченными государственными органами в порядке, установленном законодательством.

ГЛАВА 8 ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 49. Общие положения о договоре найма жилого помещения

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Статья 50. Существенные условия договора найма жилого помещения

1. 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.

2. В договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые постоянно проживают совместно с ним в жилом помещении.

3. Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 51. Требования к жилым помещениям, предоставляемым по договорам найма жилых помещений отдельным категориям граждан

1. Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, организации негосударственной формы собственности, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, предоставляют по договорам найма жилых помещений инвалидам по их письменной просьбе жилые помещения вблизи места их работы, места жительства их родственников, места нахождения организаций, занимающихся реабилитацией инвалидов.

Жилые помещения, не соответствующие требованию, установленному частью первой настоящего пункта, могут предоставляться по договорам найма жилых помещений инвалидам при условии их письменного согласия.

Гражданам, достигшим шестидесятилетнего возраста, инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды или граждане, достигшие шестидесятилетнего возраста, по их письменной просьбе местными исполнительными и распорядительными органами, другими организациями, указанными в части первой настоящего пункта, предоставляются жилые помещения на нижних этажах (не выше третьего) или в домах, имеющих лифты.

2. Жилые помещения, предоставляемые местными исполнительными и распорядительными органами, другими организациями, указанными в части первой пункта 1 настоящей статьи, по договорам найма жилых помещений инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды, должны быть приспособлены для доступа и пользования инвалидами в соответствии с законодательством о социальной защите инвалидов.

Статья 52. Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений



От редакции «Бизнес-Инфо»

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 частью 1 ст.23.78 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

1. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, за исключением случая, предусмотренного частью третьей настоящего пункта.

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда заключается на основании решения государственного органа, другой государственной организации о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда, принятого в соответствии с пунктом 1 статьи 102 настоящего Кодекса, а договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, – на основании решения органа управления этой организации о предоставлении жилого помещения частного жилищного фонда.

Договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре.

2. От имени несовершеннолетних граждан (за исключением эмансипированных или вступивших в брак), а также граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, договор найма жилого помещения заключают их законные представители.

3. Договор найма жилого помещения составляется 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 этот договор.

Договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя.

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

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

6. Договор найма жилого помещения, заключенный без соблюдения требований, установленных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, является ничтожным.

Статья 53. Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения

1. 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.

2. 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.

3. 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 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).

Статья 54. Права и обязанности наймодателя жилого помещения

1. Наймодатель жилого помещения имеет право требовать:

своевременного внесения нанимателем жилого помещения платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) платы за пользование жилым помещением в соответствии с договором найма жилого помещения;

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 технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования и проведения ремонтных работ;

исполнения нанимателем жилого помещения иных обязанностей, предусмотренных настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

2. 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;

исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Статья 55. Права и обязанности нанимателя жилого помещения

1. Наниматель жилого помещения имеет право:

предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам в соответствии со статьей 56 настоящего Кодекса;

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 настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

2. 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 в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса;

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

возмещать ущерб, причиненный им помещениям других граждан и организаций;

соблюдать иные требования, установленные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Статья 56. Право нанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам

1. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда (наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация) вправе предоставить право владения и пользования занимаемым жилым помещением:

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, собственникам 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.

2. 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, собственникам 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.

3. Граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в порядке, установленном пунктами 1 и 2 настоящей статьи, должны быть указаны в договоре найма жилого помещения путем внесения в него соответствующих изменений.

4. Наниматель жилого помещения вправе предоставить гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи, право владения и пользования занимаемым им жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения или путем предоставления такого жилого помещения в безвозмездное владение и пользование в порядке, установленном соответственно статьями 66 и 69 настоящего Кодекса.

Предоставление гражданам права владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения или предоставление им такого помещения в безвозмездное владение и пользование допускаются с письменного согласия, предусмотренного пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

Статья 57. Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения

1. Члены семьи нанимателя жилого помещения, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в порядке, установленном настоящим

Кодексом и иными актами законодательства, исполняют обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Порядок пользования жилым помещением может быть изменен в соответствии с письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

2. Члены, бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда (нанимателя жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация негосударственной формы собственности), проживающие совместно с нанимателем жилого помещения, имеют право без согласия наймодателя, нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, а также других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям, предоставить право владения и пользования занимаемым жилым помещением своим несовершеннолетним детям. Предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам допускается с письменного согласия нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, а также других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям.

Проживающий совместно с нанимателем жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, член его семьи вправе без согласия наймодателя, нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, а также других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям, предоставить право владения и пользования занимаемым жилым помещением своим несовершеннолетним детям. Предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам допускается с письменного согласия наймодателя, нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, а также других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям.

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

4. Бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения, проживающие совместно с ним, сохраняют свои права и несут обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

5. В случае выезда на место жительства в другое жилое помещение члены семьи нанимателя жилого помещения утрачивают права и обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения, и могут быть признаны в судебном порядке утратившими право владения и пользования жилым помещением.

Статья 58. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения и членов, бывших членов его семьи

Временно отсутствующие (в том числе выбывшие по месту пребывания в другое жилое помещение) наниматель жилого помещения и члены, бывшие члены его семьи сохраняют все права и несут обязанности в соответствии с договором найма жилого помещения.

Статья 59. Изменение договора найма жилого помещения

1. Изменение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4–6 статьи 60 настоящего Кодекса.

2. Отказ наймодателя, нанимателя жилого помещения и (или) проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи от изменения договора найма жилого помещения может быть обжалован в суде.

Статья 60. Прекращение договора найма жилого помещения, особенности его изменения

1. Договор найма жилого помещения, заключенный на определенный срок, прекращается с истечением его срока либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения, если в жилом помещении не остались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма жилого помещения и признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, законодательными актами или этим договором.



От редакции «Бизнес-Инфо»

С нанимателем жилого помещения коммерческого использования, за исключением нанимателя, с которым договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда заключен на срок трудовых (служебных) отношений, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, по истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда заключается договор найма на новый срок (см. часть первую п.91 Положения, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563).

2. Договор найма жилого помещения, заключенный без указания срока, прекращается в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения, если в жилом помещении не остались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма жилого помещения и признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, законодательными актами или этим договором.

3. Если договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенный без указания срока, прекращается в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения и в этом жилом помещении остались проживать недееспособные члены семьи нанимателя, имеющие право владения и пользования этим жилым помещением, их законными представителями заключается новый договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в котором один из недееспособных членов семьи указывается нанимателем этого жилого помещения.

4. Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма жилых помещений, в случае объединения в одну семью вправе требовать у наймодателя заключения с одним из них договора найма жилого помещения на все занимаемое жилое помещение с согласия совершеннолетних членов семей нанимателей жилого помещения, проживающих совместно с ними.

5. Дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения, проживающий совместно с ним, вправе с письменного согласия нанимателя и других проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи требовать признания его нанимателем жилого помещения по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя жилого помещения. Такое же право имеет каждый дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения, проживающий совместно с ним, либо законный представитель проживающего совместно с ним недееспособного члена семьи нанимателя жилого помещения в случае смерти, признания судом безвестно отсутствующим или объявления умершим нанимателя или утраты им права владения и пользования жилым помещением.

6. Совершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения, проживающий совместно с ним, вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма жилого помещения с письменного согласия остальных проживающих совместно с ним членов семьи нанимателя, если в соответствии с приходящейся на него долей в общей площади жилого помещения либо в соответствии с письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделена изолированная жилая комната (комнаты).

Статья 61. Расторжение договора найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон.

2. Наниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время в соответствии с настоящим Кодексом после исполнения своих обязательств перед наймодателем. При выезде нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня их выезда.

При расторжении договора найма жилого помещения по соглашению сторон или по инициативе нанимателя жилого помещения один из проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи с письменного согласия остальных проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи вправе требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя жилого помещения.

3. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут при нарушении существенных условий договора нанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи, а также в случае, если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи, граждане, которым нанимателем предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения, систематически (три и более раза в течение календарного года со дня применения первого административного воздействия) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически допускают нарушение требований настоящего Кодекса, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме.

Если члены семьи нанимателя жилого помещения, проживающие совместно с ним, не допускали нарушений, предусмотренных частью первой настоящего пункта, один из проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи с письменного согласия других проживающих в жилом помещении совершеннолетних членов семьи нанимателя вправе требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя.

4. Договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенный до заключения договора об ипотеке, при обращении взыскания и реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда сохраняет силу. Решение о расторжении договора найма жилого помещения частного жилищного фонда после реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда может быть принято в порядке, установленном пунктом 1 статьи 62 настоящего Кодекса.

5. При расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя предварительно за один месяц наймодатель должен направить нанимателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора.

Требование о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено в суд только по истечении установленного частью первой настоящего пункта срока в случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение.

Статья 62. Расторжение или изменение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение

1. 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 в письменной форме о принятом решении нанимателя жилого помещения 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.

2. Требования пункта 1 настоящей статьи не распространяются на служебные жилые помещения, а также на жилые помещения, переход права собственности на которые осуществлен в составе предприятия как имущественного комплекса. При этом статус таких жилых помещений сохраняется.

Статья 63. Последствия прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения

1. При прекращении либо расторжении договора найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан в течение трех суток (если иной срок не установлен настоящим Кодексом или этим договором) освободить занимаемое жилое помещение и сдать его 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 найма жилого помещения, за исключением случая, когда акт о сдаче жилого помещения частного жилищного фонда не составляется по решению наймодателя и нанимателя

жилого помещения частного жилищного фонда. Акт о сдаче жилого помещения составляется в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений о состоянии жилого помещения на момент его передачи наймодателю, а также сведений, предусмотренных абзацами вторым–четвертым и шестым пункта 3 статьи 53 настоящего Кодекса, и подписывается сторонами договора найма жилого помещения.

Акт о сдаче жилого помещения составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя жилого помещения.

2. Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое помещение в срок, установленный частью первой пункта 1 настоящей статьи, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 64. Признание договора найма жилого помещения недействительным

1. Договор найма жилого помещения в судебном порядке может быть признан недействительным в случае:

представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, на основании которых им было предоставлено жилое помещение;

нарушения прав других граждан или организаций на жилое помещение, являющееся предметом договора найма;

нарушения условий и порядка предоставления жилого помещения, определенных настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

2. Требования о признании недействительным договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда (договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация) могут быть предъявлены в течение трех лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания договора найма жилого помещения недействительным.

Требования о признании недействительным договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, могут быть предъявлены в соответствии с гражданским законодательством.

Статья 65. Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным

1. В случае признания договора найма жилого помещения недействительным наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане обязаны в течение трех суток освободить жилое помещение и сдать его наймодателю.

2. Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое помещение в срок, установленный пунктом 1 настоящей статьи, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи.

3. Если граждане, указанные в признанном недействительным договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда, ранее пользовались жилым помещением государственного жилищного фонда, им предоставляется это жилое помещение или равноценное ему другое жилое помещение с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если такой срок устанавливался).

ГЛАВА 9 ДОГОВОР ПОДНАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 66. Общие положения о договоре поднайма жилого помещения

1. Договор поднайма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наниматель по договору найма жилого помещения) обязуется за плату предоставить другой стороне (поднанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Поднанимателем может быть только гражданин.

От имени нанимателей жилых помещений при предоставлении временно свободных жилых помещений, занимаемых гражданами, обязанными согласно постановлению суда возмещать расходы по содержанию детей, находящихся на государственном обеспечении (далее – обязанные лица), по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, могут выступать районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе по месту нахождения этих жилых помещений.

2. Предметом договора поднайма жилого помещения могут быть предоставленные по договору найма жилого помещения жилой дом, квартира, жилая комната или часть жилой комнаты.

3. Существенными условиями договора поднайма жилого помещения являются:

предмет договора поднайма жилого помещения;

срок действия договора поднайма жилого помещения – для договоров поднайма 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.

4. В договоре поднайма жилого помещения указываются члены семьи поднанимателя жилого помещения, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением.

5. Договор поднайма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено настоящим Кодексом. Срок договора поднайма жилого помещения не должен превышать срок, на который это жилое помещение предоставлено по договору найма жилого помещения.

6. Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, за исключением случая, предусмотренного частью третьей настоящего пункта.

Договор поднайма жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у нанимателя по договору найма жилого помещения, второй – у поднанимателя, третий – в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, зарегистрировавшей договор поднайма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре.

7. Типовой договор поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 67. Право поднанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи

1. Поднаниматель жилого помещения вправе без согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, наймодателя и нанимателя по договору найма жилого помещения предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям.

2. Предоставление права владения и пользования жилым помещением другим членам семьи поднанимателя жилого помещения допускается с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, наймодателя и нанимателя по договору найма жилого помещения.

3. Члены семьи поднанимателя, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в порядке, установленном пунктами 1 и 2 настоящей статьи, должны быть указаны в договоре поднайма жилого помещения путем внесения в него соответствующих изменений.

Статья 68. Прекращение либо расторжение договора поднайма жилого помещения

1. Договор поднайма жилого помещения, заключенный на определенный срок, прекращается с истечением его срока либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим поднанимателя жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, заключенный без указания срока, прекращается в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим поднанимателя жилого помещения.

2. Договор поднайма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон.

Поднаниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения в любое время в соответствии с настоящим Кодексом после исполнения своих обязательств перед нанимателем по договору найма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения может быть расторгнут при нарушении существенных условий договора поднанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним гражданами.

3. По истечении срока договора поднайма жилого помещения поднаиматель жилого помещения по требованию нанимателя по договору найма жилого помещения обязан освободить занимаемое жилое помещение, а в случае отказа – подлежит выселению с проживающими совместно с ним гражданами в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

4. Обязательства по договору поднайма жилого помещения прекращаются в случае прекращения либо расторжения этого договора и в иных случаях, предусмотренных законодательными актами или этим договором.

При прекращении либо расторжении договора найма жилого помещения одновременно прекращается либо расторгается и договор поднайма жилого помещения.

5. При прекращении либо расторжении договора поднайма жилого помещения поднаиматель жилого помещения обязан в течение трех суток (если иной срок не установлен настоящим Кодексом или этим договором) освободить занимаемое жилое помещение и сдать его нанимателю по договору найма жилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном в договоре поднайма жилого помещения.

ГЛАВА 10

БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ПО ЗАВЕЩАТЕЛЬНОМУ ОТКАЗУ ИЛИ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Статья 69. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением

1. Жилое помещение может быть временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование.

2. Собственник, наниматель жилого помещения, гражданин, являющийся членом организации застройщиков, вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, предоставить занимаемое ими жилое помещение временно в безвозмездное владение и пользование гражданам без заключения договора.

3. Граждане, которым жилое помещение временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование, обязаны в течение трех суток освободить занимаемое ими жилое помещение по требованию собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, и (или) проживающих совместно с ними совершеннолетних членов их семей.

Статья 70. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

1. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением или его частью, пользуется этим жилым помещением или его частью наравне с собственником этого жилого помещения.

2. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением или его частью, не может предоставить право пользования этим жилым помещением членам его семьи, если иное не указано в завещании.

3. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, несет солидарную ответственность с собственником этого жилого помещения по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не указано в завещании.

Статья 71. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

1. Гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением наравне с собственником (плательщиком ренты) этого жилого помещения.

2. Собственник жилого помещения (плательщик ренты) вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять жилое помещение, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только при наличии согласия гражданина (получателя ренты), с которым заключен договор пожизненного содержания с иждивением.

Гражданин (получатель ренты), давший согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанный в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

3. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью гражданина, проживающего в жилом помещении на основании этого договора.

ГЛАВА 11 ОТЧУЖДЕНИЕ, ПРИОБРЕТЕНИЕ И ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 72. Объекты сделок и ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений

1. Объектами сделок по отчуждению жилых помещений являются жилые дома, квартиры (доли в праве собственности на жилые дома, квартиры).

2. Не подлежат отчуждению, если иное не определено Президентом Республики Беларусь и настоящим Кодексом:

жилые помещения социального пользования;

служебные жилые помещения государственного жилищного фонда;

жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях;

жилые помещения специального служебного жилищного фонда;

специальные жилые помещения;

жилые помещения, расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны Республики Беларусь;

жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на

Чернобыльской АЭС (в зонах эвакуации (отчуждения), первоочередного отселения и последующего отселения, с которых отселено население);

жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся в собственности Республики Беларусь и расположенные на территории иностранных государств;

жилые помещения, построенные или приобретенные с привлечением льготных кредитов, жилые помещения, на капитальный ремонт и реконструкцию которых, а также на строительство инженерных сетей, возведение хозяйственных помещений и построек предоставлен льготный кредит, – до полного погашения таких кредитов;

жилые помещения коммерческого использования.

3. Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается.

Статья 73. Право граждан и организаций на приобретение жилых помещений

1. 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 в любых населенных пунктах Республики Беларусь.

2. Иностранцы граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь либо временно пребывающие или временно проживающие в Республике Беларусь, а также юридические лица, не зарегистрированные в установленном порядке на территории Республики Беларусь, вправе приобретать жилые помещения государственного жилищного фонда по договорам купли-продажи, мены или на основании иной сделки по отчуждению жилого помещения государственного жилищного фонда в Республике Беларусь, если это установлено международными договорами Республики Беларусь.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Граждане Российской Федерации вправе приобретать квартиры (дома), в том числе по договорам купли-продажи, в любых населенных пунктах Республики Беларусь наравне с гражданами Республики Беларусь (п.1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 10.07.1998 № 1086).

3. Иностранцы 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.

4. Коммерческие организации не вправе приобретать жилые помещения у иных коммерческих организаций по договору дарения жилого помещения в любых населенных пунктах Республики Беларусь.

Статья 74. Продажа жилых помещений государственного жилищного фонда

Продажа жилых помещений государственного жилищного фонда осуществляется в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь или местными Советами депутатов.

Статья 75. Отчуждение и ипотека жилого помещения частного жилищного фонда

1. Купля-продажа, мена, дарение, иные сделки по отчуждению, ипотека жилого помещения частного жилищного фонда осуществляются в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. Отчуждение собственником жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены его семьи, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или жилого помещения, закрепленного за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства.

Порядок взаимодействия государственных органов и организаций при принятии решений о даче согласия на отчуждение или об отказе в отчуждении жилых помещений, в которых проживают граждане, указанные в части первой настоящего пункта, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Государственная регистрация и удостоверение сделок по отчуждению жилых помещений, в которых проживают граждане, указанные в части первой настоящего пункта, допускаются при наличии письменного согласия органа опеки и попечительства на их отчуждение.

3. Ипотека жилых помещений осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Беларусь от 20 июня 2008 года «Об ипотеке» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 157, 2/1442).

4. Члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением, и давшие согласие на продажу жилого помещения, не указанные в договоре купли-продажи как граждане, за которыми сохраняется право владения и пользования жилым помещением, при переходе права собственности подлежат выселению по требованию нового собственника без предоставления другого жилого помещения.

5. При обращении взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, и после регистрации в установленном порядке прекращения права собственности на него граждане, утратившие право собственности на это жилое помещение, и граждане, проживающие совместно с ними, за исключением граждан, не подлежащих выселению в соответствии с законодательными актами, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Статья 76. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам отдельных категорий

1. Отчуждение, аренда, 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 осуществляются только после получения письменного согласия органа опеки и попечительства.

Орган опеки и попечительства вправе отказать в даче такого согласия, если отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений могут существенно ухудшить жилищные условия граждан, указанных в части первой настоящего пункта, или причинить вред их интересам либо имущественному положению. При этом под существенным ухудшением жилищных условий понимаются: обеспеченность жилым помещением общей площадью менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске – менее десяти квадратных метров) на одного человека в случае, если обеспеченность была пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более); несоответствие жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям; несоответствие жилого помещения типовым потребительским качествам, если занимаемое жилое помещение таким качествам соответствует.

2. Отказ органа опеки и попечительства в даче согласия, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, может быть обжалован в судебном порядке.

ГЛАВА 12 ОБМЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 77. Общие положения об обмене жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, а также иных граждан, за которыми сохраняется право владения и пользования этим жилым помещением, и с письменного разрешения наймодателя вправе произвести обмен занимаемого им жилого помещения на другое жилое помещение государственного жилищного фонда в порядке, установленном статьей 78 настоящего Кодекса.

2. Совершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, проживающий совместно с нанимателем жилого помещения, с письменного согласия наймодателя, нанимателя жилого помещения, остальных совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с нанимателем жилого помещения, а также иных граждан, за которыми сохраняется право владения и пользования жилым помещением, вправе обменять жилое помещение, приходящееся на его долю, с другим гражданином при условии, что этому гражданину предоставляется право владения и пользования жилым помещением в качестве члена семьи нанимателя этого жилого помещения.

3. Граждане вправе осуществлять обмен жилых помещений государственного жилищного фонда, расположенных в одном или разных жилых домах, находящихся как в одном, так и в разных населенных пунктах.

Статья 78. Порядок осуществления обмена жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда, находящихся в пределах одного населенного пункта, оформляется районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами. В городе с районным делением обмен жилых помещений оформляется местной администрацией района в городе по месту нахождения одного из жилых помещений по выбору граждан, осуществляющих обмен жилых помещений государственного жилищного фонда.

Обмен жилых помещений, находящихся в разных населенных пунктах, оформляется в одном из населенных пунктов по выбору граждан, осуществляющих обмен жилых помещений государственного жилищного фонда.

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится в городе Минске, а другое – в пределах иной административно-территориальной единицы Республики Беларусь, обмен оформляется местной администрацией района в городе Минске, на территории которого находится жилое помещение.

2. Граждане, осуществляющие обмен занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, подают в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган заявление по форме, установленной Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. К заявлению об обмене жилых помещений прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

3. Решения об обмене жилых помещений принимаются районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе не позднее одного месяца со дня подачи гражданином заявления. О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме в пятидневный срок со дня его принятия.

4. Если в результате обмена в целях объединения в одну семью граждане получают жилые помещения в одной квартире, с одним из этих граждан заключается договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

5. Решение об обмене жилых помещений действительно в течение одного месяца, а при междугородном обмене – в течение двух месяцев со дня его принятия. Если с одним из граждан, осуществляющих обмен жилых помещений, в указанные сроки не заключен договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, решение об обмене жилых помещений утрачивает силу.

6. Если после принятия решения об обмене жилых помещений (до предоставления права владения и пользования жилым помещением хотя бы одному из граждан, осуществляющих обмен жилых помещений) граждане отказываются от обмена, решение об обмене жилых помещений по их письменному заявлению отменяется местным исполнительным и распорядительным органом, его принявшим.

7. Решение об обмене жилых помещений может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 79. Условия, при которых обмен жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается

1. Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается, если:

к нанимателю жилого помещения предъявлены иск о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо иск о недействительности договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда и применении последствий его недействительности;

жилой дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, признан находящимся в аварийном состоянии или грозящим обвалом, подлежит сносу или переводу в нежилой, признан непригодным для проживания;

жилой дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой;

жилое помещение расположено на территории обособленного военного городка;

квартира, в которой проживают несколько нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, в результате обмена предоставляется во владение и пользование гражданину, имеющему заключение врачебно-консультационной комиссии о наличии у него заболеваний, указанных в перечне, определяемом Министерством здравоохранения Республики Беларусь, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, выданное в порядке, установленном законодательством;

отсутствует согласие органов опеки и попечительства в случае проживания в жилом помещении несовершеннолетних, признанных находящимися в социально опасном положении либо признанных нуждающимися в государственной защите, или граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или закрепления этого жилого помещения за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей;

из обмениваемого жилого помещения государственного жилищного фонда в судебном порядке выселены родители, являющиеся обязанными лицами, на срок, установленный судом;

на жилое помещение в установленном порядке наложены арест или запрет на отчуждение.

2. Обмен жилых помещений социального пользования, служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, жилых помещений специального служебного жилищного фонда, специальных жилых помещений и жилых помещений коммерческого использования не допускается.

Статья 80. Принудительный обмен жилого помещения

1. Если между членами семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, проживающими совместно с нанимателем, не достигнуто согласие об обмене жилого помещения, наниматель жилого помещения, совершеннолетний член семьи нанимателя, проживающий совместно с нанимателем, вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого ими жилого помещения.

2. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и члены его семьи, проживающие совместно с ним, подлежащие выселению в соответствии с абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 настоящего Кодекса без предоставления другого жилого помещения, могут быть обязаны судом вместо выселения произвести обмен занимаемого

жилого помещения на другое жилое помещение, указанное стороной, заинтересованной в обмене.

Статья 81. Признание обмена жилых помещений государственного жилищного фонда недействительным

1. Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда может быть признан судом недействительным, если он произведен с нарушением требований, установленных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. В случае признания обмена жилых помещений государственного жилищного фонда недействительным стороны подлежат выселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

3. В случае признания обмена жилых помещений государственного жилищного фонда недействительным по причине неправомерных действий одной из сторон виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные вследствие обмена.

Статья 82. Обмен жилых помещений частного жилищного фонда

Собственники жилых помещений частного жилищного фонда с письменного согласия проживающих совместно с ними совершеннолетних членов, бывших членов их семей, иных собственников этих жилых помещений и членов, бывших членов их семей, а также иных граждан, за которыми сохраняется право владения и пользования этими жилыми помещениями, на основании договора мены вправе произвести обмен жилых помещений с соблюдением требований, установленных законодательными актами.

Статья 83. Обмен жилых помещений, расположенных на территории Республики Беларусь и другого государства

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

ГЛАВА 13 ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 84. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений

1. Выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляются другие жилые помещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

3. Предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности – в пределах территории сельсовета, за исключением выселения в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, а также

случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 86, пунктом 2 статьи 89, пунктом 2 статьи 94 и статьей 155 настоящего Кодекса.

Жилое помещение, находящееся за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета, при выселении может быть предоставлено гражданину только с его согласия, за исключением выселения в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, а также случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 86, пунктом 2 статьи 89, пунктом 2 статьи 94 и статьей 155 настоящего Кодекса.

4. При выселении граждан в судебном порядке или административном порядке по постановлению прокурора в решении суда или постановлении прокурора указывается жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам.

Статья 85. Выселение граждан без предоставления им жилого помещения

1. 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 по прекращении опеки (попечительства);

совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на занимаемое жилое помещение, наниматель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, совершеннолетние члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие совместно с ним, или другие проживающие совместно с этими собственником, нанимателем жилого помещения или гражданином, являющимся членом организации застройщиков, граждане, которые в течение года три и более раза 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 настоящего Кодекса, 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;

члены, бывшие члены семьи собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, заключившие письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением, в соответствии с условиями которого они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения;

наниматель (поднаниматель) жилого помещения, члены, бывшие члены его семьи – в случае прекращения либо расторжения договора найма (поднайма) жилого помещения;

граждане в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. По основаниям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 1 настоящей статьи, 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. Выселение производится после выплаты собственниками выселяемым бывшим участникам долевой собственности за принадлежавшую им долю в жилом помещении ее рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством.

Статья 86. Выселение граждан, уклоняющихся от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением

1. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и проживающие совместно с ним члены его семьи, имеющие без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением, подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им другого жилого помещения (за исключением случая, предусмотренного абзацем четвертым пункта 2 статьи 93 настоящего Кодекса), по общей площади менее занимаемого жилого помещения и (или) уступающего ему по своим потребительским качествам, с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок), в том числе за пределами данного населенного пункта, либо могут быть подвергнуты в судебном порядке принудительному обмену занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, по общей площади менее занимаемого, в котором по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда проживают граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, исходя из даты их принятия на такой учет. При этом выселение нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и членов его семьи, проживающих совместно с ним, допускается в случае, если задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением не погашена в полном объеме.

Выселение нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и членов его семьи, проживающих совместно с ним, допускается только с согласия органа опеки и попечительства, если в жилом помещении государственного жилищного фонда 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 ограниченными в дееспособности судом, или это жилое помещение закреплено за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей.

2. В случае нахождения на государственном обеспечении детей нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в детских интернатных учреждениях, государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детских домах семейного типа, в опекунских, приемных семьях, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития за ними закрепляется жилое помещение, предоставленное нанимателю жилого помещения государственного жилищного фонда и членам его семьи при выселении в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи или полученное ими в результате принудительного обмена. При этом дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, могут быть приняты на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в порядке, установленном главой 7 настоящего Кодекса.

3. Выселение нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и членов его семьи, проживающих совместно с ним, осуществляется после расторжения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в порядке, установленном статьей 61 настоящего Кодекса.

Статья 87. Выселение граждан из жилых помещений, находящихся в залоге у банка

1. В случае обращения взыскания на жилое помещение, находящееся в залоге у банка, его продажи 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 перехода права собственности на это жилое помещение.

2. После прекращения права собственности на жилое помещение, находящееся в залоге у банка, гражданин, утративший право собственности на жилое помещение, и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из этого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Статья 88. Выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо в связи с переводом жилого помещения в нежилое

1. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и граждане, проживающие совместно с ним, в случае, если занимаемое ими жилое помещение находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, подлежит сносу, а также если вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма жилое помещение перестало соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и признано непригодным для проживания, по решению местного исполнительного и распорядительного органа подлежат выселению с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств общей площадью не менее занимаемого за счет собственника жилищного фонда с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок).

2. 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 статьи 105 настоящего Кодекса, с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок).

Если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд и 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 статьи 105 настоящего Кодекса,

с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок) местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение, подлежащее сносу либо переводу в нежилое, за счет средств указанной организации негосударственной формы собственности, перечисляемых на эти цели, либо безвозмездной передачи в республиканскую или коммунальную собственность жилого помещения, находящегося у нее в собственности.

При определении размера общей площади предоставляемого жилого помещения государственного жилищного фонда при выселении из жилого помещения в случаях, предусмотренных частями первой и второй настоящего пункта, не учитываются поднаематели и граждане, которым жилое помещение временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование в соответствии со статьей 69 настоящего Кодекса, а также граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением после принятия решений о сносе жилого дома, в котором оно находится, или о признании жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (за исключением граждан, вселенных в установленном порядке, и проживающих совместно в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как нанимателя, так и членов его семьи).

3. Собственник жилого помещения и граждане, проживающие совместно с ним, в случае, если занимаемое жилое помещение вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма перестало соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям либо если жилое помещение подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения при выборе собственником жилого помещения денежной компенсации за принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, предоставляемой в соответствии с абзацем третьим пункта 1 статьи 158 настоящего Кодекса.

В случае выбора собственником жилого помещения права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств или жилого дома этот собственник с гражданами, проживающими совместно с ним, выселяется из занимаемого ими жилого помещения в квартиру типовых потребительских качеств или жилой дом, предоставленные ему в собственность в соответствии с абзацем вторым пункта 1, абзацем второй части первой пункта 2 и пунктом 5 статьи 158 настоящего Кодекса.

Статья 89. Выселение из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в связи с введением чрезвычайного положения

1. Граждане в административном порядке по постановлению прокурора подлежат выселению из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, в предоставленные местными исполнительными и распорядительными органами за счет собственника жилищного фонда другие жилые помещения.

2. Президентом Республики Беларусь при введении чрезвычайного положения может быть предусмотрено временное выселение граждан в безопасные районы с предоставлением им специальных жилых помещений.

Статья 90. Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома

1. При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если капитальный ремонт или реконструкция не могут быть произведены 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 договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда не расторгается.

В случае отказа собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, а также граждан, 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.

2. 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 производятся за счет средств организации, на счет которой вносилась плата за капитальный ремонт этого жилого дома.

Статья 91. Выселение из жилого помещения социального пользования

1. В случае выезда нанимателя жилого помещения социального пользования на другое место жительства либо его смерти совершеннолетние члены его семьи подлежат выселению из жилого помещения социального пользования в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения при обеспеченности их в данном населенном пункте другим жилым помещением общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Трудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя, не имеющие во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, подлежат выселению из жилого помещения социального пользования в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по истечении срока действия договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, заключенного с ними в соответствии с частью первой пункта 3 статьи 115 настоящего Кодекса.

2. Граждане, взявшие на воспитание в опеку или приемную семью троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, и получившие в связи с этим жилое помещение социального пользования, подлежат выселению из такого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения в случае принятия

органом опеки и попечительства решения об освобождении (отстранении) их от исполнения обязанностей опекунов (попечителей) в отношении указанных детей, прекращении либо расторжении договора о передаче ребенка (детей) на воспитание в семью либо приобретения взятыми на воспитание детьми дееспособности в полном объеме.

Если граждане, указанные в части первой настоящего пункта, ранее пользовались жилым помещением государственного жилищного фонда, при выселении им предоставляется это жилое помещение или равноценное ему другое жилое помещение государственного жилищного фонда с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок).

Дети-сироты и (или) дети, оставшиеся без попечения родителей, подлежат выселению из жилых помещений социального пользования, предоставленных гражданам, указанным в части первой настоящего пункта, если за детьми-сиротами и (или) детьми, оставшимися без попечения родителей, закреплены жилые помещения государственного и (или) частного жилищных фондов, нанимателями или собственниками которых являются их родители, или им принадлежат на праве собственности жилые помещения, за исключением случая предоставления жилого помещения социального пользования новому опекуну (попечителю), приемному родителю этих детей.

Статья 92. Выселение из служебного жилого помещения государственного жилищного фонда

1. Работники, прекратившие трудовые (служебные) отношения с организацией, предоставившей служебное жилое помещение государственного жилищного фонда, в случае отказа освободить служебное жилое помещение подлежат выселению из него со всеми гражданами, проживающими совместно с ними, в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

2. В случае получения (приобретения) нанимателем служебного жилого помещения в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, граждане, проживающие в служебном жилом помещении, подлежат выселению из него в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, за исключением случая, если один из совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения, проживающих совместно с ним, состоит в трудовых (служебных) отношениях с наймодателем и по характеру работы ему может быть предоставлено служебное жилое помещение.

В случае, если наниматель жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда умер (объявлен умершим, признан судом безвестно отсутствующим), члены, бывшие члены его семьи подлежат выселению из служебного жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения при наличии у них в собственности в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, либо по истечении срока действия договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенного с ними в соответствии с пунктами 1 или 2 статьи 118 настоящего Кодекса.

3. В случае выезда нанимателя служебного жилого помещения на место жительства в другой населенный пункт или другое жилое помещение в данном населенном пункте члены, бывшие члены его семьи утрачивают право владения и пользования служебным жилым помещением и подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. На требования о выселении таких граждан сроки исковой давности не распространяются.

Действие части первой настоящего пункта распространяется на членов, бывших членов семьи нанимателя служебного жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, выехавшего на место жительства в другой населенный пункт или другое жилое помещение в данном населенном пункте после 8 апреля 2006 года.

4. Особенности выселения из служебных жилых помещений граждан, занимающих выборные должности в государственных органах, а также назначенных на должности в государственные органы Президентом Республики Беларусь, определяются настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь.

Статья 93. Выселение из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии

1. Работники, прекратившие трудовые (служебные) отношения с организацией, предоставившей жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, в случае отказа освободить жилое помещение в общежитии подлежат выселению из него со всеми гражданами, проживающими совместно с ними, в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

2. Подлежат выселению из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии без предоставления другого жилого помещения наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи:

имеющие в данном населенном пункте в собственности и (или) во владении и пользовании по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда жилые помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

являющиеся членами организации застройщиков, – по истечении трех месяцев после сдачи жилого дома в эксплуатацию;

имеющие без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением.

3. Граждане, обучавшиеся в учреждениях образования и выбывшие из них по окончании срока обучения или по иным основаниям, подлежат выселению из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, которое им было предоставлено в связи с учебой, без предоставления другого жилого помещения.

Выселение учащихся и студентов, которые являются детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, а также лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии независимо от оснований его предоставления не допускается до предоставления им в установленном порядке другого жилого помещения по месту нахождения их на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

4. Граждане, которым по ходатайству другой организации предоставлено право владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда в общежитии, подлежат выселению из него без предоставления другого жилого помещения 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, а также без учета положений части второй пункта 3 настоящей статьи. На требования о выселении таких граждан сроки исковой давности не распространяются.

5. При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, если капитальный ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения, гражданам, проживающим в жилом помещении государственного жилищного фонда в общежитии, на время капитального ремонта или реконструкции общежития предоставляется жилое помещение маневренного фонда либо другое жилое помещение в этом или ином общежитии не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека. При этом договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии не расторгается. Гражданам, проживающим в жилых помещениях государственного жилищного фонда в общежитиях, находящихся в их обособленном владении и пользовании, предоставляются жилые помещения маневренного фонда в обособленное владение и пользование.

В случае отказа граждан, проживающих в жилых помещениях государственного жилищного фонда в общежитиях, от выселения в жилые помещения, предоставляемые в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией общежития, они могут быть выселены на время капитального ремонта или реконструкции общежития в предоставляемые жилые помещения в судебном порядке.

6. В случае сноса общежития, признания жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии в установленном законодательством порядке не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и перевода его в нежилое, а также в случае, если общежитие находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, организация, в ведении которой находится это общежитие, предоставляет гражданину, проживающему в общежитии, жилое помещение в другом общежитии с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок). В случае, если общежитие находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, гражданину может быть предоставлено жилое помещение в другом общежитии менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

Статья 94. Выселение из специальных жилых помещений. Выселение обязанных лиц

1. Выселение граждан из специальных жилых помещений производится в связи с прекращением оснований, по которым им были предоставлены специальные жилые помещения, а также в случае систематического (три и более раза 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.

Подлежат выселению из предоставленных специальных жилых помещений без предоставления других жилых помещений родители-воспитатели в случае прекращения

трудового договора и договора об условиях воспитания и содержания детей или отстранения их от воспитания детей, если они ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Если родители-воспитатели ранее имели во владении и пользовании жилые помещения государственного жилищного фонда, при их выселении им возвращаются эти жилые помещения или предоставляются равноценные другие жилые помещения государственного жилищного фонда с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок).

2. По искам местных исполнительных и распорядительных органов либо уполномоченных ими организаций обязанные лица могут быть выселены в судебном порядке из занимаемых жилых помещений государственного и частного жилищных фондов с предоставлением других жилых помещений, по общей площади менее занимаемых и (или) уступающих им по своим потребительским качествам, в том числе за пределами данного населенного пункта, на срок, указанный в решении суда. При этом договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда с обязанным лицом не расторгается.

Статья 95. Выселение по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением

1. Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на жилое помещение, могут быть выселены из этого жилого помещения по требованию его собственника по основаниям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 настоящего Кодекса, без предоставления другого жилого помещения.

2. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, подлежат выселению из него по требованию собственника жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, если иное не установлено Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

3. Совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, 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.

4. Члены, 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 построено с государственной поддержкой, выделенной собственнику, в состав семьи которого входили эти члены, бывшие члены семьи, не подлежат выселению из жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 настоящего Кодекса.

5. При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого помещения члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением и проживающие совместно с ним, по требованию собственника жилого помещения на период проведения капитального ремонта или реконструкции этого жилого помещения подлежат выселению в другое жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

6. На выселение по требованию собственника жилого помещения в другое жилое помещение совершеннолетних членов, бывших членов семьи собственника, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением, проживающих совместно с ним и не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение, с их несовершеннолетними, признанными находящимися в социально опасном положении либо признанными нуждающимися в государственной защите, необходимо согласие органов опеки и попечительства.

ГЛАВА 14

ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 96. Обязанности наймодателя жилых помещений государственного жилищного фонда, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, уполномоченного лица, организации, управляющей общим имуществом, собственников жилых домов частного жилищного фонда по обеспечению сохранности жилых помещений

1. Наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда, организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, уполномоченное лицо, организация, управляющая общим имуществом, собственники жилых домов частного жилищного фонда обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений.

2. Лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, обязаны обеспечивать:

надлежащее содержание подъездов, других вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и придомовой территории;

текущий ремонт с учетом технического состояния жилых помещений;

выполнение иных работ, предусмотренных законодательством.

3. Наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда, организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, уполномоченное лицо обязаны обеспечивать:

проведение капитального ремонта или реконструкции жилых домов в сроки, определенные местными исполнительными и распорядительными органами или иными государственными органами в соответствии с законодательством;

техническое обслуживание.

Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения устанавливаются Советом Министров Республики Беларусь или уполномоченным им органом.

4. В жилых помещениях, занимаемых гражданами по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, за счет наймодателя этих жилых помещений обеспечиваются:

замена или ремонт вышедшего из строя в процессе эксплуатации электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования – при проведении капитального ремонта;

обустройство жилых помещений государственного жилищного фонда новыми видами инженерного оборудования – в случае необходимости такого обустройства.

Статья 97. Обязанности собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членов организации застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений

1. Собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в составе многоквартирного жилого дома, собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в составе блокированного жилого дома в случае наличия в них жилых помещений частного и государственного жилищных фондов, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, члены организации застройщиков обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений.

2. До проведения капитального ремонта многоквартирного или блокированного жилых домов лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, за свой счет проводят текущий ремонт жилых помещений, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт индивидуальных приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки с соблюдением установленных требований.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Критерии отнесения жилых домов (квартир), в которых экономически нецелесообразна либо технически невозможна установка приборов индивидуального учета расхода воды, установлены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 02.02.2009 № 8.

При проведении работ по капитальному ремонту жилых домов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, замена и ремонт электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противодымной

защиты и автоматической пожарной сигнализации), установка, замена и ремонт приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также внутриквартирной электропроводки осуществляются за счет собственников жилых помещений.

Устранение дефектов и неисправностей, которые появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, производится за счет организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

3. Собственники жилых помещений частного жилищного фонда, члены организации застройщиков обязаны проводить текущий ремонт жилых помещений, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противопожарной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт индивидуальных приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также внутриквартирной электропроводки за свой счет (за исключением случаев устранения дефектов и неисправностей в жилых помещениях, если эти дефекты появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине собственников жилых помещений частного жилищного фонда, членов организации застройщиков) или за счет организации, проводившей работы по замене или ремонту конструктивных элементов, инженерных систем, в период действия гарантийных сроков по проведенным работам.

При проведении работ по капитальному ремонту и реконструкции жилых домов или переустройству жилых помещений, обустройству жилых домов новыми видами инженерных систем (центральное отопление, водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение и другие) замена вышедшего из строя в процессе эксплуатации инженерного оборудования в жилых помещениях осуществляется за счет собственников жилых помещений. В случае письменного отказа собственников жилых помещений от замены вышедшего из строя в процессе эксплуатации инженерного оборудования обустройство их жилых помещений новыми видами инженерных систем при проведении работ по капитальному ремонту и реконструкции жилых домов или переустройству жилых помещений не осуществляется.

Статья 98. Эксплуатация жилищного фонда

1. Эксплуатация жилищного фонда осуществляется с соблюдением требований технических нормативных правовых актов.

2. Эксплуатация блокированных и многоквартирных жилых домов осуществляется наймодателями жилых помещений государственного жилищного фонда и собственниками жилых помещений частного жилищного фонда самостоятельно, а также с привлечением на договорных условиях иных лиц.

3. Сроки проведения профилактических и ремонтных работ на тепловых сетях и сетях горячего водоснабжения в межотопительный период, как правило, не могут превышать двух недель.

4. От имени собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома эксплуатация этого жилого дома осуществляется одной организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги. При отсутствии письменного согласия большинства собственников жилых

помещений в многоквартирном жилом доме решения по вопросу выбора организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

5. Необходимость проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома, конструктивных элементов, инженерных систем определяется на основании:

технического состояния жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;

срока службы жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;

архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня его благоустройства;

генерального плана жилой застройки (улиц, кварталов, микрорайонов), в которой расположен жилой дом;

правил и норм технической эксплуатации жилых домов в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

Необходимость проведения тепловой модернизации жилого дома определяется с учетом его теплотехнических показателей и ограждающих конструкций в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

6. Проведение капитального ремонта, тепловой модернизации или реконструкции жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем осуществляется на основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков, утверждаемых районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

7. Списки многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту и тепловой модернизации, на текущий год с указанием сроков начала и окончания выполнения работ, а также перспективные (на пять лет) программы утверждаются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе и до 1 февраля текущего года публикуются в средствах массовой информации и размещаются на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в глобальной компьютерной сети Интернет.

8. Источниками финансирования капитального ремонта и тепловой модернизации жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организации застройщиков платы за капитальный ремонт, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

9. Не позднее десяти дней до начала проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома должны быть составлены графики выполнения работ по каждому подъезду многоквартирного жилого дома и заключены договоры с собственниками, нанимателями жилых помещений, членами организации застройщиков на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Типовой договор на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

10. До заключения договора на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, обязана:

проинформировать на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков о порядке организации работ, их видах и объемах, а также о должностных лицах, ответственных за организацию, контроль и проведение таких работ, и избрать уполномоченного представителя из числа указанных граждан для проведения предремонтного осмотра жилых помещений в многоквартирном жилом доме. При этом оформляется протокол собрания;

провести с участием уполномоченного представителя предремонтный осмотр жилых помещений в многоквартирном жилом доме для уточнения объемов и видов работ с составлением акта обследования, который является основанием для возможной корректировки проектно-сметной документации.

ГЛАВА 15 КОНТРОЛЬ, ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 99. Контроль в области жилищных отношений

Контроль в области жилищных отношений осуществляется в соответствии с законодательными актами.

Статья 100. Общественный контроль в области жилищных отношений

1. Общественный контроль в области жилищных отношений за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, распределением жилых помещений, соблюдением порядка приобретения гражданами в собственность жилых помещений государственного жилищного фонда, правильностью отнесения граждан к категории малообеспеченных в организациях, их обособленных подразделениях, имеющих учетный номер плательщика (далее – обособленные подразделения), где работают члены соответствующего профессионального союза и в установленном порядке создана его первичная профсоюзная организация, если иное не установлено законодательными актами, в представительствах иностранных организаций, где работают члены соответствующего профессионального союза и в установленном порядке создана его первичная профсоюзная организация, медицинских пунктах, объектах торговли и общественного питания, расположенных на территории этих организаций (обособленных подразделений, представительств иностранных организаций), а также в созданных ими учреждениях дошкольного образования и оздоровительных организациях осуществляется профессиональными союзами, их организационными структурами, объединениями таких союзов и их организационными структурами, а при их отсутствии – иными представительными органами работников, общественными комиссиями по жилищным вопросам (при их наличии) в форме проведения мониторинга в порядке, установленном законодательными актами.

2. Состав общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при местном исполнительном и распорядительном органе, и порядок ее работы устанавливаются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

Общественные комиссии по жилищным вопросам могут создаваться в государственных органах, других организациях. Их состав определяется этими государственными органами и организациями.

3. Примерное положение об общественной комиссии по жилищным вопросам утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

РАЗДЕЛ II ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД



От редакции «Бизнес-Инфо»

Аналитические материалы см. в рубрике «Ваш личный юрист».

ГЛАВА 16 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 101. Предоставление государственными органами, другими государственными организациями жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Государственные органы, другие государственные организации, имеющие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляют их своим работникам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с настоящим Кодексом, иными законодательными актами и коллективными договорами.

2. Государственные сельскохозяйственные организации, имеющие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления жилые помещения и (или) осуществляющие строительство, реконструкцию жилых помещений государственного жилищного фонда, реконструкцию объектов под жилые помещения государственного жилищного фонда для работников сельскохозяйственных организаций и работников организаций социально-культурной сферы, потребительской кооперации, постоянно проживающих и работающих в сельской местности и состоящих в соответствующей (сельскохозяйственной) организации на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставляют этим работникам жилые помещения государственного жилищного фонда в соответствии с настоящим Кодексом, иными законодательными актами и коллективными договорами.

Статья 102. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Жилые помещения государственного жилищного фонда (за исключением жилых помещений коммерческого использования) предоставляются состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданам и членам их семей на условиях соответствующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда:

в жилых домах республиканского жилищного фонда – по совместному решению администрации государственного органа, другой государственной организации, в

хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения, и профсоюзного комитета, принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии). О принятом решении сообщается в письменной форме в местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения предоставляемого жилого помещения государственного жилищного фонда;

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

2. 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.



От редакции «Бизнес-Инфо»

За государственными служащими и членами их семей, проживающими в арендном жилье, сохраняются ранее занимаемые ими жилые помещения государственного жилищного фонда (см. подп.1.8 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 17.11.2014 № 535).

Отказ гражданина от сдачи жилого помещения, предусмотренной частью первой настоящего пункта, является основанием для отмены решения о предоставлении ему жилого помещения государственного жилищного фонда.

3. Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, служебных жилых помещений, жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях и специальных жилых помещений устанавливается соответственно статьями 112, 117, 120 и 122 настоящего Кодекса.

Порядок предоставления гражданам жилых помещений коммерческого использования устанавливается решениями областных, Минского городского исполнительных комитетов, локальными нормативными правовыми актами организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, на условиях, определяемых Президентом Республики Беларусь.

4. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами, жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются по решению Президента Республики Беларусь.

Статья 103. Предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений. Право повторного предоставления жилых помещений

1. Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, в течение одного месяца после государственной регистрации прав на земельный участок и

жилой дом, расположенный на этом участке, либо их освобождения (за исключением служебных жилых помещений, жилых помещений специального служебного жилищного фонда, специальных жилых помещений, жилых помещений, предназначенных для отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу) обеспечивают предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений по соответствующему договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

2. Государственные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, доли (акции) в уставных фондах которых находятся в государственной собственности, имеют право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, ранее предоставленных их работникам в жилых домах, переданных этими органами, организациями в коммунальный жилищный фонд, независимо от времени передачи таких помещений при наличии работников, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Местные исполнительные и распорядительные органы в недельный срок со дня освобождения жилых помещений уведомляют государственные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, доли (акции) в уставных фондах которых находятся в государственной собственности, имеющие право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, об освобождении этих жилых помещений для принятия решения о повторном их предоставлении.

Статья 104. Очередность предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Жилые помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений, жилых помещений коммерческого использования) 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 помещение государственного жилищного фонда в общежитии, в порядке, установленном статьей 120 настоящего Кодекса.

2. Жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены гражданам вне очереди или в первоочередном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

3. При нарушении очередности предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда граждане, чьи права нарушены, вправе обжаловать решение о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда в судебном порядке.

Статья 105. Норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда

1. Жилое помещение государственного жилищного фонда (за исключением служебных жилых помещений, жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, специальных жилых помещений, жилых помещений коммерческого использования, жилых помещений, предоставляемых при выселении граждан в соответствии с пунктом 1 статьи 86, пунктом 1 статьи 88 или пунктом 2 статьи 94 настоящего Кодекса) предоставляется во владение и пользование в пределах от

пятнадцати квадратных метров (минимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) до двадцати квадратных метров (максимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) общей площади жилого помещения на одного человека.

2. Жилое помещение государственного жилищного фонда может быть предоставлено во владение и пользование с превышением максимальной нормы предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда, установленной пунктом 1 настоящей статьи, если оно представляет собой однокомнатную квартиру или жилую комнату либо предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов (за исключением жилых помещений, предоставляемых гражданам в соответствии с пунктом 1 статьи 88 настоящего Кодекса), а также при предоставлении дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда в случае, предусмотренном пунктом 1 статьи 106 настоящего Кодекса.

Статья 106. Предоставление дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда

1. Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Славы, Трудовой Славы, а также гражданам, страдающим заболеваниями, дающими им право на дополнительную площадь, другим гражданам в соответствии с законодательством сверх минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения государственного жилищного фонда предоставляется дополнительная площадь жилого помещения государственного жилищного фонда в виде жилой комнаты или в размере пятнадцати квадратных метров общей площади жилого помещения.

2. Перечень заболеваний, дающих лицам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, определяется Министерством здравоохранения Республики Беларусь.

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

Статья 107. Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого

1. 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.

2. Государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение государственного жилищного фонда, 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 меньшего размера взамен занимаемого.

Статья 108. Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома

Если в результате капитального ремонта или реконструкции жилого дома жилое помещение государственного жилищного фонда не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, по требованию нанимателя этого жилого помещения ему и гражданам, постоянно проживающим совместно с ним (за исключением поднанимателей и граждан, которым жилое помещение предоставлено временно в безвозмездное владение и пользование в соответствии со статьей 69 настоящего Кодекса), должно быть предоставлено собственником этого жилищного фонда жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям статьи 105 настоящего Кодекса, с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок). При этом при определении размера общей площади предоставляемого жилого помещения государственного жилищного фонда не учитываются граждане, которым право владения и пользования жилым помещением было предоставлено после принятия решения о капитальном ремонте или реконструкции жилого дома, в котором оно находится (за исключением несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей нанимателя, его нетрудоспособных родителей, супруга (супруги), а также несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей членов семьи нанимателя).

Статья 109. Предоставление освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда

1. Если в квартире, заселенной несколькими нанимателями жилого помещения по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, в результате прекращения либо расторжения одного из таких договоров найма жилых помещений освободилась жилая комната, не изолированная от жилой комнаты, занимаемой другим нанимателем жилого помещения, эта жилая комната предоставляется в его владение и пользование по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

2. Освободившаяся изолированная жилая комната в квартире, в которой проживают наниматели по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда или собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, предоставляется по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда одному из них по его письменному заявлению в порядке очередности исходя из времени принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

3. Если в квартире отсутствуют наниматели по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда и собственники жилых помещений частного жилищного фонда, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, освободившаяся изолированная жилая комната предоставляется по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда одному из проживающих в квартире нанимателей, не нуждающихся в улучшении жилищных условий, по его письменному заявлению исходя из времени подачи заявления.

4. Если в квартире отсутствуют наниматели по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, а собственники жилых помещений частного жилищного фонда не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, освободившаяся изолированная жилая комната предоставляется по договору купли-продажи одному из проживающих в квартире собственников жилых помещений частного жилищного фонда, не нуждающемуся в улучшении жилищных условий, по его письменному заявлению исходя из времени подачи заявления.

5. Если в служебном жилом помещении в виде квартиры, заселенном двумя и более нанимателями по договорам найма служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, освободилась жилая комната, занимаемая одним из этих нанимателей, эта жилая комната может быть предоставлена в установленном порядке во владение и пользование одному из других нанимателей по его письменному заявлению исходя из времени подачи заявления.

ГЛАВА 17

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Статья 110. Жилое помещение социального пользования

1. Жилое помещение государственного жилищного фонда включается в состав жилых помещений социального пользования и исключается из этого состава по решениям местного исполнительного и распорядительного органа на основании представлений иного государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится это жилое помещение.

2. Жилое помещение социального пользования предназначается для проживания граждан, имеющих право на получение такого жилого помещения, а также членов их семей.

3. Жилые помещения социального пользования не подлежат приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договору поднайма.

4. Заселенные жилые помещения социального пользования не подлежат исключению из состава жилых помещений социального пользования.

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

Статья 111. Граждане, имеющие право на получение жилого помещения социального пользования

1. Право на получение жилого помещения социального пользования имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

1.1. 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;

1.2. граждане, имеющие заболевания, и граждане, в составе семей которых имеются дети, имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения Республики Беларусь, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире;

1.3. дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак до достижения

совершеннолетнего возраста, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

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

1.5. ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды боевых действий на территории других государств из числа категорий граждан, установленных статьями 2 и 4 Закона Республики Беларусь от 17 апреля 1992 года «О ветеранах» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1992 г., № 15, ст. 249; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., № 67, 2/787);

1.6. 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), за исключением случаев, когда инвалидность наступила в результате противоправных действий, по причине алкогольного, наркотического, токсического опьянения, членовредительства;

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

1.8. 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;

1.9. неработающие одинокие инвалиды I и II группы, за исключением инвалидов, указанных в подпункте 1.8 настоящего пункта.

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

1.10. неработающие одинокие пенсионеры, граждане, достигшие пенсионного возраста (женщины – пятидесяти пяти лет, мужчины – шестидесяти лет);

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

1.12. граждане, которые по состоянию на 8 апреля 2006 года обучались в государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального или высшего образования в дневной форме получения образования, утратили статус лиц из числа детей-сирот или детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста двадцати трех лет и не состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в связи с проживанием в общежитиях этих учреждений образования;

1.13. граждане, у которых среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи не превышает утвержденного 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 которые располагают заявленным имуществом, общая стоимость которого не превышает размера

стоимости квартиры типовых потребительских качеств исходя из максимальной нормы предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда на одного члена семьи, из числа следующих категорий:

инвалиды I и II группы, за исключением инвалидов, указанных в подпунктах 1.8 и 1.9 настоящего пункта;

граждане, 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;

пенсионеры, граждане, достигшие пенсионного возраста (женщины – пятидесяти пяти лет, мужчины – шестидесяти лет), за исключением пенсионеров, указанных в подпункте 1.10 настоящего пункта;

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 статье 22 Закона Республики Беларусь «О ветеранах».

2. Право на получение жилого помещения социального пользования возникает с даты принятия граждан, указанных в пункте 1 настоящей статьи, 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 подпункте 1.13 пункта 1 настоящей статьи, при условии соблюдения требований части первой пункта 2 статьи 102 настоящего Кодекса.

Статья 112. Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, владения и пользования ими

1. Жилые помещения социального пользования предоставляются в порядке, установленном настоящим Кодексом, гражданам, имеющим право на получение таких жилых помещений, во владение и пользование на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

2. Жилые помещения социального пользования предоставляются:

гражданину и проживающим совместно с ним супруге (супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям. При этом право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано при отсутствии у гражданина и членов его семьи в собственности в данном населенном пункте жилых помещений общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Если у гражданина или членов его семьи в данном населенном пункте имеется жилое помещение на праве собственности, жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров

общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади жилого помещения, находящегося в их собственности. Если в результате вычета общей площади жилого помещения, находящегося в их собственности, жилое помещение социального пользования исходя из его общей площади не может быть предоставлено на весь состав семьи, оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение;

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

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;

гражданам, которые по состоянию на 8 апреля 2006 года обучались в государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального или высшего образования в дневной форме получения образования, утратили статус лиц из числа детей-сирот или детей, оставшихся без попечения родителей, в связи с достижением возраста двадцати трех лет и не состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в связи с проживанием в общежитиях этих учреждений образования.

3. Если в течение пяти лет до получения жилого помещения социального пользования жилищные условия гражданина ухудшились путем предоставления права владения и пользования жилым помещением супругу (супруге), 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 пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Если в течение пяти 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 жилого помещения, изменения порядка владения и пользования жилым помещением или предоставления права владения и пользования жилым помещением гражданам, не указанным в части первой настоящего пункта, ему предоставляется жилое помещение социального пользования в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади жилого помещения, принадлежавшего ему до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

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

4. Вне очереди жилые помещения социального пользования предоставляются гражданам:

больным активной формой туберкулеза, что подтверждено клинико-лабораторными или иными методами исследования, с бактериовыделением, при условии соблюдения

больными предписанного режима лечения и сохранения выделения микобактерий после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения;

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

указанным в подпунктах 1.1, 1.3–1.7, 1.8 (неработающие одинокие инвалиды I и II группы), 1.9, 1.12 и абзацах втором и восьмом подпункта 1.13 пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса.

5. Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак до достижения совершеннолетнего возраста, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования предоставляются в течение шести месяцев после достижения ими совершеннолетия либо по их желанию в течение шести месяцев после отчисления из учреждений профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, по окончании срочной военной службы.

6. Порядок пользования жилыми помещениями социального пользования определяется в соответствии с условиями договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда и с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой. Не допускается изменение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных пунктами 2–4 статьи 60 настоящего Кодекса.

Статья 113. Право нанимателя жилого помещения социального пользования на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам семьи

Наниматель жилого помещения социального пользования вправе предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением супругу (супруге), своим несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма жилого помещения.

Статья 114. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда

1. Основанием для предоставления права владения и пользования жилым помещением социального пользования является договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда заключается с гражданином, имеющим право на получение такого жилого помещения, на основании решения соответствующего органа о предоставлении этому гражданину жилого помещения социального пользования.

2. В договоре найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда указывается, что предоставляемое гражданину жилое помещение является жилым помещением социального пользования и не подлежит исключению из

состава жилых помещений социального пользования, а также приватизации, обмена, разделу и предоставлению по договору поднайма.

Статья 115. Расторжение либо прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда

1. В случае выезда нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти такой договор расторгается либо прекращается.

2. Если совершеннолетние нетрудоспособные члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

3. Если трудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на срок до десяти лет.

В течение срока, установленного частью первой настоящего пункта, гражданам, проживающим в этом жилом помещении, предоставляется право на внеочередное улучшение жилищных условий путем строительства, реконструкции или приобретения жилого помещения с государственной поддержкой.

4. В случае смерти нанимателя жилого помещения социального пользования, предоставленного до 8 апреля 2006 года, при получении которого он сдал занимаемое ранее жилое помещение либо произвел отчуждение на возмездной или безвозмездной основе принадлежавшего ему на праве собственности жилого помещения местным исполнительным и распорядительным органам, другим государственными организациями, с одним из трудоспособных совершеннолетних членов его семьи, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением социального пользования вместе с нанимателем, заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Действие части первой настоящего пункта распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования, умершего после 8 апреля 2006 года.

ГЛАВА 18

СЛУЖЕБНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Статья 116. Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда

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

2. Служебные жилые помещения республиканского жилищного фонда находятся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных органов, других государственных организаций.

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

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда могут находиться в безвозмездном пользовании организаций негосударственной формы собственности, созданных в процессе приватизации.

3. Незаселенные жилые помещения республиканского (за исключением указанных в частях второй и третьей настоящего пункта) и коммунального жилищных фондов включаются в состав служебных жилых помещений государственного жилищного фонда и исключаются из этого состава по решению соответственно Президента Республики Беларусь, местного исполнительного и распорядительного органа на основании представления государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения.

Незаселенные жилые помещения республиканского жилищного фонда, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственного органа, другой государственной организации, расположенные в сельских населенных пунктах, включаются в состав служебных жилых помещений республиканского жилищного фонда 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.

Незаселенные жилые помещения республиканского жилищного фонда, предназначенные для предоставления гражданам в соответствии с пунктом 6 статьи 117 настоящего Кодекса, включаются в состав служебных жилых помещений республиканского жилищного фонда 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, а исключаются из этого состава по решению Президента Республики Беларусь.

4. Заселенные служебные жилые помещения не подлежат исключению из состава служебных жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

5. Заселенные служебные жилые помещения, построенные либо реконструированные или приобретенные с привлечением льготных кредитов сельскохозяйственными организациями государственной формы собственности, другими государственными организациями, имеющими филиалы либо иные обособленные подразделения, осуществляющие предпринимательскую деятельность по производству

сельскохозяйственной продукции, у которых выручка от ее реализации составляет не менее пятидесяти процентов общей суммы выручки каждого из этих филиалов либо иных обособленных подразделений, в случае перевода в соответствии с законодательными актами долга по таким кредитам на граждан, которым предоставлены эти служебные жилые помещения, подлежат исключению из состава служебных жилых помещений по решению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа до заключения договора перевода долга.

6. Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда не подлежат приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договору поднайма, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Статья 117. Порядок предоставления служебных жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на условиях договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда в порядке, установленном в соответствии с настоящим Кодексом и законодательными актами.

2. По решению Президента Республики Беларусь служебные жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены на период сохранения трудовых (служебных) отношений с государственным органом, другой государственной организацией в индивидуальном порядке гражданам, должности которых включены в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь и которые не имеют права на получение жилого помещения специального служебного жилищного фонда.

3. По решению государственных органов либо подчиненных им (входящих в их состав) государственных организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся служебные жилые помещения государственного жилищного фонда, по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь могут быть предоставлены служебные жилые помещения государственного жилищного фонда другим категориям работников в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае:

прибытия молодых специалистов, получивших образование за счет республиканского и (или) местных бюджетов, на работу по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего);

найма работников организациями, расположенными на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше 5 Ки/кв. км и приравненных к ним территориях;

переезда из другого населенного пункта при назначении на должность, переводе работника от одного нанимателя к другому в связи с обоснованными производственными, организационными или экономическими причинами при условии, что из числа работников в данном населенном пункте для занятия вакансии нет равноценной замены.

Под государственными органами понимаются Национальный банк Республики Беларусь, Администрация Президента Республики Беларусь, Управление делами Президента Республики Беларусь, Национальная академия наук Беларуси, иные государственные органы, другие государственные организации, подчиненные и (или) подотчетные Президенту Республики Беларусь, республиканские органы государственного управления и другие государственные организации, подчиненные

Правительству Республики Беларусь, областные, Минский городской исполнительные комитеты.

4. Районными исполнительными комитетами по согласованию с областными исполнительными комитетами служебные жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены гражданам, проживающим в сельской местности и работающим в организациях сельского хозяйства, в иных организациях, обслуживающих эту отрасль, а также работающим в санаториях, реабилитационных центрах, расположенных в сельской местности, на период сохранения трудовых (служебных) отношений с государственной организацией сельского хозяйства, другой государственной организацией, обслуживающей эту отрасль.

5. Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены в исключительных случаях (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2–4 настоящей статьи) другим гражданам в индивидуальном порядке по решению Совета Министров Республики Беларусь на основании мотивированных предложений заинтересованных государственных органов, других государственных организаций либо подчиненных им (входящих в их состав) государственных организаций, а также на основании мотивированных предложений, внесенных в областные, Минский городской исполнительные комитеты другими государственными организациями, нуждающимися в привлечении конкретного работника.

6. Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2–4 настоящей статьи, предоставляются на условиях и в порядке, определенных настоящим Кодексом и иными законодательными актами:

судьям, прокурорским работникам;

военнослужащим (за исключением военнослужащих срочной военной службы и курсантов военных учебных заведений, слушателей и курсантов дневной формы получения образования учреждений образования органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям);

гражданам, включенным в списки граждан, которым в соответствии с пунктом 2 статьи 132 настоящего Кодекса предоставляются жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

работникам Государственной инспекции охраны животного и растительного мира при Президенте Республики Беларусь, являющимся государственными служащими.

7. Судьям и прокурорским работникам, лицам рядового и начальствующего состава Следственного комитета Республики Беларусь, нуждающимся в улучшении жилищных условий, предоставляются служебные жилые помещения государственного жилищного фонда в виде квартиры или жилого дома не позднее шести месяцев после их назначения на должность или принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

8. Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда, переданные в безвозмездное пользование организациям негосударственной формы собственности, созданным в процессе разгосударствления и приватизации, предоставляются в случаях, предусмотренных пунктами 2–4 настоящей статьи.

9. В случае переезда из другого населенного пункта первоочередное право на получение служебных жилых помещений государственного жилищного фонда имеют следующие граждане:

военнослужащие (за исключением военнослужащих срочной военной службы и курсантов военных учебных заведений, слушателей и курсантов дневной формы получения образования учреждений образования органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям) при назначении на должность;

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

10. Владение и пользование служебными жилыми помещениями определяются правилами договора найма жилого помещения с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой. Не допускается изменение договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных пунктами 2–4 статьи 60 настоящего Кодекса.

Статья 118. Прекращение либо расторжение договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда

1. В случае, если наниматель жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда умер (объявлен умершим, признан судом безвестно отсутствующим), действие такого договора прекращается. При этом с одним из совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения, проживавших совместно с ним, заключается договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда на срок до трех лет, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. В случае отсутствия у членов семьи умершего (объявленного умершим, признанного судом безвестно отсутствующим) нанимателя служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, проживавших совместно с ним, в собственности в данном населенном пункте жилых помещений общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда может быть заключен с одним из них на срок до десяти лет, если он является:

инвалидом вследствие ранения, контузии, увечья или профессионального заболевания, полученных при исполнении производственных или служебных обязанностей;

заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалидом, в отношении которого установлена причинная связь наступившей инвалидности с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

инвалидом войны или другим инвалидом из числа военнослужащих, ставшим им вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите бывшего СССР, Республики Беларусь или при исполнении иных обязанностей военной службы (служебных обязанностей), либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

участником Великой Отечественной войны, пребывавшим в составе действующей армии;

ветераном боевых действий на территории других государств;

инвалидом I или II группы;

гражданином, имеющим право на трудовую пенсию по возрасту (в том числе на льготных условиях), а также за выслугу лет;

членом семьи военнослужащих или партизан, погибших или пропавших без вести при защите бывшего СССР, Республики Беларусь или при исполнении иных обязанностей военной службы (служебных обязанностей).

3. В течение срока действия договоров, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, гражданам, проживающим в служебном жилом помещении государственного жилищного фонда, предоставляется право на внеочередное улучшение жилищных условий путем строительства, реконструкции или приобретения жилого помещения с привлечением льготных кредитов либо на внеочередное получение жилых помещений социального пользования, если граждане в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами имеют право на получение таких жилых помещений.

4. В случае гибели (смерти) судьи, прокурорского работника, военнослужащего (за исключением военнослужащих срочной военной службы и курсантов военных учебных заведений, слушателей и курсантов дневной формы получения образования учреждений образования органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям), являвшихся нанимателями служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, в связи с исполнением ими обязанностей военной службы (служебных обязанностей), службы в Следственном комитете Республики Беларусь, в органах внутренних дел, органах финансовых расследований Комитета государственного контроля Республики Беларусь, органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям (за исключением гибели (смерти) в результате своих противоправных действий) эти служебные жилые помещения могут быть переданы по письменному заявлению семьям погибших (умерших) во владение и пользование по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, если члены их семей являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, либо им в течение шести месяцев со дня гибели (смерти) местным исполнительным и распорядительным органом, в котором погибшие (умершие) состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий или на территории которого находится государственный орган, принявший на такой учет, предоставляется одноразовая субсидия на строительство, реконструкцию или приобретение жилого помещения типовых потребительских качеств.

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

6. В случае получения (приобретения) нанимателем служебного жилого помещения в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека,

соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда расторгается, а проживающие в этом жилом помещении граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Если один из совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения, проживавших совместно с ним, состоит в трудовых (служебных) отношениях с наймодателем и по характеру работы ему может быть предоставлено служебное жилое помещение, с ним заключается договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда.

7. Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда является срочным и подлежит прекращению либо расторжению в связи с утратой оснований для проживания в служебном жилом помещении государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

ГЛАВА 19

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

Статья 119. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях

1. Общежитие – жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы.

2. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях не подлежат приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договору поднайма.

Статья 120. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, владения и пользования ими

1. Жилые помещения государственного жилищного фонда (часть жилого помещения) в общежитиях предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии по совместному решению администрации государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится такое жилое помещение, и профсоюзного комитета (при его наличии), принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии), если иное не установлено законодательством.

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

2.1. имеющим право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования;

2.2. из числа высококвалифицированных специалистов, работавших за границей по контракту. При этом под высококвалифицированными специалистами понимаются научные работники высшей квалификации либо граждане, получившие послевузовское образование, высшее образование II ступени, либо специалисты, имеющие стаж работы по специальности не менее пяти лет;

2.3. включенным в банк данных одаренной молодежи и банк данных талантливой молодежи, – на период обучения;

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

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

3. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях могут быть предоставлены гражданам в первоочередном порядке в случаях, предусмотренных настоящим пунктом и иными законодательными актами. Первоочередное право на получение жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии имеют:

молодые семьи;

воспитанники (кроме детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) домов-интернатов для детей-инвалидов, детских интернатных учреждений;

инвалиды с детства;

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

Государственные органы, другие государственные организации, в ведении которых находятся общежития, в установленном порядке могут предусматривать в коллективных договорах иные категории граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях.

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

Часть жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях может бронироваться местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном законодательством, для временного проживания лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

5. Предоставление права владения и пользования жилым помещением членам семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии допускается только с согласия администрации государственного органа, другой организации, в ведении которых находится общежитие, и профсоюзного комитета (при его наличии).

6. 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 части второй пункта 3 статьи 93 настоящего Кодекса, 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.

7. Порядок ведения учета граждан, желающих получить жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, а также порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, владения и пользования ими, заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, основные права и обязанности сторон по этому договору в части, не урегулированной настоящим Кодексом, определяются Советом Министров Республики Беларусь.

ГЛАВА 20

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Статья 121. Специальные жилые помещения

1. К специальным жилым помещениям относятся жилые помещения:

в стационарных учреждениях социального обслуживания (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, а также жилые помещения, находящиеся в оперативном управлении государственного учреждения «Санаторий «Лесное» Комитета государственной безопасности Республики Беларусь»;

маневренного фонда (предназначенные для временного проживания граждан, выселенных из жилых домов в связи с их 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);

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

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

расположенные на закрытых территориях;

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

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

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

расположенные на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений иностранных государств, представительств и органов международных организаций и межгосударственных образований, аккредитованных в Республике Беларусь;

другие жилые помещения, отнесенные законодательными актами к категории специальных жилых помещений.

2. 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.

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

Статья 122. Порядок предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими

1. Специальные жилые помещения (за исключением специальных жилых помещений в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов, детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях, а также специальных жилых помещений, указанных в пунктах 2–8 настоящей статьи) предоставляются на основании договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда по решению местного исполнительного и распорядительного органа, принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

2. Специальные жилые помещения в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов предоставляются гражданам органами по труду, занятости и социальной защите и Министерством труда и социальной защиты Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

3. Специальные жилые помещения в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях предоставляются гражданам управлениями (отделами)

образования местных исполнительных и распорядительных органов в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

4. Специальные жилые помещения, расположенные на закрытых территориях, предоставляются гражданам государственными органами, другими государственными организациями, в ведении которых находятся эти территории, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

5. Специальные жилые помещения, расположенные на территории иностранных государств и предназначенные для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, предоставляются указанным работникам Министерством иностранных дел Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

6. Специальные жилые помещения, предназначенные для проживания военнослужащих органов пограничной службы, проходящих военную службу в подразделениях, непосредственно охраняющих Государственную границу Республики Беларусь, расположенных вне закрытых территорий, предоставляются этим военнослужащим Государственным пограничным комитетом Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

7. Специальные жилые помещения, предназначенные для проживания работников организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, в том числе работников организаций, подчиненных или входящих в состав этих организаций, предоставляются этим работникам Управлением делами Президента Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

8. Специальные жилые помещения в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности, а также специальные жилые помещения, находящиеся в оперативном управлении государственного учреждения «Санаторий «Лесное» Комитета государственной безопасности Республики Беларусь», предоставляются органами государственной безопасности и государственным учреждением «Санаторий «Лесное» Комитета государственной безопасности Республики Беларусь» военнослужащим, рабочим и служащим органов государственной безопасности и этого учреждения в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

9. Право владения и пользования специальным жилым помещением возникает у гражданина на основании договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений, предоставляемых в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, а также в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях).

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

10. Порядок отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым помещениям, особенности и основания предоставления специальных жилых помещений, отнесенных к определенной категории специальных жилых помещений, владения и пользования ими, основные права и обязанности сторон по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда определяются Советом Министров Республики Беларусь.

ГЛАВА 21 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ

Статья 123. Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по месту прохождения военной службы (службы) в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства Министерством обороны Республики Беларусь, Министерством внутренних дел Республики Беларусь, Министерством по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, Государственным пограничным комитетом Республики Беларусь, Комитетом государственной безопасности Республики Беларусь, Комитетом государственного контроля Республики Беларусь, Службой безопасности Президента Республики Беларусь, иными государственными органами, в которых предусмотрена военная служба (служба) (далее – государственные органы, в которых предусмотрена военная служба).

Государственные органы, в которых предусмотрена военная служба, для осуществления учета военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, определяют, какие должностные лица принимают решения о принятии военнослужащих на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и какие документы такими должностными лицами при этом оформляются.

2. Военнослужащие принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий также по месту жительства в порядке, установленном настоящим Кодексом.

3. Военнослужащие (за исключением офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, курсантов военных учебных заведений, слушателей и курсантов дневной формы получения образования учреждений образования государственных органов, в которых предусмотрена военная служба) признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы по основаниям, предусмотренным статьей 35 настоящего Кодекса.

4. При назначении военнослужащих (за исключением офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, курсантов военных учебных заведений, слушателей и курсантов дневной формы получения образования учреждений образования государственных органов, в которых предусмотрена военная служба), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на должности в другие воинские части, организации, органы внутренних дел, воинские формирования, государственные органы, в которых предусмотрена военная служба, они принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы со времени принятия их на учет по прежнему месту прохождения военной службы.

Рапорт о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы должен быть подан в течение шести месяцев с даты прибытия к новому месту прохождения военной службы. При подаче рапорта по истечении указанного срока военнослужащий принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи рапорта о принятии на такой учет.

В случае, если при переводе по военной службе военнослужащие не могут быть приняты на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы (в том числе если они подлежат снятию с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством) и

при этом у них отсутствуют во владении и пользовании или в собственности жилые помещения (доли в жилом помещении) в населенном пункте по новому месту прохождения военной службы, такие военнослужащие могут быть приняты на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (оставлены на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) только для обеспечения их служебными жилыми помещениями или жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях.

Статья 124. Документы, необходимые для принятия военнослужащих на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту военной службы

1. Военнослужащие считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы с даты подачи рапорта в порядке, установленном государственным органом, в котором предусмотрена военная служба.

2. Документы, необходимые для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, предусмотренные статьей 39 настоящего Кодекса, запрашиваются и прилагаются к рапорту в порядке, установленном законодательством.

Статья 125. Сохранение за военнослужащими и членами их семей права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

1. Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы сохраняется за:

1.1. военнослужащими, избранными на выборные должности в государственные органы, а также назначенными Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь на должности в государственные органы, в которых не предусмотрена военная служба, – на период работы в этих государственных органах;

1.2. гражданами, уволенными с военной службы:

по возрасту;

с правом на пенсию;

по причине утраты трудоспособности, наступившей в результате увечья, профессионального заболевания либо иного повреждения здоровья, связанных с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей);

в связи с организационно-штатными мероприятиями, – до даты трудоустройства в другую организацию;

1.3. членами семьи военнослужащего, погибшего (умершего) в связи с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей), состоявшими вместе с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, если не отпали основания состоять на таком учете;

1.4. членами семьи военнослужащего, погибшего (умершего) в период строительства жилого помещения, смерть которого не связана с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей) (за исключением гибели (смерти) в результате своих противоправных действий), состоявшими вместе с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также за членами семьи гражданина, сохранившего

после увольнения с военной службы право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы и погибшего (умершего) в период строительства жилого помещения (за исключением гибели (смерти) в результате своих противоправных действий), – до окончания строительства, если не отпали основания состоять на таком учете;

1.5. проходящими военную службу в одном государственном органе, в котором предусмотрена военная служба, членами семьи военнослужащего, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае его смерти, расторжения брака, увольнения с военной службы без сохранения права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы, если не отпали основания состоять на таком учете.

2. Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по прежнему месту прохождения военной службы сохраняется за военнослужащими на время получения ими образования.

Статья 126. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями

Военнослужащие при прохождении военной службы обеспечиваются жилыми помещениями социального пользования, служебными жилыми помещениями, жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях, специальными жилыми помещениями в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

Статья 127. Обеспечение военнослужащих служебными жилыми помещениями

1. Военнослужащие, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, на период прохождения военной службы обеспечиваются служебными жилыми помещениями.

2. При переводе военнослужащего для прохождения военной службы в другой населенный пункт ему может предоставляться служебное жилое помещение по новому месту прохождения военной службы в соответствии с абзацем вторым пункта 9 статьи 117 настоящего Кодекса.

При переводе военнослужащего, являющегося нанимателем жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, на военную службу в другую местность (воинский гарнизон), а также при избрании на выборную должность в государственный орган с предоставлением ему служебного жилого помещения за ним может быть сохранено служебное жилое помещение, предоставленное ему по прежнему месту прохождения военной службы, по его заявлению на срок не более трех лет (в случае выезда военнослужащего – нанимателя служебного жилого помещения на временное проживание в другой населенный пункт (воинский гарнизон) в связи с избранием его на выборную должность в государственный орган – на срок не более четырех лет). При этом военнослужащий – наниматель служебного жилого помещения, которое по его заявлению за ним сохранено и в котором не остались проживать члены его семьи, вносит плату за пользование жилым помещением, его техническое обслуживание, тепловую энергию и капитальный ремонт по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

3. Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда является срочным, заключается на время прохождения военной службы в конкретном населенном пункте (воинском гарнизоне) и подлежит прекращению либо расторжению в связи с утратой оснований для проживания в служебном жилом

помещении государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Статья 128. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях

1. Военнослужащим (за исключением военнослужащих срочной военной службы) могут предоставляться жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. Особенности предоставления военнослужащим жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, а также проживания военнослужащих в этих жилых помещениях, связанные со спецификой прохождения военной службы (утверждение перечня должностных лиц из числа военнослужащих, которым жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях предоставляются вне очереди, порядок ведения учета военнослужащих, желающих получить жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях, определение наймодателя при заключении договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, срок такого договора), регулируются государственными органами, в которых предусмотрена военная служба, осуществляющими предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях.

3. Военнослужащие обеспечиваются жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях на время получения ими образования.

Статья 129. Обеспечение военнослужащих специальными жилыми помещениями

Специальные жилые помещения, расположенные на закрытых территориях, предоставляются военнослужащим (за исключением военнослужащих срочной военной службы, курсантов военных учебных заведений, курсантов и слушателей учебных заведений дневной формы получения образования) государственными органами, в которых предусмотрена военная служба, на время прохождения военной службы по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда без сдачи жилых помещений государственного жилищного фонда по прежнему месту прохождения военной службы.

Статья 130. Выселение военнослужащих, занимающих служебные жилые помещения, специальные жилые помещения и жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях

1. Военнослужащие подлежат выселению из предоставленных им ранее служебных жилых помещений и жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

Военнослужащие, которым жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях были предоставлены на время получения образования, подлежат выселению из них без предоставления другого жилого помещения после прекращения получения образования.

2. Выселение военнослужащих из специальных жилых помещений, расположенных на закрытых территориях, производится в связи с прекращением оснований, по которым

были приняты решения о предоставлении им этих жилых помещений, а также по другим основаниям, предусмотренным законодательством.

3. Военнослужащие, в том числе уволенные с военной службы, осуществляющие строительство жилых помещений в составе организации застройщиков или в порядке долевого участия в населенном пункте по месту прохождения военной службы, по истечении трех месяцев после сдачи жилого дома в эксплуатацию подлежат выселению из занимаемого ими служебного жилого помещения, специального жилого помещения, жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии со всеми гражданами, проживающими совместно с ними.

Статья 131. Предоставление военнослужащим льготных кредитов на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений



От редакции «Бизнес-Инфо»

Гражданам, проходящим срочную военную службу, предоставляется отсрочка возврата (погашения) кредита (в том числе льготного) на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений и уплаты процентов за пользование этим кредитом на период прохождения ими такой службы (см. подп.1.1 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 01.08.2011 № 336).

Военнослужащим, в том числе уволенным с военной службы (службы) по возрасту, состоянию здоровья, сокращению штата, имеющим не менее пяти календарных лет выслуги на военной службе (службе) (за исключением периодов обучения в учреждениях образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, Следственного комитета Республики Беларусь, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля Республики Беларусь, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям в дневной форме получения образования) и состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, независимо от отнесения их к категории малообеспеченных граждан предоставляется право на получение льготных кредитов на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений в порядке, установленном законодательством.

ГЛАВА 22

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ РЕСПУБЛИКАНСКОГО БЮДЖЕТА, НАПРАВЛЯЕМЫХ НА ПРЕОДОЛЕНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ КАТАСТРОФЫ НА ЧЕРНОБЫЛЬСКОЙ АЭС

Статья 132. Предоставление гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС

1. Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляются:

гражданам, постоянно (преимущественно) проживающим в зоне последующего отселения либо прибывшим в эту зону до 1 января 1990 года, – при их переселении. Гражданам, имеющим в зоне последующего отселения жилые помещения на праве собственности либо внесенным в качестве собственников недвижимого имущества в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета, при переселении жилые помещения предоставляются на праве собственности в порядке, установленном законодательством, взамен оставляемых ими жилых помещений, которые переходят в коммунальный жилищный фонд. Гражданам, постоянно (преимущественно) проживающим в зоне последующего отселения в жилых помещениях государственного жилищного фонда либо в жилых помещениях, находящихся в собственности организаций негосударственной формы собственности, по договору найма жилого помещения, при переселении предоставляются жилые помещения по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

гражданам, проживавшим до 1 января 1990 года и выехавшим из зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на протяжении всего периода после их выезда из указанных зон. Этой категории граждан жилые помещения предоставляются по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

гражданам, заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалидам, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Этой категории граждан предоставляются жилые помещения социального пользования по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

2. Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляются по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

2.1. молодым специалистам, прибывшим на работу по распределению, направленным на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), а также специалистам, прибывшим по направлению государственных органов, других государственных организаций на работу в организации, расположенные:

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

в населенных пунктах, выведенных из зоны последующего отселения и зоны с правом на отселение (в жилых домах, построенных до вывода населенных пунктов из этих зон);

2.2. научным работникам, направляемым на работу в научные учреждения города Гомеля и занимающимся научными проблемами преодоления последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

2.3. работникам учреждения «Полесский государственный радиационно-экологический заповедник».

Статья 133. Порядок предоставления гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета,

направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС

1. Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляются гражданам по решениям районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах.

2. Областные, Минский городской исполнительные комитеты согласовывают с Департаментом по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь представленные районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах списки граждан, которым в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи предоставляются жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (с обязательным представлением учетных дел).

ГЛАВА 23 ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 134. Приватизация жилых помещений, ее субъекты и объекты

1. Приватизация жилых помещений – приобретение гражданами в собственность занимаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, предоставленных им в соответствии с законодательством.

2. Субъектами приватизации жилых помещений являются граждане.

3. Объектами приватизации жилых помещений являются жилые помещения государственного жилищного фонда.

Статья 135. Жилые помещения, не подлежащие приватизации

Не подлежат приватизации:

жилые помещения социального пользования;

служебные жилые помещения, если иное не определено Президентом Республики Беларусь;

жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях;

жилые помещения специального служебного жилищного фонда;

специальные жилые помещения;

жилые помещения коммерческого использования;

жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставленные по срочному договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда обязанным лицам;

жилые помещения, находящиеся в зоне эвакуации (отчуждения), первоочередного и последующего отселения на территориях с радиоактивным загрязнением. Граждане, проживающие в зоне с правом на отселение, при наличии оснований и желания

переселиться на место жительства в другие населенные пункты не имеют права на приватизацию занимаемых ими жилых помещений;

жилые помещения, находящиеся в реконструируемых или капитально ремонтируемых жилых домах, в случае переустройства и (или) перепланировки квартир при проведении работ по реконструкции или капитальному ремонту жилого дома – на период с момента начала производства работ и до их окончания;

жилые помещения, занимаемые военнослужащими, выбывающими за пределы Республики Беларусь для прохождения военной службы в вооруженных силах других государств, либо членами семей таких военнослужащих;

жилые помещения, расположенные в обособленных военных городках, определенных Министерством обороны Республики Беларусь;

жилые помещения, расположенные в зданиях, выделенных для размещения органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям;

жилые помещения, находящиеся в собственности Республики Беларусь и расположенные на территории иностранных государств;

жилые помещения в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Статья 136. Порядок приватизации жилых помещений



От редакции «Бизнес-Инфо»

О приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда см. Указ Президента Республики Беларусь от 13.11.2014 № 524.

1. Для приобретения в собственность занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда наниматель этого жилого помещения, совершеннолетние члены его семьи, а также иные граждане, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется равное с нанимателем право владения и пользования этим жилым помещением, подают заявление о приватизации в местный исполнительный и распорядительный орган, организацию, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение, государственный орган, другую государственную организацию, подчиненную Президенту Республики Беларусь, республиканский орган государственного управления, другую государственную организацию, подчиненную Правительству Республики Беларусь, заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением. Заявление о приватизации подписывается всеми указанными гражданами – как участвующими, так и не участвующими в приватизации.

К заявлению о приватизации жилого помещения прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

Граждане, указанные в части первой настоящего пункта, имеют равные права на участие в приватизации жилого помещения.

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

2. Приватизация жилых помещений осуществляется по решению местных исполнительных и распорядительных органов, а также органов управления организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения.

Приватизация жилых помещений, находящихся в безвозмездном пользовании организаций негосударственной формы собственности, созданных в результате разгосударствления и приватизации, осуществляется по решению государственных органов, с которыми заключены договоры безвозмездного пользования, или уполномоченных ими лиц.

Решение о приватизации жилого помещения принимается в течение одного месяца со дня подачи заявления.

3. Жилые помещения в жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), квартирах, являющихся историко-культурными ценностями, приватизируются при условии подписания гражданами – участниками приватизации охранного обязательства, выдаваемого соответствующим республиканским органом государственного управления.

4. Договоры купли-продажи приватизируемых жилых помещений подлежат нотариальному удостоверению.

5. Отказ в приватизации занимаемых жилых помещений может быть обжалован в судебном порядке.

Статья 137. Права членов семьи нанимателя жилого помещения при приватизации

Жилое помещение (доля в праве собственности на жилое помещение), приватизированное совместно проживающими супругами, является их общей совместной собственностью, если оба супруга участвуют в приватизации этого жилого помещения (в том числе путем вложения денежных средств, принадлежащих им на праве общей совместной собственности). Другие члены семьи, участвующие в приватизации жилого помещения, вправе требовать признания за ними права собственности на соответствующую их участию долю в приватизированном жилом помещении. Доли в праве собственности на жилое помещение членов семьи могут быть отражены по требованию участников приватизации в свидетельстве (удостоверении) о государственной регистрации жилого помещения.

Статья 138. Денежная жилищная квота

1. Денежная жилищная квота – стоимостный эквивалент жилых помещений, передаваемых гражданам Республики Беларусь безвозмездно, который определяется отношением остаточной стоимости объектов приватизации в ценах на 31 декабря 1991 года в целом по республике к численности граждан Республики Беларусь, с учетом трудового стажа.

2. Право граждан Республики Беларусь на денежную жилищную квоту удостоверяется именными приватизационными чеками «Жилье».

В обращении находятся и используются в соответствии с законодательством только перерегистрированные именные приватизационные чеки «Жилье».

Статья 139. Осуществление приватизации жилых помещений на возмездной, безвозмездной либо смешанной основе

1. Приватизация жилых помещений на возмездной основе осуществляется в случае, если у граждан не имеется именных приватизационных чеков «Жилье».

2. Жилые помещения, занимаемые гражданами, передаются им в собственность безвозмездно, если сумма именных приватизационных чеков «Жилье» равна стоимости этих помещений, определяемой в ценах на 31 декабря 1991 года.

3. Если сумма именных приватизационных чеков «Жилье» превышает стоимость занимаемого гражданином жилого помещения, определяемую в ценах на 31 декабря 1991 года, жилое помещение передается безвозмездно, а остаток именных приватизационных чеков «Жилье» может использоваться в соответствии со статьей 143 настоящего Кодекса.

4. Часть жилого помещения, которая не оплачена за счет суммы именных приватизационных чеков «Жилье», подлежит выкупу в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации жилого помещения. При этом именные приватизационные чеки «Жилье» участников приватизации, а также именные приватизационные чеки «Жилье», подаренные им по нотариально удостоверенному договору супругом (супругой), родителями, детьми, усыновителями (удочерителями), усыновленными (удочеренными), родными братьями и сестрами, дедом, бабушкой, внуками, полученные по наследству либо по решению суда, засчитываются в счет погашения стоимости жилого помещения, определяемой в ценах на 31 декабря 1991 года.

5. Стоимость жилых помещений в ценах на 31 декабря 1991 года для зачета суммы именных приватизационных чеков «Жилье» определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 140. Приватизация жилых помещений на льготных условиях

1. Безвозмездно (с учетом жилищной квоты, суммы квот) передаются в собственность жилые помещения следующим категориям граждан Республики Беларусь:

Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Отечества, Славы, Трудовой Славы;

гражданам из числа категорий, определенных пунктом 1 и подпунктом 3.3 пункта 3 части второй статьи 2, пунктами 1–3 части первой статьи 3, статьями 4, 22, 24 и 25 Закона Республики Беларусь «О ветеранах»;

реабилитированным гражданам – жертвам политических репрессий, детям, которые находились вместе с родителями в местах лишения свободы, в ссылке, высылке, на спецпоселении в связи с репрессированием их родителей, детям, оставшимся в несовершеннолетнем возрасте без опеки родителей, необоснованно репрессированных по политическим мотивам, а также детям и не образовавшему (не образовавшей) новой семье супругу (супруге) граждан, расстрелянных или умерших в местах лишения свободы и реабилитированных посмертно;

инвалидам с детства;

гражданам, заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, инвалидам вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, в том числе детям-инвалидам вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий;

гражданам, принимавшим в 1986–1987 годах участие в работах по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС в пределах зоны эвакуации (отчуждения) или занятым в этот период на эксплуатации или других работах на указанной станции (в том числе временно направленным или командированным), включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы и привлеченных к выполнению работ, связанных с ликвидацией последствий этой катастрофы;

гражданам, принимавшим непосредственное участие в испытаниях ядерного оружия в атмосфере или под водой, боевых радиоактивных веществ, учениях с применением таких оружия, веществ до даты фактического прекращения таких испытаний и учений; в подземных испытаниях ядерного оружия или проведении подземных ядерных взрывов в научно-технических целях в условиях нештатных радиационных ситуаций и действий других поражающих факторов ядерного оружия; в ликвидации радиационных аварий на ядерных энергетических установках надводных и подводных кораблей и других военных объектах, а также на производственном объединении «Маяк» в период с 29 сентября 1957 года по 31 декабря 1958 года; в проведении защитных мероприятий и реабилитации загрязненных радионуклидами территорий вдоль реки Теча в период с 1 января 1949 года по 31 декабря 1956 года;

специалистам из числа отдельных подразделений по сборке (разборке) ядерных зарядов, выполнявшим эти работы до 31 декабря 1961 года;

гражданам, занимающим жилые помещения в блокированных и многоквартирных жилых домах, имеющих не более одного надземного этажа, – при их износе на шестьдесят процентов и выше.

Граждане, указанные в абзацах втором–десятом части первой настоящего пункта, имеют право на однократное использование льготы, предусмотренной абзацем первым части первой настоящего пункта.

Гражданам, указанным в абзацах втором–девятом части первой настоящего пункта, жилые помещения передаются в собственность безвозмездно в пределах двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения, а также по двадцать квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого проживающего вместе с ними нетрудоспособного неработающего члена семьи с учетом полностью начисленной им жилищной квоты, суммы квот. Гражданам, указанным в абзаце десятом части первой настоящего пункта, жилые помещения передаются в собственность безвозмездно независимо от их общей площади с учетом полностью начисленной жилищной квоты, суммы квот граждан, участвующих в приватизации.

Под нетрудоспособными неработающими членами семьи понимаются не работающие по трудовым договорам, гражданско-правовым договорам, предметом которых является оказание услуг, выполнение работ и создание объектов интеллектуальной собственности, и не занимающиеся предпринимательской деятельностью: родители, супруг (супруга), достигшие возраста шестидесяти лет (мужчины), пятидесяти пяти лет (женщины) либо не достигшие этого возраста, но являющиеся инвалидами I или II группы; несовершеннолетние дети или совершеннолетние дети, являющиеся инвалидами с детства I или II группы.

2. Жилые помещения, приватизируемые на льготных условиях (с учетом жилищной квоты, суммы квот), передаются участникам приватизации в равных долях.

Та часть жилых помещений, которая превышает общую площадь жилых помещений, передаваемых безвозмездно, приватизируется на общих основаниях. При этом доля участия в приватизации денежными средствами определяется по соглашению между участниками приватизации.

3. Граждане, имеющие право на приватизацию жилых помещений на льготных условиях и имевшие, но не реализовавшие право на начисление жилищной квоты до 1 июля 1999 года, имеют право на однократное использование льготы, предусмотренной частью первой пункта 1 настоящей статьи.

4. Граждане Республики Беларусь, не имевшие права на начисление жилищной квоты, а также граждане Республики Беларусь, использовавшие (полностью или частично) жилищную квоту на приватизацию жилых помещений или на другие цели, могут приватизировать занимаемые жилые помещения на общих основаниях без права на безвозмездную передачу в собственность жилых помещений, предусмотренного частью первой пункта 1 настоящей статьи.

5. Законодательными актами могут быть предусмотрены иные случаи безвозмездной передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда.

Статья 141. Стоимость объектов приватизации

Стоимость объектов приватизации определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, с учетом их потребительских качеств в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации, комиссиями местных исполнительных и распорядительных органов, а также иных государственных органов, других организаций, указанных в части первой пункта 1 статьи 136 настоящего Кодекса.

Статья 142. Приватизация жилых помещений отдельными категориями граждан

1. Приватизация жилых помещений, в которых проживают без совершеннолетних членов семьи дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в возрасте до четырнадцати лет, производится на имя детей по заявлению опекуна, приемного родителя приемной семьи, родителя-воспитателя детского дома семейного типа с предварительного согласия органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов.

2. Жилые помещения, в которых проживают без совершеннолетних членов семьи дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, приватизируются на имя детей по их заявлению с согласия попечителя, приемного родителя приемной семьи, родителя-воспитателя детского дома семейного типа и органов опеки и попечительства.

3. При приватизации жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, учитываются неиспользованные именные приватизационные чеки «Жилье» умерших (признанных судом безвестно отсутствующими) родителей, усыновителей (удочерителей).

4. Договоры купли-продажи приватизируемых жилых помещений от имени несовершеннолетних заключаются в порядке, установленном гражданским законодательством.

5. При устройстве детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в детские интернатные учреждения, государственные учреждения профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детские дома семейного типа, в опекунские, приемные семьи орган опеки и попечительства имеет право в течение шести месяцев рассмотреть вопрос о возможности приватизации на имя несовершеннолетних занимаемого исключительно ими жилого помещения и в случае

необходимости принять меры по оформлению приватизации и распоряжению приватизированным жилым помещением в интересах детей.

Статья 143. Использование именных приватизационных чеков «Жилье»



От редакции «Бизнес-Инфо»

О порядке индексации именных приватизационных чеков «Жилье» см. Положение, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.11.2006 № 1529.

1. Именные приватизационные чеки «Жилье» используются гражданами Республики Беларусь для приватизации занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, а также гражданами и членами их семей, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, для уплаты паевого взноса в жилищном или жилищно-строительном кооперативе, финансирования индивидуального или коллективного жилищного строительства; реконструкции блокированных, многоквартирных жилых домов; долевого участия в жилищном строительстве, приобретения жилых помещений путем покупки, погашения задолженности по кредитам банков (включая выплату процентов за пользование ими) и ссудам организаций, взятым и использованным на указанные цели.

2. Именные приватизационные чеки «Жилье» не подлежат отчуждению, за исключением дарения их по нотариально удостоверенному договору супругу (супруге), родителям, детям, усыновителям (удочерителям), усыновленным (удочеренным), родным братьям и сестрам, деду, бабушке, внукам, перехода права собственности по наследству либо по решению суда.

Статья 144. Оплата стоимости приватизируемых жилых помещений и их отчуждение

1. Оплата стоимости приватизируемых жилых помещений может производиться в рассрочку до сорока лет при условии внесения первоначального взноса в размере не менее десяти процентов остаточной стоимости этих жилых помещений, подлежащей оплате.

2. При неуплате в течение одного года очередных взносов местный исполнительный и распорядительный орган, организация, являющиеся стороной договора купли-продажи приватизируемого жилого помещения, вправе в судебном порядке расторгнуть этот договор.

3. Гражданин вправе произвести отчуждение приобретенного в рассрочку жилого помещения после полного погашения стоимости этого жилого помещения.

Статья 145. Зачисление и использование средств, поступающих от приватизации жилых помещений

Средства, поступающие от приватизации жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций либо в безвозмездном пользовании организаций негосударственной формы

собственности, созданных в результате приватизации, зачисляются в местные бюджеты и используются на жилищное строительство.

РАЗДЕЛ III

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ НЕКОТОРЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

ГЛАВА 24

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОБЯЗАННЫХ ЛИЦ

Статья 146. Предоставление временно свободных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности обязанным лицам или занимаемых ими по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Временно свободные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности обязанным лицам или занимаемые ими по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, закрепляются за их детьми в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, и подлежат предоставлению другим гражданам для проживания по договорам найма, поднайма жилых помещений районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по месту нахождения этих жилых помещений в порядке, установленном пунктами 2–4 настоящей статьи.

Типовой договор найма жилого помещения (части жилого помещения), принадлежащего обязанным лицам на праве собственности, и типовой договор поднайма жилого помещения (части жилого помещения), занимаемого обязанными лицами по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, утверждаются Советом Министров Республики Беларусь.

Средства, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма, поднайма жилых помещений, перечисляются на условиях и в порядке, определенных Советом Министров Республики Беларусь, на погашение обязанными лицами, являющимися собственниками (нанимателями) этих жилых помещений, расходов по содержанию их детей.

2. Жилые помещения, принадлежащие на праве собственности обязанным лицам, предоставляются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по договорам найма жилых помещений. При этом для предоставления жилого помещения, принадлежащего обязанному лицу на праве собственности, доверенность такого лица не требуется.

Размер платы за наем жилых помещений, указанных в части первой настоящего пункта, определяется по соглашению сторон договора найма жилого помещения с включением в нее платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

3. Жилые помещения, занимаемые обязанными лицами по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, подлежат предоставлению по договорам поднайма жилых помещений в порядке, установленном настоящим Кодексом, с

взиманием платы за поднаем, платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

Размер платы за поднаем жилых помещений, указанных в части первой настоящего пункта, определяется исходя из размера базовой ставки платы за поднаем таких жилых помещений, установленной Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами в зависимости от места нахождения жилых помещений.

4. Срок действия договоров, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, определяется периодом временного отсутствия обязанных лиц или периодом нахождения их детей на государственном обеспечении. Эти договоры прекращаются до истечения их срока действия в случае возникновения необходимости предоставления детям обязанных лиц жилых помещений для проживания.

5. Для обеспечения сохранности имущества, имеющегося в жилых помещениях и принадлежащего обязанному лицу или членам его семьи, комиссиями, создаваемыми районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, составляются описи, в соответствии с которыми это имущество передается по договору хранения гражданам, которым предоставляется право владения и пользования жилым помещением по договорам найма, поднайма жилых помещений. Договор хранения имущества заключается одновременно с заключением договоров найма, поднайма жилых помещений.

Статья 147. Предоставление жилых помещений обязанным лицам, временно выселенным из занимаемых жилых помещений, владение и пользование такими жилыми помещениями

1. С обязанными лицами, временно выселенными из занимаемых жилых помещений с предоставлением других жилых помещений в соответствии с пунктом 2 статьи 94 настоящего Кодекса, заключается срочный договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда. Срок такого договора может быть продлен по решению суда.

2. Жилые помещения, предоставленные в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, не подлежат приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договорам поднайма. Договоры найма таких жилых помещений не могут быть изменены по соглашению сторон.

3. По истечении сроков договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, заключенных в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, обязанные лица переселяются в ранее занимаемые ими жилые помещения. При отказе обязанных лиц освободить занимаемые жилые помещения их переселение осуществляется в судебном порядке.

ГЛАВА 25 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ

Статья 148. Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, или занимаемых ими по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда

1. Незаселенные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, находящимся на государственном обеспечении в детских интернатных учреждениях, государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, подлежат предоставлению другим гражданам для проживания районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по месту нахождения этих жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда.

Под незаселенными жилыми помещениями для целей настоящей главы понимаются жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), в которых не проживают совершеннолетние граждане, за исключением жилых помещений государственного жилищного фонда, из которых по решению суда временно выселены обязанные лица.

2. Незаселенные жилые помещения, принадлежащие на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, находящимся на государственном обеспечении в детских домах семейного типа, в опекунских, приемных семьях, могут быть предоставлены другим гражданам для проживания родителями-воспитателями, опекунами (попечителями), приемными родителями указанных детей по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда с предварительного разрешения органов опеки и попечительства, предусмотренного статьей 161 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье, которое дается в письменной форме каждый раз, когда возникает необходимость в предоставлении таких жилых помещений.

3. Размер платы за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключаемому в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, определяется по соглашению сторон и не может быть менее 0,1 базовой величины за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

4. В случае, если родители-воспитатели, опекуны (попечители), приемные родители более трех месяцев не обеспечивают внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе по месту нахождения жилого помещения обязаны предоставить это жилое помещение другим гражданам для проживания по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда.

5. Незаселенные жилые помещения государственного жилищного фонда, освобожденные в связи с устройством детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственное обеспечение, предоставляются местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения, гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, по срочным договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, заключаемым на период нахождения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственном обеспечении.

Родители-воспитатели в детских домах семейного типа, опекуны (попечители), приемные родители приемных семей и другие лица, на которых законодательством возложено исполнение обязанностей опекунов (попечителей), у которых дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, находятся на государственном обеспечении, обязаны за три месяца до окончания нахождения таких детей на государственном обеспечении известить об этом местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственный орган, другую государственную организацию, в хозяйственном

ведении или оперативном управлении которых находятся соответствующие жилые помещения, которые они предоставили другим гражданам для проживания.

6. Срок действия договоров, предусмотренных частью первой пункта 1 и пунктами 2 и 4 настоящей статьи, определяется периодом нахождения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственном обеспечении. Эти договоры прекращаются до истечения их срока действия в случае утраты такими детьми статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо приобретения ими дееспособности в полном объеме или в случае возникновения необходимости предоставления им жилых помещений для проживания.

Основаниями для выселения граждан, проживающих по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда или срочному договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда в жилых помещениях, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, или в жилых помещениях государственного жилищного фонда, освобожденных в связи с устройством детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственное обеспечение либо нахождением лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственном обеспечении в учреждениях профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, являются истечение срока действия этих договоров или необходимость предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, этих жилых помещений для проживания.

7. Для обеспечения сохранности имущества, имеющегося в жилых помещениях и принадлежащего детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, комиссией, создаваемой местным исполнительным и распорядительным органом, составляется опись, в соответствии с которой это имущество передается по договору хранения гражданам, которым предоставляется право владения и пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения. Договор хранения имущества заключается одновременно с заключением договора найма жилого помещения.

8. Средства, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, перечисляются на погашение платы за жилищно-коммунальные услуги. При этом доходы, полученные от предоставления жилых помещений, остающиеся после внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, зачисляются на банковские счета детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и не подлежат направлению на погашение родителями расходов, затраченных государством на содержание их детей, находящихся на государственном обеспечении.

Статья 149. Предоставление детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, ранее занимаемых ими жилых помещений

1. В течение двух месяцев после приобретения детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, дееспособности в полном объеме либо по их желанию в течение двух месяцев после прекращения обучения в учреждениях профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, по окончании срочной военной службы местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся соответствующие жилые помещения, обязаны предоставить им ранее занимаемое ими жилое помещение,

соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Если граждане, указанные в части первой настоящего пункта, не могут быть вселены в жилое помещение, из которого они выбыли, и невозможность вселения в такое жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения этого жилого помещения или если при вселении в такое жилое помещение они стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий, по желанию этих граждан им предоставляется жилое помещение социального пользования в сроки и порядке, определенные законодательными актами.

2. До предоставления жилого помещения в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, обеспечиваются местными исполнительными и распорядительными органами жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях или специальными жилыми помещениями, предназначенными для временного проживания лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Статья 150. Защита прав на жилые помещения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей с особенностями психофизического развития, проживающих в домах-интернатах для детей-инвалидов

В случае устройства детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в детские интернатные учреждения, детские дома семейного типа, в опекунские, приемные семьи, а детей с особенностями психофизического развития – в дома-интернаты для детей-инвалидов по решению местных исполнительных и распорядительных органов за ними закрепляются жилые помещения, в которых они проживали в качестве членов семьи собственника, нанимателя жилого помещения, либо им гарантируется сохранение права собственности на жилые помещения или права владения и пользования жилыми помещениями, в которых они проживали в качестве членов семьи собственника, нанимателя жилого помещения.

ГЛАВА 26

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН, ПРИЗНАННЫХ НЕДЕЕСПОСОБНЫМИ И ПРОЖИВАЮЩИХ В СТАЦИОНАРНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Статья 151. Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, признанным недееспособными и проживающим в стационарных учреждениях социального обслуживания

1. Незаселенные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности гражданам, признанным недееспособными и проживающим в психоневрологических домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, с разрешения органа опеки и попечительства по месту нахождения этих жилых помещений могут быть предоставлены другим гражданам для проживания опекунами по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда.

2. Срок действия договоров найма жилых помещений частного жилищного фонда определяется соглашением сторон. Эти договоры подлежат расторжению в случае признания граждан в установленном порядке дееспособными или в случае возникновения необходимости предоставления гражданам, признанным недееспособными, права владения и пользования жилым помещением, принадлежащим им на праве собственности.

Договоры найма жилых помещений частного жилищного фонда прекращаются в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующими или объявлением умершими граждан, признанных недееспособными и проживающих в психоневрологических домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития.

3. Размер платы за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключаемому в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, определяется по соглашению сторон и не может быть менее 0,1 базовой величины за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

4. Средства, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, перечисляются на погашение платы за жилищно-коммунальные услуги. При этом доходы, полученные от предоставления жилых помещений, остающиеся после внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, зачисляются на банковские счета граждан, признанных недееспособными и проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания.

Статья 152. Предоставление права владения и пользования ранее занимаемым жилым помещением гражданину, признанному в установленном порядке дееспособным

Гражданину, признанному в установленном порядке дееспособным, предоставляется право владения и пользования жилым помещением, принадлежащим ему на праве собственности, после расторжения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенного его опекуном.

РАЗДЕЛ IV ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД



От редакции «Бизнес-Инфо»

Аналитические материалы см. в рубрике «Ваш личный юрист».

ГЛАВА 27 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 153. Основания для возникновения права собственности на жилое помещение

1. Основаниями для возникновения у граждан права собственности на жилое помещение являются:

строительство, реконструкция капитальных строений (зданий, сооружений);

приватизация жилого помещения государственного жилищного фонда;

наследование жилого помещения;

передача им в собственность жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;

передача им в собственность жилого помещения при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома;

передача им в собственность жилого помещения в случае признания жилого дома вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, аварийным или грозящим обвалом.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Реализация прав граждан при признании жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям и непригодными для проживания осуществляется с 1 апреля 2014 г. в соответствии с п.4 Указа Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563.

Право собственности на жилое помещение может возникать у граждан также на иных основаниях, предусмотренных законодательными актами.

2. Граждане, вложившие свои денежные средства, денежную жилищную квоту или иное имущество в приобретение или строительство жилого помещения в целях создания общей долевой собственности, имеют право требовать признания за ними права собственности на соответствующую их участию долю в праве общей собственности на это жилое помещение либо право на денежную компенсацию в размере стоимости их доли в праве собственности на это жилое помещение.

3. Право собственности на жилое помещение может возникать у организаций негосударственной формы собственности на основаниях, предусмотренных абзацами вторым, четвертым–седьмым и частью второй пункта 1 настоящей статьи.

Статья 154. Правомочия по осуществлению права собственности на жилые помещения

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

2. Собственники жилых помещений имеют право в порядке, установленном законодательством, отчуждать, предоставлять гражданам по договору найма либо в безвозмездное пользование, предоставлять организациям по договору аренды, отдавать в залог, осуществлять переустройство и (или) перепланировку, а также сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, и совершать иные действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не причиняющие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие права и законные интересы других граждан и организаций.

3. Собственник жилого помещения вправе предоставить право владения и пользования принадлежащим ему жилым помещением в качестве членов своей семьи:

супругу (супруге), родителям и детям;

родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение;

иным родственникам, свойственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменные соглашения о признании членом семьи, если иное не установлено законодательными актами, – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение.

На предоставление права владения и пользования жилым помещением одному из участников общей долевой собственности, его супругу (супруге), детям и родителям согласие других участников общей долевой собственности не требуется. На предоставление права владения и пользования жилым помещением иным гражданам требуется письменное согласие других участников общей долевой собственности.

4. Собственник жилого помещения может предоставить гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи, право владения и пользования жилым помещением в принадлежащем ему на праве собственности жилом помещении на основании договора найма жилого помещения, заключенного в порядке, установленном статьей 52 настоящего Кодекса, или путем предоставления этого жилого помещения в безвозмездное владение и пользование в соответствии со статьей 69 настоящего Кодекса.

5. Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников общей долевой собственности. Такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме.

При отсутствии взаимного согласия между участниками общей долевой собственности о порядке пользования жилым помещением каждый из них вправе требовать в судебном порядке установления порядка пользования жилым помещением.

Статья 155. Отчуждение жилого помещения в случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений либо уклонения от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги

1. Если собственник жилого помещения имеет без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги либо если собственник жилого помещения в течение года три и более раза привлекался 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 настоящего Кодекса, делающие невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном жилом доме, ограничивая указанными действиями права и законные интересы других граждан, местный исполнительный и распорядительный орган обязан в письменной форме предупредить собственника о необходимости погасить задолженность либо устранить нарушения, а если они повлекли разрушение и (или) порчу жилого помещения, – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта жилого помещения.

2. Если собственник жилого помещения не погасил в течение одного месяца с даты получения предупреждения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме, а возможности погашения долга за счет иного имущества, находящегося в его собственности, не имеется, либо продолжает совершать нарушения, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, либо не провел ремонт по истечении срока, установленного местным исполнительным и распорядительным органом для ремонта жилого помещения, местный исполнительный и распорядительный орган вправе подать в суд иск о понуждении собственника жилого помещения к отчуждению жилого помещения.

3. При принятии судом решения о понуждении собственника жилого помещения к отчуждению жилого помещения этот собственник обязан произвести отчуждение жилого помещения в течение года с момента вступления в законную силу решения суда.

Если в течение года после вступления в законную силу решения суда о понуждении собственника жилого помещения к отчуждению жилого помещения собственником жилого помещения погашена задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме, устранены нарушения, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, исполнительное производство по этому делу прекращается.

4. Если в течение года после вступления в законную силу решения суда о понуждении собственника к отчуждению жилого помещения это жилое помещение не было отчуждено, местный исполнительный и распорядительный орган вправе подать в суд иск о принудительной продаже этого жилого помещения.

При принятии судом решения о принудительной продаже этого жилого помещения оно подлежит принудительной продаже с публичных торгов.

5. 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 жилого помещения и (или) уступающее ему по своим потребительским качествам, в том числе в ином населенном пункте, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета, на которой находилось проданное жилое помещение, а также выплачивается стоимость проданного жилого помещения за вычетом стоимости передаваемого в собственность жилого помещения, затрат на отчуждение жилого помещения и погашение задолженности (в случае ее наличия) по плате за жилищно-коммунальные услуги. При этом сумма задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги направляется организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющим жилищно-коммунальные услуги.

6. Порядок выплаты бывшему собственнику жилого помещения стоимости проданного жилого помещения за вычетом стоимости передаваемого в собственность жилого помещения, затрат на отчуждение жилого помещения и погашение задолженности (в случае ее наличия) по плате за жилищно-коммунальные услуги устанавливается законодательством.

7. При отказе бывшего собственника жилого помещения и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, освободить проданное с публичных торгов жилое помещение они подлежат выселению в судебном порядке в другое жилое помещение, указанное в пункте 5 настоящей статьи.

Статья 156. Раздел жилого помещения

1. Собственник (собственники) жилого помещения при наличии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений вправе произвести раздел жилого помещения. При отсутствии взаимного согласия на раздел жилого помещения между собственниками жилого помещения раздел производится в судебном порядке.

2. При отсутствии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений собственник (собственники) вправе требовать раздела жилого помещения с выделением ему (им) изолированных жилых комнат (жилой комнаты) в собственность и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности.

3. Жилое помещение, в котором имеются самовольные надстройка, пристройка и (или) перестройка, не подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки, пристройки и (или) перестройки.

Статья 157. Права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение

1. Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, имеют право:

пользоваться жилым помещением наравне с собственником жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением;

предоставить право владения и пользования жилым помещением без согласия собственника жилого помещения своим несовершеннолетним детям. На предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам требуется письменное согласие собственника жилого помещения;

требовать устранения нарушения их права владения и пользования жилым помещением от любых лиц, включая собственника жилого помещения;

осуществлять иные права в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

2. Совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, обязаны:

обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования и правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с собственником жилого помещения;

участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных настоящим Кодексом, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

3. Собственник жилого помещения и совершеннолетние дееспособные члены его семьи, проживающие в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением.

4. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении, могут быть изменены собственником жилого помещения и членами его семьи, проживающими в этом жилом помещении, по взаимному согласию, а при наличии письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением – путем заключения дополнительных соглашений либо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в порядке, установленном статьей 24 настоящего Кодекса.

5. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, утрачивают право владения и пользования этим жилым помещением, если иное не установлено Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Бывший член семьи собственника жилого помещения, у которого в соответствии с Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением сохранилось право владения и пользования этим жилым помещением, сохраняет права, исполняет обязанности и несет ответственность, предусмотренные настоящим Кодексом для члена семьи собственника жилого помещения, если иное не установлено законодательством, Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

6. В случае выбытия в другое место жительства члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, в судебном порядке могут быть признаны утратившими право владения и пользования жилым помещением.

7. Члены, бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, проживающие в этом жилом помещении и давшие согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанные в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 158. Права граждан и организаций при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд



От редакции «Бизнес-Инфо»

О порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, см. Положение, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462.

1. Местный исполнительный и распорядительный орган либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, обязаны до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) реализацию одного из его прав на получение:

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

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

2. Местный исполнительный и распорядительный орган при наличии объективной возможности, в том числе подтвержденной генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством, обязан предложить собственнику жилого дома (собственнику доли в праве общей собственности на жилое помещение) дополнительно к правам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи, реализацию одного из его прав на:

строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при них (получение доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;

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

Минский городской исполнительный комитет до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд обязан предложить собственнику сносимого жилого дома (собственнику доли в праве собственности на жилое помещение), находящегося на земельном участке в городе Минске, дополнительно к правам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи и частью первой настоящего пункта, реализацию права на предоставление ему вне очереди и без проведения аукциона земельного участка на вещных правах, предусмотренных законодательством, для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации, предусмотренной абзацем третьим пункта 1 настоящей статьи.

3. Собственником может быть реализовано по выбору только одно из прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

4. В случае, если при реализации прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, рыночная стоимость предоставляемых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) превышает рыночную стоимость подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), разница в их стоимости с собственника не взыскивается.

5. В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств взамен подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) ему предоставляется

квартира типовых потребительских качеств, общая площадь которой должна определяться исходя из расчета не менее пятнадцати квадратных метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире).

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

При определении размера общей площади не учитываются наниматели и граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым домом (квартирой) после получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка (за исключением собственника и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, так и членов его семьи, которым в установленном порядке предоставлено право владения и пользования жилым помещением).

В случае невозможности предоставления в собственность одной квартиры типовых потребительских качеств не менее общей площади, определенной частью первой настоящего пункта, собственнику могут быть предоставлены в собственность несколько квартир типовых потребительских качеств.

Гражданам, имеющим в соответствии с законодательными актами право на дополнительную площадь сверх установленной минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения, предоставляется дополнительная площадь в виде жилой комнаты или в размере пятнадцати квадратных метров общей площади.

6. В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение в собственность жилого дома или квартиры типовых потребительских качеств вместо подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) члены его семьи, зарегистрированные по месту жительства в сносимом жилом доме (квартире), и иные граждане, имеющие право владения и пользования этим жилым домом (квартирой), приобретают право владения и пользования передаваемым собственнику жилым домом (квартирой) на тех же условиях, на которых они занимали подлежащий сносу жилой дом (квартиру).

7. В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано с согласия совершеннолетних членов его семьи, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), и органов опеки и попечительства, если в подлежащем сносу жилом доме (квартире) зарегистрированы несовершеннолетние члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или в жилом доме (квартире) проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или

этот жилой дом (квартира) закреплен за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей.

8. В случае выбора организацией, являющейся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права, предусмотренного абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи, этой организации предоставляется квартира (квартиры) типовых потребительских качеств, равноценная по общей площади подлежащему сносу жилому дому (квартире).

9. 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 жилой дом (квартиру) во владение и пользование гражданам, проживающим в сносимом жилом доме (квартире), на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

При выборе организацией или гражданином, являющимися собственниками сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано при предоставлении ими 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).

10. При выборе лицами, являющимися участниками общей собственности, одного из прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, их доли в этом праве должны соответствовать их долям в праве собственности на подлежащие сносу жилой дом (квартиру), строения, сооружения и насаждения при них.

11. В случае проживания нанимателей, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), собственник которого не обнаружен в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, эти наниматели выселяются до окончания сроков договоров найма соответствующих жилых помещений в жилые помещения в жилых домах маневренного фонда местного исполнительного и распорядительного органа.

Статья 159. Права граждан и организаций при утрате жилого дома

В случае признания жилого дома, принадлежащего гражданам и (или) организациям на праве собственности, вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, аварийным или грозящим обвалом гражданам и (или) организациям предоставляются права, предусмотренные статьей 158 настоящего Кодекса.

Статья 160. Права граждан и организаций при утрате квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме

Если гражданину или организации принадлежит на праве собственности квартира, находящаяся в многоквартирном или блокированном жилом доме, не соответствующая установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, признанная аварийной или грозящей обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и

техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, признанная в установленном порядке непригодной для проживания, по решению местного исполнительного и распорядительного органа предоставляются:



От редакции «Бизнес-Инфо»

Реализация прав граждан при признании жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям и непригодными для проживания осуществляется с 1 апреля 2014 г. в соответствии с п.4 Указа Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563.

гражданам – в собственность жилое помещение типовых потребительских качеств, равноценное по благоустройству и по общей площади не менее ранее занимаемого жилого помещения, либо по их выбору выплачивается денежная компенсация, предусмотренная абзацем третьим пункта 1 статьи 158 настоящего Кодекса;

организациям – денежная компенсация, предусмотренная абзацем третьим пункта 1 статьи 158 настоящего Кодекса.

Статья 161. Права граждан при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома

1. Если в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома квартира, принадлежащая гражданину на праве собственности, не может быть сохранена, за счет средств инвестора (застройщика), финансирующего капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного жилого дома, этому гражданину по его выбору предоставляется право на получение:

в собственность квартиры типовых потребительских качеств в соответствии с пунктом 5 статьи 158 настоящего Кодекса, а также денежной компенсации в случае, если стоимость предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств меньше стоимости утрачиваемой квартиры;

денежной компенсации за принадлежавшую ему на праве собственности квартиру в размере ее рыночной стоимости, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценной квартиры в многоквартирном жилом доме взамен утрачиваемой квартиры.

2. В случае выбора собственником утрачиваемой квартиры права, предусмотренного абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи, члены его семьи, зарегистрированные по месту жительства в утрачиваемой квартире, приобретают право владения и пользования и подлежат регистрации в передаваемой собственнику квартире на тех же условиях, на которых они занимали утрачиваемую квартиру.

3. В случае выбора гражданином, являющимся собственником утрачиваемой квартиры, права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано с согласия совершеннолетних членов его семьи, зарегистрированных по месту жительства в утрачиваемой квартире, и органов опеки и попечительства, если в утрачиваемой квартире зарегистрированы несовершеннолетние члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или в утрачиваемой квартире проживают граждане, признанные

недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или эта квартира закреплена за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей.

ГЛАВА 28

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОРГАНИЗАЦИЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 162. Предоставление, выселение и передача в собственность жилых помещений организациями негосударственной формы собственности

1. Условия и порядок предоставления жилых помещений, выселения из предоставленных жилых помещений, а также порядок передачи в собственность жилых помещений определяются организациями негосударственной формы собственности, имеющими жилые помещения и (или) осуществляющими жилищное строительство, в соответствии с локальными нормативными правовыми актами (в том числе коллективным договором).

2. Организации негосударственной формы собственности могут предоставлять гражданам жилые помещения по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, передавать жилые помещения в собственность граждан.

3. Жилые помещения в жилых домах сельскохозяйственных организаций негосударственной формы собственности предоставляются в порядке, установленном настоящим Кодексом, по совместному решению администрации сельскохозяйственной организации негосударственной формы собственности и профсоюзного комитета или иного представительного органа работников (при их наличии), а при отсутствии профсоюзного комитета или иного представительного органа работников – по решению администрации этой организации.

4. Передача в собственность граждан жилых помещений в жилых домах сельскохозяйственных производственных кооперативов (колхозов) либо других производственных или потребительских кооперативов, за исключением организаций застройщиков, производится по решениям высших органов управления сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоза), других производственных или потребительских кооперативов.

5. Сельскохозяйственные организации негосударственной формы собственности по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами в течение двух месяцев после государственной регистрации прав на земельный участок и жилой дом, расположенный на этом участке, обеспечивают предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений по договору найма жилого помещения, в том числе служебных жилых помещений, построенных этими сельскохозяйственными организациями за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов и (или) льготных кредитов.

Статья 163. Включение жилых помещений в состав служебных жилых помещений и исключение из этого состава

1. Жилые помещения, построенные сельскохозяйственной организацией негосударственной формы собственности за счет льготных кредитов, включаются в состав служебных жилых помещений и исключаются из этого состава местным исполнительным

и распорядительным органом на основании ходатайства администрации сельскохозяйственной организации негосударственной формы собственности.

2. Жилые помещения частного жилищного фонда включаются в состав служебных жилых помещений и исключаются из этого состава по решению администрации организации негосударственной формы собственности.

Статья 164. Предоставление организациями негосударственной формы собственности служебных жилых помещений во владение и пользование по договору найма служебного жилого помещения частного жилищного фонда или передача в собственность

Организациями негосударственной формы собственности могут быть предоставлены гражданам служебные жилые помещения частного жилищного фонда во владение и пользование по договору найма служебного жилого помещения частного жилищного фонда или переданы в собственность на условиях и в порядке, определяемых этими организациями.

**РАЗДЕЛ V
СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ**

**ГЛАВА 29
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ**

Статья 165. Возникновение и прекращение совместного домовладения

1. Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в одном жилом доме или на одной придомовой территории, у двух и более собственников (далее – участники совместного домовладения).

2. 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.

Статья 166. Обязанности участника совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества

1. Участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством.

Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора – в судебном порядке.

2. Неиспользование участником совместного домовладения принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом не являются основаниями для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества.

3. 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 отказаться от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг и не оплачивать их.

Статья 167. Государственные социальные гарантии для участников совместного домовладения

Для участников совместного домовладения законодательством устанавливаются государственные социальные гарантии.

Статья 168. Контроль за эксплуатацией общего имущества

В целях содержания участниками совместного домовладения общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии местные исполнительные и распорядительные органы осуществляют в соответствии с законодательством контроль за эксплуатацией общего имущества.

ГЛАВА 30 УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Статья 169. Доля в праве общей собственности на общее имущество

1. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на придомовой территории, всех участников совместного домовладения.

2. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество не может быть отделена от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит только вместе с ним, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 статьи 172 настоящего Кодекса.

3. Споры, возникающие при определении долей в праве общей собственности на общее имущество, рассматриваются в судебном порядке.

Статья 170. Способы управления общим имуществом

1. Управление общим имуществом осуществляется одним из следующих способов:

непосредственно участниками совместного домовладения;

организацией, управляющей общим имуществом;

уполномоченным лицом;

организацией застройщиков или товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом.

2. Управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более пяти объектов недвижимого имущества.

3. Решение о выборе одного из способов управления общим имуществом, указанных в абзацах втором, третьем и пятом пункта 1 настоящей статьи, принимается на общем собрании участников совместного домовладения.

4. Общим имуществом может управлять только одна организация, управляющая общим имуществом, или одно уполномоченное лицо, одна организация застройщиков или одно товарищество собственников.

5. Управление общим имуществом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопроса владения и пользования этим имуществом, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам.

Статья 171. Выбор и изменение способа управления общим имуществом

1. Участники совместного домовладения:

в построенном (реконструированном, капитально отремонтированном) жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, обязаны не позднее шести месяцев со дня ввода жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на придомовой территории, в эксплуатацию выбрать один из способов управления общим имуществом, предусмотренных абзацами вторым, третьим и пятым пункта 1 статьи 170 настоящего Кодекса;

в построенном (реконструированном, капитально отремонтированном) до вступления в силу настоящего Кодекса многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, обязаны не позднее шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Кодекса выбрать один из способов управления общим имуществом, предусмотренных абзацами вторым, третьим и пятым пункта 1 статьи 170 настоящего Кодекса.

2. Способ управления общим имуществом может быть изменен по решению участников совместного домовладения, принятому в порядке, установленном статьями 177 или 178 настоящего Кодекса.

Статья 172. Осуществление права собственности на общее имущество

1. Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество других участников совместного домовладения.

2. Часть общего имущества с письменного согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения может быть отчуждена либо передана во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения и (или) иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения.

3. Изменение размера общего имущества возможно в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки с письменного согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.

В случае, если реконструкция объектов недвижимого имущества приведет к уменьшению размера общего имущества, на ее проведение требуется письменное согласие всех участников совместного домовладения.

4. Решение участников совместного домовладения может быть принято на общем собрании или путем проведения письменного опроса участников совместного домовладения.

5. Решение участников совместного домовладения может быть обжаловано в судебном порядке.

Статья 173. Управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения

1. При выборе способа управления общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении.

2. Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 174. Управление общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом

1. При выборе участниками совместного домовладения способа управления общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, эта организация в письменной форме направляет всем участникам совместного домовладения информацию, в которой должны быть указаны:

место ее нахождения и режим работы;

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) ее руководителя, его заместителей и работников организации, управляющей общим имуществом, номера их служебных телефонов;

документы, представляемые для заключения (изменения, расторжения) договора управления общим имуществом, должностные лица, ответственные за заключение (изменение, расторжение) этого договора;

перечень жилищно-коммунальных услуг, которые будут оказываться организацией, управляющей общим имуществом;

перечень жилищно-коммунальных услуг, для оказания которых будут привлекаться иные организации и индивидуальные предприниматели;

специальные разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности и иные разрешения, сертификаты соответствия организации, управляющей общим имуществом, если необходимость их получения для оказания жилищно-коммунальных услуг предусмотрена законодательством;

тарифы на жилищно-коммунальные услуги;

иная информация, которую в соответствии с решением общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом необходимо довести до сведения участников совместного домовладения.

2. Предоставление услуг по управлению общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, осуществляется на основании договора управления общим имуществом.

3. Руководитель организации, управляющей общим имуществом, и его заместители должны иметь высшее техническое, экономическое или юридическое образование и пройти образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом.

4. Координацию деятельности организаций, управляющих общим имуществом, и контроль за их деятельностью осуществляют местные исполнительные и распорядительные органы.

Статья 175. Управление общим имуществом уполномоченным лицом

1. В случае, если участниками совместного домовладения в течение сроков, указанных в пункте 1 статьи 171 настоящего Кодекса, не выбран способ управления общим имуществом, местным исполнительным и распорядительным органом проводится открытый конкурс по выбору уполномоченного лица, по результатам которого назначается уполномоченное лицо в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

2. Местный исполнительный и распорядительный орган в течение пятнадцати дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица и об условиях договора управления общим имуществом.

В случае, если открытый конкурс не состоялся, местный исполнительный и распорядительный орган в течение пятнадцати дней назначает уполномоченное лицо, письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица и об условиях договора управления общим имуществом.

3. В случае, если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства, не обеспечивается надлежащая работа органов управления организации застройщиков или товарищества собственников или истек срок полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов, местный исполнительный и распорядительный орган назначает уполномоченное лицо.

4. Предоставление услуг по управлению общим имуществом уполномоченным лицом осуществляется на основании договора управления общим имуществом.

Заключение договора управления общим имуществом без проведения открытого конкурса, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, допускается в случаях, предусмотренных частью второй пункта 2 и пунктом 3 настоящей статьи.

5. Уполномоченное лицо – гражданин либо руководитель уполномоченного лица – организации должны иметь среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и пройти образовательные программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом.

Статья 176. Договор управления общим имуществом

1. Участник совместного домовладения обязан заключить договор управления общим имуществом.

При отказе заключить договор управления общим имуществом организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

Договор управления общим имуществом заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

Типовой договор управления общим имуществом утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

2. По договору управления общим имуществом одна сторона (организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения) за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг участникам совместного домовладения, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом.

3. Договор управления общим имуществом заключается не менее чем на один год и не более чем на пять лет (в случае управления общим имуществом уполномоченным лицом – не более чем на три года).

4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления общим имуществом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены этим договором.

5. Организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо за тридцать дней до прекращения срока действия договора управления общим имуществом обязаны передать техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иные документы, связанные с управлением общим имуществом, избранной организации, управляющей общим имуществом, организации застройщиков, товариществу собственников или уполномоченному лицу либо в случае управления общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения – одному из участников совместного домовладения, указанному в решении общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом, или в случае, если такой участник не указан, – любому участнику совместного домовладения.

6. Если иное не установлено договором управления общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо ежегодно в течение первого квартала текущего года представляют участникам совместного

домовладения письменный отчет о выполнении договора управления общим имуществом за предыдущий год и план работы на текущий год.

Статья 177. Порядок проведения общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом

1. Общее собрание участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом может быть созвано по инициативе участников совместного домовладения, а также по инициативе местного исполнительного и распорядительного органа.

2. Письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения заказным письмом или вручается ему под расписку. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания участников совместного домовладения, дата, место и время его проведения, повестка дня. Уведомление должно быть направлено не позднее двадцати дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения.

3. Общее собрание участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом считается правомочным, если на нем присутствуют более двух третей участников совместного домовладения, обладающих более чем двумя третями голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру его доли в праве общей собственности на общее имущество.

4. В случае отсутствия кворума инициатор общего собрания назначает новую дату, место и время проведения общего собрания участников совместного домовладения. Это собрание может быть созвано не ранее сорока восьми часов и не позднее тридцати дней с момента несостоявшегося собрания. Повторное собрание считается правомочным, если на нем присутствуют более двух участников совместного домовладения, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения.

5. Решение о выборе способа управления общим имуществом принимается большинством голосов присутствующих на собрании участников совместного домовладения. Если участник совместного домовладения не может лично принять участие в общем собрании участников совместного домовладения, он вправе проголосовать до проведения общего собрания по выбору способа управления общим имуществом путем подачи инициатору собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по указанному вопросу.

6. Решение о выборе способа управления общим имуществом, принятое с соблюдением требований настоящей статьи, является обязательным для всех участников этого совместного домовладения, в том числе для участников совместного домовладения, не принявших участия в голосовании либо голосовавших против.

7. Решение о выборе способа управления общим имуществом оформляется протоколом, который подписывается всеми участниками совместного домовладения, принявшими участие в общем собрании или письменном опросе.

Статья 178. Общее собрание участников совместного домовладения, проводимое в форме письменного опроса

1. Решение общего собрания участников совместного домовладения о выборе способа управления общим имуществом может быть принято путем проведения письменного опроса – передачи по адресу, который указан в уведомлении о проведении общего собрания участников совместного домовладения, в письменной форме решений участников совместного домовладения по вопросам, поставленным на голосование.

2. Принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, считаются участники совместного домовладения, решения которых получены до даты окончания приема этих решений.

3. В решении участника совместного домовладения по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

сведения о лице, участвующем в письменном опросе;

сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в письменном опросе, на соответствующий объект недвижимого имущества;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался».

Статья 179. Участие нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых (нежилых) помещений в управлении общим имуществом

1. Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма или аренды, могут участвовать в управлении общим имуществом в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, предоставил им на это соответствующие полномочия.

2. Наниматели и арендаторы могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом с правом совещательного голоса.

Статья 180. Порядок управления общим имуществом

1. При управлении общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, или уполномоченным лицом, организацией застройщиков или товариществом собственников к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения относятся решения:

об отчуждении общего имущества – с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения;

об увеличении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения либо иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, – с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения, а в случае уменьшения размера общего имущества – с согласия всех участников совместного домовладения.

Иные решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются с согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения.

2. Участники совместного домовладения обязаны проводить общее собрание не реже одного раза в год.

Общие собрания участников совместного домовладения, проводимые помимо ежегодного общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание участников совместного домовладения может быть созвано по инициативе любого из участников совместного домовладения.

3. Решение участников совместного домовладения принимается на общем собрании либо путем проведения письменного опроса.

4. Общее собрание участников совместного домовладения созывается организацией, управляющей общим имуществом, уполномоченным лицом, организацией застройщиков или товариществом собственников либо одной четвертью участников совместного домовладения.

Инициаторы общего собрания участников совместного домовладения обязаны письменно не позднее чем за десять дней до проведения общего собрания уведомить каждого участника совместного домовладения о дате, месте и времени его проведения, повестке дня.

Общее собрание участников совместного домовладения считается состоявшимся, если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения.

Участник совместного домовладения может участвовать в общем собрании лично либо через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления.

В случае отсутствия кворума инициатор общего собрания назначает новую дату, место и время проведения общего собрания участников совместного домовладения. Это собрание может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося собрания.

5. Проведение письменного опроса осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений участников совместного домовладения по каждому вопросу, поставленному на голосование на общем собрании или включенному в опросный лист. В опросном листе должна быть указана доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество.

Опросные листы должны быть направлены участникам совместного домовладения или их представителям заказным письмом и содержать однозначную формулировку вопроса и предлагаемые варианты ответа. Участник совместного домовладения возвращает опросный лист с выбранным вариантом ответа и своей личной подписью до даты голосования, указанной в письменном уведомлении.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения.

6. Решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством, являются обязательными для всех участников этого совместного домовладения.

ГЛАВА 31 ОРГАНИЗАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Статья 181. Общие положения о создании и деятельности организации застройщиков

1. Организация застройщиков создается и действует в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и ее уставом.

2. Организация застройщиков создается в форме жилищных и жилищно-строительных кооперативов и может осуществлять с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств строительство, реконструкцию объектов недвижимого имущества или приобретение новых или капитально отремонтированных, реконструированных объектов недвижимого имущества с последующей их эксплуатацией и управлением ими. Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать недостроенные объекты недвижимого имущества, а также объекты недвижимого имущества, подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их.

Организации застройщиков, формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаются по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставном фонде) которых принадлежат Республике Беларусь либо ее административно-территориальным единицам (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – государственные организации, хозяйственные общества), до начала строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества.

В организации застройщиков, формируемые по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, принимаются граждане как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящие на этом учете, а также юридические лица и индивидуальные предприниматели.

3. Организация застройщиков является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим полным наименованием на белорусском и (или) русском языках. Наименование организации застройщиков должно содержать указание на основную цель ее деятельности, а также слова «потребительский кооператив».

Организация застройщиков создается без ограничения срока ее деятельности, если иное не предусмотрено ее уставом.

4. Создание двух и более организаций застройщиков для строительства, реконструкции или приобретения одного жилого дома, последующей эксплуатации этого жилого дома и управления им не допускается.

Допускается создание одной организации застройщиков для строительства, реконструкции или приобретения нескольких жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

5. Финансирование строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества может осуществляться как самой организацией застройщиков, так и самостоятельно ее членами.

Статья 182. Формирование организации застройщиков

1. Для формирования организации застройщиков по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей эти граждане (граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели) через средства массовой информации или любым другим доступным способом созывают собрание учредителей – граждан (граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей), формирующих организацию застройщиков. На собрании учредителей граждане (граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели) принимают решение о добровольном объединении в организацию застройщиков, определяют размер и порядок внесения вступительного взноса, утверждают устав организации застройщиков и в соответствии с законодательством и данным уставом формируют органы управления этой организации, избирают их членов, а также уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган.

2. Для формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, государственные организации, хозяйственные общества при наличии земельного участка для строительства объектов недвижимого имущества, или недостроенного объекта недвижимого имущества, или объекта недвижимого имущества, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции либо продаже, определяют общее количество ее членов и письменно извещают о формировании организации застройщиков граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью постановки их на такой учет.

При определении состава членов формируемой организации застройщиков государственной организацией, хозяйственным обществом вне очереди удовлетворяются заявления граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью постановки их на такой учет, если они:

имеют в соответствии с законодательными актами право на внеочередное получение льготных кредитов на строительство, реконструкцию, приобретение жилых помещений;

из числа судей, прокурорских работников и лиц рядового и начальствующего состава Следственного комитета Республики Беларусь;

проживают в городе Минске и имеют обеспеченность общей площадью жилого помещения менее десяти квадратных метров на одного человека, – для организаций застройщиков, формируемых в городе Минске;

из числа руководящих работников государственных органов, других организаций, должности которых включены в перечень должностей руководящих работников государственных органов, других организаций, включаемых в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в том числе освобожденных в порядке, установленном законодательством, от занимаемых должностей по состоянию здоровья, вышедших в отставку или переведенных на другую работу.

В случае формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в государственной организации, хозяйственном обществе, в ее состав, кроме граждан, указанных в части второй настоящего пункта, вне очереди могут включаться отдельные категории работников, состоящих в этой государственной организации, хозяйственном обществе на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, определенные коллективным договором (соглашением), а при отсутствии коллективного договора (соглашения) – решением администрации государственной организации, хозяйственного общества и профсоюзного комитета (при его наличии). Перечень категорий работников, которые вне очереди могут быть включены в организацию застройщиков, должен быть

согласован с вышестоящим государственным органом, вышестоящей организацией, а количество работников из числа данных категорий в формируемой организации застройщиков не должно превышать двадцати процентов.

Граждане, указанные в частях второй и третьей настоящего пункта, могут воспользоваться правом внеочередного включения в состав членов организации застройщиков, формируемой по инициативе государственной организации, хозяйственного общества, только один раз, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

В случае отсутствия либо отказа лиц, имеющих право на внеочередное включение в состав членов организации застройщиков, от вступления в организацию застройщиков она может быть сформирована только с участием граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при отказе этих граждан от вступления в организацию застройщиков – с участием граждан, не состоящих на таком учете.

3. Государственные организации, хозяйственные общества извещают гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о формировании организации застройщиков заказным письмом с обратным уведомлением либо передают ему такое извещение под роспись.

4. Гражданин, уведомленный о формировании организации застройщиков, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в тридцатидневный срок со дня получения такого извещения обязаны подать в государственные организации, хозяйственные общества заявление о вступлении в организацию застройщиков или письменно отказаться от вступления в нее. К заявлению о вступлении в организацию застройщиков прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

5. Неподача заявления гражданином либо его представителем в государственные организации, хозяйственные общества в срок, установленный пунктом 4 настоящей статьи, рассматривается как отказ от вступления в организацию застройщиков. Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствовавшая подаче заявления в государственные организации, хозяйственные общества (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном ее подтверждении.

6. Государственные организации, хозяйственные общества созывают собрание учредителей – граждан, формирующих организацию застройщиков. На собрании учредителей граждане принимают решение о добровольном объединении в организацию застройщиков, определяют размер и порядок внесения вступительного и паевых взносов (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), утверждают устав организации застройщиков и в соответствии с законодательством и данным уставом формируют органы управления этой организации, избирают их членов, а также уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган.

7. Решение собрания учредителей оформляется протоколом, который подписывают все учредители организации застройщиков.

Статья 183. Государственная регистрация организации застройщиков

1. Организация застройщиков считается созданной и приобретает права юридического лица с даты ее государственной регистрации в порядке, установленном

законодательством, имеет обособленное имущество и самостоятельный баланс, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные, личные неимущественные права и исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

2. Для государственной регистрации организации застройщиков, а также изменений и (или) дополнений, вносимых в устав организации застройщиков, в местный исполнительный и распорядительный орган представляются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

3. Государственная регистрация организаций застройщиков осуществляется областными, Минским городским исполнительными комитетами, а также городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами. Областные исполнительные комитеты вправе делегировать часть указанных полномочий другим местным исполнительным и распорядительным органам, а Минский городской исполнительный комитет и городские (городов областного подчинения) исполнительные комитеты – соответствующим администрациям районов в городах.

Статья 184. Имущество организации застройщиков

1. Имущество организации застройщиков формируется в соответствии с ее уставом за счет вступительных, паевых (если финансирование строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества осуществляется организацией застройщиков), членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством.

2. Доходы (прибыль), полученные организацией застройщиков, не могут распределяться между ее членами и используются на цели, определенные уставом этой организации.

Статья 185. Устав организации застройщиков

1. Учредительным документом организации застройщиков является ее устав, который утверждается на собрании учредителей этой организации.

2. В уставе организации застройщиков указываются:

наименование организации застройщиков;

место ее нахождения;

предмет и цели ее деятельности, органы управления, порядок их избрания;

условия и порядок приема в члены организации застройщиков, прекращения членства, в том числе порядок исключения из членов этой организации;

права и обязанности членов организации застройщиков;

компетенция органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

размеры, состав и порядок внесения вступительного, паевых (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членских, целевых и дополнительных взносов;

меры ответственности членов организации застройщиков за нарушение обязательств по внесению взносов;

обязанность организации застройщиков обеспечивать сохранность общего имущества, соблюдать технические нормы и требования по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

обязанность организации застройщиков соблюдать интересы ее членов при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;

порядок возмещения убытков членами организации застройщиков;

порядок рассмотрения споров между организацией застройщиков и ее членами, другими гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

права местного исполнительного и распорядительного органа по осуществлению контроля за деятельностью организации застройщиков, в том числе за содержанием, эксплуатацией и обеспечением этой организацией сохранности объектов недвижимого имущества, по назначению в соответствии с законодательством уполномоченного лица, внесению предложений о созыве внеочередного общего собрания или собрания уполномоченных членов организации застройщиков (далее – собрание уполномоченных) для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления этой организации, его председателя, ревизионной комиссии (ревизора);

порядок реорганизации и ликвидации этой организации;

иные положения, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

3. В уставе организации застройщиков могут содержаться иные положения, касающиеся ее деятельности и не противоречащие настоящему Кодексу и иным актам законодательства.

Статья 186. Органы управления организации застройщиков

1. Управление в организации застройщиков осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и ее уставом.

2. Органами управления организации застройщиков являются:

общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков;

правление организации застройщиков;

председатель правления организации застройщиков.

Статья 187. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков

1. Высшим органом управления организации застройщиков является общее собрание ее членов. При наличии в организации застройщиков более пятидесяти членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

Уполномоченные избираются на общем собрании членов организации застройщиков, на котором присутствуют более двух третей членов организации застройщиков, из числа членов этой организации из расчета по одному уполномоченному

от каждых пяти членов организации застройщиков. Уставом организации застройщиков может быть предусмотрено иное представительство.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов организации застройщиков нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов организации застройщиков, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом организации застройщиков.

На общем собрании членов организации застройщиков член организации застройщиков – собственник объектов недвижимого имущества имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество; член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, – право одного голоса вне зависимости от размера занимаемого объекта недвижимого имущества; уполномоченный на собрании уполномоченных – количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов членов организации застройщиков – собственников объектов недвижимого имущества и членов организации застройщиков, не являющихся собственниками занимаемых ими объектов недвижимого имущества, представляемых уполномоченным. При этом за один голос принимается минимальная доля в общем имуществе.

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, при участии в голосовании в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

2. Общее собрание членов организации застройщиков является правомочным, если на нем присутствуют члены организации застройщиков, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи.

3. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов организации застройщиков, а также для граждан, проживающих в жилом доме этой организации, граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся ее членами, по вопросам, касающимся управления общим имуществом, и по вопросам, предусмотренным абзацем шестнадцатым пункта 1 статьи 188 настоящего Кодекса.

4. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков созывается правлением организации застройщиков по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков проводятся по решению правления организации застройщиков, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

Правление организации застройщиков обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Правление организации застройщиков может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный частью первой настоящего пункта. При отказе правления организации застройщиков в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков. Инициаторы проведения такого собрания информируют членов организации застройщиков о принятом ими решении в порядке, установленном пунктом 5 настоящей статьи.

При положительном решении правления организации застройщиков внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

5. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков должны быть направлены ее правлением (председателем правления) каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому собственнику объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом этой организации, не позднее десяти дней до даты его проведения. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

6. В случае отсутствия кворума правление организации застройщиков, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этой организации, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

Вместо члена организации застройщиков в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления организации застройщиков.

Уполномоченные члены организации застройщиков не могут передавать свои полномочия другим лицам.

7. При необходимости решение общего собрания членов организации застройщиков может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом каждому члену организации застройщиков направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением.

8. Бюллетень должен содержать:

повестку дня общего собрания членов организации застройщиков;

формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

указание места представления заполненного бюллетеня, даты окончания голосования и даты заседания правления.

Член организации застройщиков, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется правлением организации застройщиков. Члены правления организации застройщиков вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней с даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью организации застройщиков. Бюллетени для голосования хранятся в делах организации застройщиков в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены организации застройщиков, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

9. Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, имеет право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим имуществом организации застройщиков, наравне с членами этой организации – собственниками объектов недвижимого имущества.

Статья 188. Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков и порядок принятия им решений

1. К исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков относятся:

внесение изменений и (или) дополнений в устав организации застройщиков;

определение основных направлений деятельности этой организации;

прием в члены организации застройщиков и исключение из членов организации застройщиков;

установление размеров и сроков внесения вступительного, паевых (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членских, целевых и дополнительных взносов;

установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;

установление порядка распределения жилых (нежилых) помещений между членами организации застройщиков;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

определение количественного состава правления этой организации;

избрание членов правления и председателя правления организации застройщиков, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) организации застройщиков;

предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления организации застройщиков;

утверждение годовых отчетов и балансов на основании заключений ревизионной комиссии (ревизора) или аудитора;

утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью организации застройщиков, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо передача общего имущества организации во владение и пользование одному или нескольким членам организации застройщиков, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления организации застройщиков и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков;

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом;

принятие решений о реорганизации и ликвидации этой организации, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов.

2. Собрание уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Кодексом, иными законодательными актами и уставом к исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков, за исключением вопросов, указанных в абзацах втором, пятом, седьмом, восьмом, восемнадцатом и девятнадцатом пункта 1 настоящей статьи.

3. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, не могут быть переданы для решения другим органам управления организации застройщиков.

4. По вопросам, указанным в абзацах втором и девятнадцатом пункта 1 настоящей статьи, решение считается принятым, если на правомочном общем собрании членов

организации застройщиков при правомочном голосовании, проведенном путем письменного опроса, с учетом требований пунктов 2 и 6, части третьей пункта 8 статьи 187 настоящего Кодекса, за него проголосовали единогласно все члены организации застройщиков, присутствовавшие на общем собрании или принявшие участие в письменном опросе.

По вопросам, указанным в абзацах четвертом–восьмом и тринадцатом пункта 1 настоящей статьи, решение считается принятым, если на правомочном общем собрании (правомочном собрании уполномоченных) членов организации застройщиков или при правомочном голосовании, проведенном путем письменного опроса, с учетом требований пунктов 2 и 6 и части третьей пункта 8 статьи 187 настоящего Кодекса, за него подано более двух третей голосов членов организации застройщиков (уполномоченных), присутствовавших на общем собрании или принявших участие в письменном опросе.

По другим вопросам решение считается принятым, если за него подано более половины голосов членов организации застройщиков (уполномоченных), присутствовавших на общем собрании или принявших участие в голосовании, проведенном путем письменного опроса (по вопросам, касающимся управления общим имуществом, – более половины голосов членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации).

5. Уставом организации застройщиков могут быть предусмотрены иные вопросы, решения по которым считаются принятыми, если за них подано более двух третей голосов членов организации застройщиков, присутствовавших на общем собрании или принявших участие в голосовании, проведенном путем письменного опроса.

6. Решение вопросов отчуждения общего имущества принимается двумя третями голосов членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации.

7. Общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов организации застройщиков (уполномоченных) – секретарь, который ведет протокол этого собрания.

8. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных), за исключением протокола, предусмотренного частью второй пункта 8 статьи 187 настоящего Кодекса, в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) оформляется секретарем собрания, подписывается председателем собрания и заверяется печатью организации застройщиков.

Протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, в том числе протоколы, предусмотренные частью второй пункта 8 статьи 187 настоящего Кодекса, хранятся в делах организации застройщиков постоянно.

9. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков доводятся до сведения членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации, не позднее пяти дней после проведения собрания путем размещения копии протокола на информационных стендах организации застройщиков.

Статья 189. Правление организации застройщиков

1. Управление деятельностью организации застройщиков в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов организации застройщиков осуществляет правление этой организации.

Правление организации застройщиков является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков.

Правление организации застройщиков избирается общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членов организации застройщиков на три года, за исключением председателя правления, которым может быть избран гражданин как являющийся, так и не являющийся членом организации застройщиков.

Членами правления организации застройщиков не могут быть члены собрания уполномоченных и члены ревизионной комиссии (ревизор).

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления организации застройщиков может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

В случае выхода (исключения) из членов организации застройщиков, отказа от полномочий либо смерти члена правления организации застройщиков может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

2. Заседания правления организации застройщиков проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление правомочно принимать решения, если в его заседании участвует более половины членов правления, в том числе председатель правления.

Решения правления организации застройщиков принимаются простым большинством голосов.

3. Протокол заседания правления организации застройщиков оформляется не позднее трех дней после его проведения и подписывается председателем правления и членами правления.

Протоколы заседаний правления организации застройщиков хранятся в делах организации застройщиков постоянно.

Статья 190. Компетенция правления организации застройщиков

К компетенции правления организации застройщиков относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью организации застройщиков в соответствии с законодательством, уставом организации застройщиков и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов;

учет членов организации застройщиков, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов организации застройщиков;

назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение заместителя (заместителей) председателя правления от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем (заместителями);

рассмотрение обращений членов организации застройщиков и ее работников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков;

созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов организации застройщиков, организация их подготовки и проведения;

подготовка ежегодного отчета о работе правления организации застройщиков для представления общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков;

контроль за внесением членами организации застройщиков взносов, расчетом задолженности по ним и начислением пени;

организация хозяйственной деятельности организации застройщиков;

другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом организации застройщиков и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

Статья 191. Председатель правления организации застройщиков

1. Деятельностью правления организации застройщиков руководит председатель правления, избираемый на три года. Председателем правления избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, если иное не установлено законодательством, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

Председатель правления организации застройщиков подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков и председательствует на заседаниях правления.

В случае избрания председателем правления организации застройщиков гражданина, не являющегося членом организации застройщиков, председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков заключает трудовой договор (контракт) с этим гражданином.

2. К компетенции председателя правления членов организации застройщиков относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью организации застройщиков в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, уставом организации застройщиков и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления организации застройщиков;

организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, правления организации застройщиков;

заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени организации застройщиков;

утверждение должностных инструкций штатных работников организации застройщиков, утверждение штатного расписания этой организации после его

согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков;

принятие на работу и увольнение работников этой организации, применение к ним мер поощрения и взыскания;

издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками этой организации, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, правления организации застройщиков;

совершение действий без доверенности от имени организации застройщиков, представление ее интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов организации застройщиков, подписание платежных документов, выдача справок;

осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом организации застройщиков.

3. Председатель правления организации застройщиков обязан:



От редакции «Бизнес-Инфо»

Дополнительные обязанности председателя правления организации застройщиков установлены подп.1.7 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538.

осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

обеспечить в течение шести месяцев после ввода жилого дома (домов) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, надлежащему содержанию объектов недвижимого имущества;

обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в порядке, установленном законодательством.

4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления организации застройщиков может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию членов организации застройщиков, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков, или не менее чем двух третей членов правления организации застройщиков.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления организации застройщиков при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией (ревизором) организации застройщиков заключения о результатах его финансово-хозяйственной деятельности.

5. Председатель правления организации застройщиков при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах организации застройщиков в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом организации застройщиков. Председатель правления несет полную материальную ответственность перед организацией застройщиков за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

Документы (дела) организации застройщиков хранятся у председателя правления организации застройщиков.

Статья 192. Ревизионная комиссия (ревизор) организации застройщиков

1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью организации застройщиков, председателя правления и членов правления организации застройщиков общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов этой организации. Организация застройщиков вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

2. Ревизионная комиссия (ревизор) организации застройщиков избирается на три года в составе не менее трех человек.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) организации застройщиков не могут быть избраны председатель правления и члены правления организации застройщиков, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные члены организации застройщиков.

Ревизионная комиссия организации застройщиков из своего состава избирает председателя.

3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по письменному требованию ее членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

Ревизионная комиссия (ревизор) организации застройщиков подотчетна только общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков.

В случае выхода (исключения) из членов организации застройщиков, отказа от полномочий либо смерти члена ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора).

4. Ревизионная комиссия (ревизор) организации застройщиков:

контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами организации застройщиков в процессе деятельности этой организации;

проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков;

дает заключения общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков по отчетам правления и председателя правления организации застройщиков;

отчитывается перед общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков о своей деятельности.

5. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс организации застройщиков.

6. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления организации застройщиков ревизионная комиссия (ревизор) организации застройщиков в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

Статья 193. Членство в организации застройщиков

1. Учредители организации застройщиков становятся ее членами с даты государственной регистрации этой организации.

2. Граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели, вступающие в организацию застройщиков во время строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества, становятся ее членами с даты принятия соответствующего решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков на основании их письменного заявления.

При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другому гражданину, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю новый собственник имеет право вступить в члены организации застройщиков, подав соответствующее заявление в правление этой организации. Новый собственник становится членом организации застройщиков с даты регистрации такого заявления в правлении организации застройщиков. В этом случае принятие решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков о приеме в члены организации не требуется.

3. Порядок приема в члены организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований настоящего Кодекса и законодательства.

Статья 194. Возникновение прав на объекты недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков

1. Член организации застройщиков, 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.

2. Член организации застройщиков, внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества) до предоставления ему права владения и пользования этим объектом, приобретает право владения и пользования этим объектом недвижимого имущества на основании свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации права собственности члена организации застройщиков на построенные в жилом доме организации застройщиков объекты недвижимого имущества, выданного территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

3. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, внесшие при уплате денежных средств (при самостоятельном финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов)) или паевых взносов (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) свою денежную 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 собственности на это жилое помещение или выплаты им соответствующей денежной компенсации.

4. Члену организации застройщиков, имеющему паенакопления в организации застройщиков и не являющемуся собственником объектов недвижимого имущества (далее – член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества), объекты недвижимого имущества предоставляются во владение и пользование.

Предоставление права владения и пользования объектом недвижимого имущества члену организации застройщиков, не являющемуся собственником объектов недвижимого имущества, осуществляется на основании выписки из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на помещение, выданной территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

5. При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, не являющегося собственником объектов недвижимого имущества (за исключением прекращения членства в связи с его смертью), и при условии, что имеющий право на вступление в эту организацию член его семьи (другое лицо) не вступил в нее, бывший член организации застройщиков, имевший право владения и пользования объектами недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков, в течение двух месяцев со дня прекращения членства в этой организации имеет право внести денежные средства в размере, составляющем оставшуюся часть стоимости предоставленных во владение и пользование объектов недвижимого имущества, и оформить в порядке, установленном законодательством, право собственности на занимаемые им объекты недвижимого имущества.

6. В случае невыполнения условий, определенных пунктом 5 настоящей статьи, гражданин – бывший член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из занимаемого жилого помещения (утрачивают право владения и пользования нежилым помещением) по решению суда без предоставления другого жилого помещения, если право владения и пользования этим помещением не сохраняется за ними по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором.

Статья 195. Прекращение членства в организации застройщиков

1. Основаниями для прекращения членства в организации застройщиков являются:

прекращение права собственности члена организации застройщиков – собственника объектов недвижимого имущества на эти объекты недвижимого имущества;

добровольный выход члена организации застройщиков из этой организации;

исключение из организации застройщиков;

смерть гражданина, являющегося членом этой организации, объявление его умершим в соответствии с гражданским законодательством;

передача права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;

ликвидация или реорганизация юридического лица, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя – членов организации застройщиков;

ликвидация или реорганизация организации застройщиков, в том числе в связи с ее банкротством;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом организации застройщиков.

2. Порядок прекращения членства в организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований настоящего Кодекса и актов законодательства.

Статья 196. Исключение из членов организации застройщиков

1. Член организации застройщиков может быть исключен из членов этой организации в случае систематического нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившегося в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований настоящего Кодекса, делающие невозможным для других проживание с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, в одной квартире или в одном жилом доме, а также в случае систематического невнесения денежных средств для финансирования строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества (если финансирование осуществляется самостоятельно членом организации застройщиков) либо паевого взноса (если финансирование строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества осуществляется организацией застройщиков) и иных взносов.

Систематическим невнесением денежных средств для финансирования строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества (если финансирование осуществляется самостоятельно членом организации застройщиков) либо паевого взноса (если финансирование строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества осуществляется организацией застройщиков) и иных взносов признается невнесение членом организации застройщиков указанных денежных средств и взносов в полном объеме в течение двух периодов подряд, определенных договором на строительство, реконструкцию или приобретение объектов недвижимого имущества, предусматривающим график внесения платежей (для денежных средств), или общим собранием (для вступительного, паевого и иных взносов).

2. Исключение из членов организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий,

производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, утвержденному государственной организацией, хозяйственным обществом, по инициативе которых была создана эта организация застройщиков.

Исключение из членов организации застройщиков, сформированной по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

Статья 197. Права организации застройщиков

Организация застройщиков имеет право:



От редакции «Бизнес-Инфо»

Организации застройщиков по решению общего собрания (собрания уполномоченных) их членов вправе размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем (см. подп.1.10 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538).

получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;

проводить в установленном порядке реконструкцию и ремонт дома либо заключать соответствующие договоры на проведение таких работ;

осуществлять в случае передачи функций заказчика по строительству, реконструкции объектов недвижимого имущества иной организации контроль за ходом строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества, стоимостью строительства, реконструкции этих объектов, состоянием расчетов с подрядчиками, совершать иные действия, направленные на своевременное обеспечение ввода объектов недвижимого имущества в эксплуатацию, в том числе с привлечением инженера (инженерной организации);

принимать в члены организации застройщиков и исключать из ее членов граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

устанавливать размеры вступительного, паевых (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членских, целевых и дополнительных взносов;

владеть, пользоваться и распоряжаться объектами недвижимого имущества, находящимися в собственности организации застройщиков;

осуществлять обслуживание объектов недвижимого имущества организации застройщиков собственными силами и (или) передавать объекты недвижимого имущества на техническое обслуживание организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги;

пользоваться кредитами банков;

владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом исходя из целей и задач деятельности организации застройщиков;

обжаловать в установленном порядке решения государственных органов и организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права организации застройщиков и (или) ее членов;

вступать в ассоциации (союзы) организаций застройщиков и выходить из них;

заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества и по оплате членами организации застройщиков, собственниками объектов недвижимого имущества, не являющимися членами этой организации, оказанных коммунальных и других услуг;

обеспечивать с согласия членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации, за их счет оказание им необходимых услуг;

совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности организации застройщиков и не противоречащие законодательству.

Статья 198. Обязанности организации застройщиков

Организация застройщиков обязана обеспечивать:

строительство, реконструкцию или приобретение объектов недвижимого имущества в сроки, определенные законодательством и договором, а также с соблюдением иных требований законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов;

передачу функций единого государственного заказчика по строительству, реконструкции объектов недвижимого имущества коммунальному унитарному предприятию по капитальному строительству в случае, если строительство, реконструкция ведутся членами организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

заключение договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков с каждым ее членом на условиях и в порядке, определяемых Советом Министров Республики Беларусь;

организацию обслуживания общего имущества и придомовой территории;

сохранность объектов недвижимого имущества, в том числе общего имущества, соблюдение технических норм и требований по их содержанию и эксплуатации;

соблюдение интересов членов организации застройщиков при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом организации застройщиков, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между членами организации застройщиков и собственниками объектов недвижимого имущества, не являющимися членами организации застройщиков, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации жилого дома;

соблюдение иных требований законодательства.

Статья 199. Права и обязанности членов организации застройщиков

1. Член организации застройщиков, не являющийся собственником помещения, имеет право:

владеть и пользоваться предоставленным ему жилым (нежилым) помещением;

участвовать в деятельности организации застройщиков, избирать органы ее управления и контроля и быть избранным в них;

передавать право на свои паенакопления или на их часть члену своей семьи или другому лицу. Право на паенакопления, являющиеся общим совместным имуществом супругов, передается члену семьи (другому лицу) с согласия супруга (супруги);

выйти из организации застройщиков в любое время. При этом лицо, прекратившее членство в организации застройщиков, имеет право на возмещение организацией застройщиков в сроки, установленные решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членом (но не позднее двенадцати месяцев), его паенакоплений в размере, соответствующем оценочной стоимости жилого помещения, в котором гражданин проживал, нежилого помещения, которым гражданин, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель пользовались, определенной рыночным методом в соответствии с законодательными актами, в случае, если этот член организации застройщиков выплатил паевые взносы (оплатил стоимость жилого (нежилого) помещения) в полном объеме, либо на возврат внесенных денежных средств (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов)) или паенакоплений (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае, если этим членом организации застройщиков паевые взносы не были внесены в полном объеме (стоимость жилого (нежилого) помещения не оплачена в полном объеме). Право на возврат иных взносов у члена организации застройщиков, не являющегося собственником помещения, отсутствует;

предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением в жилом доме организации застройщиков членам своей семьи;

определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

являться членом организации застройщиков после оформления права собственности на объект недвижимого имущества;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

2. Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена), имеет право:

участвовать в деятельности этой организации, избирать органы ее управления и контроля и быть избранным в них;

получать в установленном порядке государственную поддержку при строительстве, реконструкции в составе организации застройщиков;

выйти из членов организации застройщиков в любое время. При этом он должен расторгнуть в порядке, установленном законодательством, договор строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков и получить в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, денежные средства, внесенные им на строительство, реконструкцию жилого дома (при самостоятельном финансировании строительства, реконструкции жилого дома), или паенакопления (при финансировании строительства, реконструкции жилого дома организацией застройщиков);

передать право на паенакопления члену семьи или другому лицу, за исключением случая членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершён строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

3. Член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, обязан:

соблюдать устав организации застройщиков, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов, а также решения иных органов ее управления и контроля, не противоречащие законодательству;

соблюдать требования жилищного законодательства, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

участвовать в управлении этой организацией, присутствовать на общих собраниях ее членов, выполнять свои обязательства перед этой организацией;

своевременно и в полном объеме внести (вносить) вступительный, паевые (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членские, целевые и дополнительные взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

заключить договоры с исполнителем на техническое обслуживание объектов недвижимого имущества, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

нести расходы по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

обратиться в установленном порядке за государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для оформления права собственности на объект недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством и уставом организации застройщиков.

4. Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершён строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена), обязан:

исполнять обязанности, установленные абзацами вторым, четвертым и пятым пункта 3 настоящей статьи;

заключить с организацией застройщиков договор строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков;

при прекращении членства в организации застройщиков в связи с добровольным выходом из этой организации уведомить об этом членов семьи, за исключением случая прекращения членства в организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством и уставом организации застройщиков.

5. Член организации застройщиков, являющийся собственником объектов недвижимого имущества, член семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, имеющий долю в праве собственности на эти объекты недвижимого имущества, имеют право:

участвовать в деятельности организации застройщиков, избирать органы ее управления и контроля и быть избранными в них;

выйти из организации застройщиков в любое время;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

произвести в соответствии с законодательством раздел жилого помещения в жилом доме организации застройщиков, в котором они проживают;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

6. Член организации застройщиков – собственник объектов недвижимого имущества исполняет обязанности, установленные абзацами вторым–четвертым, шестым–восьмым и десятым пункта 3 настоящей статьи, а также вносит членские, целевые и дополнительные взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством.

7. При прекращении членства в организации застройщиков, в том числе при исключении из членов этой организации, собственник объектов недвижимого имущества сохраняет права и обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 201 настоящего Кодекса.

Статья 200. Права и обязанности членов, бывших членов семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков

1. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, имеют право владения и пользования жилым помещением наравне с членом этой организации, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением, заключенным между гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и членами его семьи, проживающими совместно с ним.

2. Совершеннолетние члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, продолжающие проживать совместно с ним, обязаны:

обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с гражданином, являющимся членом организации застройщиков;

участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных законодательством, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением;

соблюдать иные требования законодательства.

3. Бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено законодательством и письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

4. Члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, в случае их выезда на место жительства в другое жилое помещение могут быть признаны в судебном порядке утратившими право владения и пользования этим жилым помещением.

5. Гражданин, являющийся членом организации застройщиков и не являющийся собственником жилого помещения, вправе предоставить гражданам право владения и пользования занимаемым им жилым помещением с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним. Такие граждане приобретают равное с гражданином, являющимся членом организации застройщиков и не являющимся собственником жилого помещения, и другими членами его семьи, проживающими совместно с ним, право владения и пользования этим помещением, если иное не было установлено в заключенном между ними письменном соглашении о порядке пользования жилым помещением.

6. Граждане, которым в качестве опекунов или попечителей предоставлено право владения и пользования жилым помещением гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, самостоятельного права на это жилое помещение не приобретают, за исключением случая признания их членами семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков.

7. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, имеют право без письменного согласия гражданина, являющегося членом организации застройщиков, и других совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, предоставить право владения и пользования этим жилым помещением своим несовершеннолетним детям. Предоставление членами семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающими совместно с ним, права владения и пользования жилым помещением другим гражданам разрешается только с письменного согласия этого гражданина и других совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним.

8. Гражданин, являющийся членом организации застройщиков и не являющийся собственником жилого помещения, и совершеннолетние члены его семьи, проживающие совместно с ним, несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением, вспомогательными помещениями и придомовой территорией.

9. Предоставление в безвозмездное владение и пользование либо по договору найма другим гражданам жилого помещения, предоставленного гражданину, являющемуся членом организации застройщиков, осуществляется в соответствии с законодательством.

10. Споры между гражданином, являющимся членом организации застройщиков и не являющимся собственником жилого помещения, и членами, бывшими членами его семьи о порядке пользования жилым помещением и размере участия в расходах на его содержание разрешаются в судебном порядке.

11. Члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков – собственником жилого помещения, в случае их выезда на постоянное место жительства в другое жилое помещение могут быть признаны в судебном порядке утратившими право владения и пользования этим жилым помещением, если они не являются участниками долевой или совместной собственности на это жилое помещение.

12. Члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков – собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, а также обязаны соблюдать требования, установленные пунктами 3, 5 и 7–11 настоящей статьи.

Статья 201. Права и обязанности собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков, и членов, бывших членов семьи гражданина – собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков

1. Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, имеет право:

вступить в любое время в эту организацию (в случае исключения гражданина из членов организации застройщиков право обращения в эту организацию для повторного вступления приобретает не ранее чем через шесть месяцев после его исключения из членов организации застройщиков);

принимать участие в управлении общим имуществом;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

присутствовать на общих собраниях членов организации застройщиков и вносить предложения об управлении общим имуществом этой организации;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

2. Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, обязан:

соблюдать требования жилищного законодательства, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, а также решения иных органов управления и контроля организации застройщиков, не противоречащие законодательству, по вопросам, касающимся управления общим имуществом;

заключить договоры с исполнителем на техническое обслуживание объектов недвижимого имущества, а также со специализированными организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

нести расходы по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

нести расходы по оплате труда работников организации застройщиков, если она является организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

проводить за свой счет ремонт занимаемых им объектов недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3. Члены, бывшие члены семьи гражданина – собственника жилого помещения в жилом доме организации застройщиков, не являющегося членом этой организации, проживающие совместно с ним, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 200 настоящего Кодекса, а также обязаны соблюдать требования, установленные пунктами 3, 5 и 7–11 статьи 200 настоящего Кодекса.

Статья 202. Вступление граждан в организацию застройщиков в случае передачи им права на паенакопления либо смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков

1. При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего в ней паенакопления и не являющегося собственником жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи, преимущественное право на вступление в ее члены имеет один из членов семьи гражданина, являющегося бывшим членом этой организации, или другое лицо, имеющие право на часть паенакоплений (принимавшие участие в выплате паенакоплений).

При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего паенакопления в этой организации и не являющегося собственником нежилого помещения, право на вступление в организацию застройщиков имеет лицо, которому гражданин, являющийся бывшим членом организации застройщиков, передал право на свои паенакопления.

При передаче права на паенакопления гражданином, являющимся бывшим членом организации застройщиков и не имеющим права собственности на объект недвижимого имущества, нескольким членам своей семьи (другим лицам) преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеет член его семьи (другое лицо), получивший право на большую часть паенакоплений гражданина, являющегося бывшим членом организации застройщиков.

В случае, если право на паенакопления передано в равных долях нескольким членам семьи (другим лицам), один из них (другое лицо) по соглашению с другими членами семьи вступает в члены организации застройщиков. Если такое соглашение не достигнуто, решение о вступлении в члены организации застройщиков одного из членов семьи (других лиц) принимается в судебном порядке.

2. В случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, который не выплатил паевые взносы в полном объеме (не оплатил стоимость жилого помещения в полном объеме) либо выплатил, но не оформил право собственности на жилое помещение в установленном порядке, право на вступление в члены этой

организации имеет член его семьи, проживавший совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков и имеющий право на часть паенакоплений.

При отсутствии члена семьи, указанного в части первой настоящего пункта, преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеют наследники умершего, не проживавшие совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков, но унаследовавшие право на такие паенакопления.

Если после смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, в предоставленном ему жилом помещении этой организации остались проживать несовершеннолетние наследники умершего, то по заявлению органа опеки и попечительства один из них принимается в организацию застройщиков. В случае устройства несовершеннолетних наследников в детские интернатные учреждения либо к опекуну (попечителю) за этими наследниками сохраняется право владения и пользования жилым помещением. При этом защита прав и законных интересов несовершеннолетних наследников и исполнение обязанностей умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, возлагаются на опекуна (попечителя) несовершеннолетних наследников.

3. При прекращении членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), выбывающему члену организации застройщиков возвращаются денежные средства, внесенные на строительство, реконструкцию дома (при самостоятельном финансировании строительства, реконструкции дома), или паенакопления (при финансировании строительства, реконструкции дома организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, а государственной организацией, хозяйственным обществом, в которых по месту работы (службы) состоял на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий выбывающий член организации застройщиков, в соответствии с пунктом 2 статьи 182 настоящего Кодекса для включения в состав организации застройщиков направляется гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в этой государственной организации, хозяйственном обществе.

Статья 203. Порядок внесения взносов членами организации застройщиков

1. Для обеспечения деятельности организации застройщиков ее члены уплачивают вступительный, паевые (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членские, целевые и дополнительные взносы.

От уплаты вступительного взноса освобождаются дети-сироты и члены семьи умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, супруга (супруг) гражданина, являющегося членом этой организации, при разделе паенакоплений, наследники права на паенакопления в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, а также граждане, вступившие в эту организацию в связи с передачей им права на паенакопления. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков вправе освободить от уплаты вступительного взноса и других граждан.

2. Взносы членами организации застройщиков вносятся в сроки, установленные ее уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

За несвоевременное внесение взносов члены организации застройщиков уплачивают пеню в размере, установленном общим собранием (собранием уполномоченных) ее членов в соответствии с законодательством.

3. Члены организации застройщиков уплачивают паевой взнос (при финансировании строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет организации застройщиков.

Вступительный, членский, целевой и дополнительный взносы уплачиваются путем передачи денежных средств уполномоченному члену правления организации застройщиков или по желанию члена организации застройщиков путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

4. В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет организации застройщиков ее члены представляют уполномоченному члену правления организации застройщиков квитанции (или иной документ) о внесении денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

5. Прием наличных денежных средств, вносимых членами организации застройщиков в уплату вступительного, членского, целевого и (или) дополнительного взносов, уполномоченным на это членом правления организации застройщиков может осуществляться с использованием приходных кассовых ордеров и квитанций либо по ведомостям без использования приходных кассовых ордеров и квитанций. Эти ведомости хранятся в организации застройщиков постоянно. Порядок приема наличных денежных средств, вносимых членами организации застройщиков, определяется решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов этой организации.

6. Гражданин, вступивший в члены организации застройщиков (осуществлявшей финансирование строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества), объект недвижимого имущества которой завершен строительством (реконструирован) или приобретен, вместо выбывшего члена этой организации, не являвшегося собственником объекта недвижимого имущества, вносит паевые взносы в размере, соответствующем оценочной стоимости этого объекта недвижимого имущества, определенной в соответствии с законодательными актами.

7. В случае, если строительство, реконструкция объектов недвижимого имущества не завершены, гражданин, вступающий в члены организации застройщиков, вносит в порядке, установленном законодательством, денежные средства (при самостоятельном финансировании такого строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества) или паевые взносы (при финансировании строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) в не меньшем размере, чем размер денежных средств, паевых взносов выбывшего члена этой организации с учетом индексации.

8. Разногласия по вопросам внесения взносов, размер которых определяется в соответствии с настоящим Кодексом, рассматриваются правлением организации застройщиков, общим собранием (собранием уполномоченных) ее членов, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом.

Статья 204. Эксплуатация жилого дома организации застройщиков

1. Члены организации застройщиков заключают договоры с исполнителями на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

2. Контроль за деятельностью организации застройщиков по обеспечению сохранности жилого дома этой организации, его содержания и эксплуатации осуществляют местные исполнительные и распорядительные органы.

3. В случае, если организация застройщиков не обеспечивает должным образом сохранность и эксплуатацию жилого дома, в том числе общего имущества, организацию работы ее органов управления, местный исполнительный и распорядительный орган имеет право назначить в соответствии с законодательством уполномоченное лицо для надлежащей организации этой работы.

4. Капитальный ремонт жилого дома организации застройщиков проводится в соответствии с техническими нормативными правовыми актами с учетом технического состояния конструктивных элементов, инженерных систем, архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня благоустройства, срока службы конструктивных элементов, инженерных систем и здания в целом.

Для проведения капитального ремонта жилого дома организации застройщиков ее правление на основании заключения организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимает решение о направлении в местный исполнительный и распорядительный орган ходатайства о включении жилого дома организации застройщиков в перспективный и текущий планы капитального ремонта жилищного фонда.

Капитальный ремонт жилого дома организации застройщиков организует местный исполнительный и распорядительный орган в соответствии с перспективным и текущим планами капитального ремонта жилищного фонда при условии, что организация застройщиков производит и производит отчисления средств на капитальный ремонт жилого дома (домов) на субсчета организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, либо местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда.

В иных случаях капитальный ремонт жилого дома организации застройщиков организывается самой организацией в соответствии с техническими нормативными правовыми актами по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов или правления этой организации.

5. В случае, если работы по капитальному ремонту жилого дома организации застройщиков не могут быть проведены без временного выселения граждан, проживающих в этом жилом доме, государственные организации, хозяйственные общества, по инициативе которых создана эта организация, на время капитального ремонта жилого дома предоставляют указанным гражданам другие жилые помещения. При отказе граждан, проживающих в жилом доме организации застройщиков, от временного выселения в другие жилые помещения организация застройщиков, государственные организации, хозяйственные общества, по инициативе которых создана организация застройщиков, могут требовать их временного выселения в судебном порядке.

6. Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта жилого дома организации застройщиков, должно соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Его площадь не может быть менее площади жилого помещения, ранее занимаемого переселяемыми гражданами.

7. Временное выселение граждан, проживающих в жилом доме организации застройщиков, из занимаемых ими жилых помещений в другие жилые помещения и

возвращение в отремонтированные жилые помещения производятся за счет организации застройщиков.

8. Граждане, указанные в пункте 7 настоящей статьи, в период проживания в жилых помещениях, предоставленных на время проведения капитального ремонта жилого дома организации застройщиков, обязаны своевременно вносить платежи, предусмотренные законодательством, а члены организации застройщиков – уплачивать взносы, предусмотренные уставом этой организации.

Статья 205. Реорганизация или ликвидация организации застройщиков

1. Реорганизация организации застройщиков может быть осуществлена в форме слияния, присоединения к другой организации застройщиков, а также преобразования в соответствии с законодательством и ее уставом в товарищество собственников.

Реорганизация организации застройщиков осуществляется в соответствии с решениями общего собрания ее членов о реорганизации организации застройщиков в товарищество собственников или о выборе иной формы управления жилым домом.

2. Организация застройщиков может быть ликвидирована по решению общего собрания ее членов или государственных органов, в том числе суда, в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

3. Общее собрание членов организации застройщиков, государственный орган, принявшие решение о ликвидации организации застройщиков, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – комиссия) и устанавливают порядок и срок ликвидации этой организации. Со дня принятия решения о ликвидации организации застройщиков ее члены обязаны погасить в полном объеме задолженность по взносам и пене в течение одного месяца.

С даты назначения комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами организации застройщиков. Комиссия выступает от имени организации застройщиков в государственных органах и в отношениях с другими юридическими и физическими лицами.

Комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации организации застройщиков.

После окончания срока предъявления требований к организации застройщиков комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, содержащий сведения о составе имущества организации застройщиков, перечень предъявленных кредиторами требований и результаты их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов организации застройщиков или государственным органом, принявшим решение о ликвидации организации застройщиков.

Если денежных средств организации застройщиков недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, комиссия обязана осуществить продажу части или всего имущества организации застройщиков с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

После завершения расчетов с кредиторами комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов организации застройщиков или государственным органом, принявшим решение о ликвидации организации застройщиков.

4. При ликвидации организации застройщиков имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами этой организации в порядке, установленном ее уставом.

Статья 206. Контроль за созданием и деятельностью организаций застройщиков

1. Контроль за созданием и деятельностью организаций застройщиков осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также иными государственными органами в порядке, установленном законодательством.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

осуществляют координацию деятельности организаций застройщиков и контроль за ней;

принимают меры по защите прав и законных интересов членов организаций застройщиков;

согласовывают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления организации застройщиков;

вносят в случае отсутствия у организации застройщиков кандидатуры для ее избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков кандидатуру на должность председателя правления;

вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков;

назначают уполномоченное лицо в случае, если организация застройщиков не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию объектов недвижимого имущества, организацию работы ее органов управления. При этом председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, – гражданско-правовой договор;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. Местные исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

ГЛАВА 32 ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

Статья 207. Товарищество собственников

1. Товарищество собственников создается и действует в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом товарищества.

2. Товарищество собственников является некоммерческой организацией.

3. Создание двух и более товариществ собственников по управлению общим имуществом в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, не допускается.

4. Товарищество собственников должно состоять из двух и более членов.

5. 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 жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках.

6. Товарищество собственников создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом.

7. Товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием.

8. Имущество товарищества собственников формируется в соответствии с его уставом за счет вступительных и иных взносов, обязательных платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений.

9. Решение о создании товарищества собственников принимается на общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом в порядке, установленном главой 30 настоящего Кодекса.

10. Учредителями товарищества собственников являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом, в том числе проводимом в форме письменного опроса, и голосовавшие за создание товарищества собственников.

Статья 208. Создание товарищества собственников в строящихся многоквартирных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории

1. Инициирование создания товарищества собственников из числа дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирного жилого дома и (или) иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества, а также подготовку для регистрации его устава осуществляет застройщик до ввода объектов недвижимости в эксплуатацию.

2. Решение о создании товарищества собственников в строящихся многоквартирных жилых домах и (или) иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях),

расположенных на придомовой территории, принимается на общем собрании дольщиков, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества.

Статья 209. Устав товарищества собственников

1. Учредительным документом товарищества собственников является его устав.

2. Устав товарищества собственников утверждается общим собранием его учредителей – участников совместного домовладения.

3. В уставе товарищества собственников указываются:

наименование товарищества собственников;

место его нахождения;

предмет и цели его деятельности, органы управления, порядок их избрания;

права и обязанности членов товарищества собственников;

компетенция органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

размеры, состав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов;

меры ответственности членов товарищества собственников за нарушение обязательств по внесению взносов;

обязанность товарищества собственников обеспечивать сохранность общего имущества, соблюдать технические нормы и требования по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

обязанность товарищества собственников соблюдать интересы его членов при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;

порядок возмещения убытков членами товарищества собственников;

права и обязанности товарищества собственников;

порядок рассмотрения споров между товариществом собственников и его членами, другими гражданами, организациями;

права местного исполнительного и распорядительного органа по осуществлению контроля за деятельностью товарищества собственников, в том числе за содержанием, эксплуатацией и обеспечением этим товариществом сохранности общего имущества, по назначению в соответствии с законодательством уполномоченного лица, внесению предложений о созыве внеочередного общего собрания членов товарищества собственников для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления этого товарищества, его председателя, ревизионной комиссии (ревизора);

порядок ликвидации товарищества собственников;

иные положения, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

4. В уставе товарищества собственников могут содержаться иные положения, касающиеся его деятельности и не противоречащие настоящему Кодексу и иным актам законодательства.

Статья 210. Государственная регистрация товарищества собственников

1. Государственная регистрация товарищества собственников осуществляется по месту нахождения общего имущества соответствующим регистрирующим органом в соответствии с законодательством.

2. Для государственной регистрации товарищества собственников представляются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

Статья 211. Права товарищества собственников

Товарищество собственников имеет право:



От редакции «Бизнес-Инфо»

Товарищества собственников по решению общего собрания их членов вправе размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем (см. подп.1.10 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538).

выбирать способ управления общим имуществом непосредственно товариществом собственников или организацией, управляющей общим имуществом;

пользоваться кредитами банков;

получать в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;

осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;

распоряжаться имуществом товарищества собственников;

заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников компенсации за неуплату обязательных платежей, предусмотренных статьей 166 настоящего Кодекса, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общих расходов;

осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям создания товарищества собственников;

совершать иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

Статья 212. Обязанности товарищества собственников

Товарищество собственников обязано обеспечивать:

организацию обслуживания объектов недвижимого имущества и придомовой территории;

сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;

соблюдение интересов членов товарищества собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между его членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем при эксплуатации объектов недвижимого имущества;

соблюдение требований настоящего Кодекса, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

Статья 213. Членство в товариществе собственников

1. Членами товарищества собственников могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного домовладения.

2. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, – со дня государственной регистрации товарищества собственников.

3. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина – члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.

4. При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты.

5. Права и обязанности членов товарищества собственников определяются настоящим Кодексом, законодательством и уставом этого товарищества.

Статья 214. Органы управления товарищества собственников

1. Органами управления товарищества собственников являются:

общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;
правление товарищества собственников;
председатель правления товарищества собственников.

2. Порядок образования и деятельности органов управления товарищества собственников в части, не урегулированной настоящим Кодексом, устанавливается законодательством и уставом товарищества собственников.

Статья 215. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников

1. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов. При наличии в товариществе собственников более пятидесяти членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов товарищества собственников, из числа членов этого товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждых пяти членов товарищества. Уставом товарищества собственников может быть предусмотрено иное представительство.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов товарищества собственников, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом товарищества собственников.

На общем собрании каждый член товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество, уполномоченный на собрании уполномоченных – количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

2. Общее собрание членов товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества собственников, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – в случае присутствия на нем уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 9 настоящей статьи.

3. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников.

4. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся:

внесение изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;
определение основных направлений деятельности этого товарищества;

прием в члены товарищества собственников и исключение из членов товарищества собственников;

избрание членов правления и председателя правления товарищества собственников (прием на работу председателя товарищества собственников по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии (ревизоре) товарищества собственников;

предоставление полномочий председателю общего собрания членов товарищества собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным (принятым на работу) председателем правления товарищества собственников;

утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;

утверждение сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников;

изменение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества во владение и пользование одному или нескольким членам товарищества собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов товарищества собственников;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;

принятие решений о реорганизации и ликвидации этого товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

принятие решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников.

5. Уставом товарищества собственников к компетенции общего собрания членов товарищества собственников помимо вопросов, указанных в пункте 4 настоящей статьи, также может быть отнесено решение иных вопросов.

6. Общее собрание членов товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества собственников.

7. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников созывается правлением товарищества собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников проводятся по решению правления товарищества собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего

количества. Такое решение (предложение или требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Правление товарищества собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Правление товарищества собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, установленный частью первой настоящего пункта. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников. Инициаторы проведения такого собрания информируют членов товарищества собственников о принятом ими решении в порядке, установленном пунктом 8 настоящей статьи.

При положительном решении правления товарищества собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или требования.

8. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников должны быть направлены правлением (председателем правления) товарищества собственников каждому члену этого товарищества (уполномоченному) не позднее десяти дней до даты его проведения. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

9. В случае отсутствия кворума правление товарищества собственников, инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (собрание уполномоченных) может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Повторное общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этого товарищества, обладающие не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных – если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

Вместо члена товарищества собственников в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем правления товарищества собственников.

Уполномоченные члены товарищества собственников не могут передавать свои полномочия другим лицам.

10. При необходимости решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем проведения письменного опроса. При этом

каждому члену товарищества собственников направляется нарочным под роспись в получении или заказным письмом с обратным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников.

11. Бюллетень должен содержать:

повестку дня общего собрания членов товарищества собственников;

формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

указание места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления товарищества собственников.

Член товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется правлением товарищества собственников. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол подписывается всеми членами правления и заверяется печатью товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

Голосование, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены товарищества собственников, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

Статья 216. Правление товарищества собственников, председатель правления товарищества собственников

1. Правление товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников на срок до пяти лет в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления.

2. К компетенции правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством, уставом товарищества собственников и решениями общего собрания членов товарищества собственников;

учет членов товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов товарищества собственников;

назначение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение заместителя (заместителей) председателя правления от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем (заместителями);

рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества собственников;

созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников, организация их подготовки и проведения;

подготовка ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников;

организация хозяйственной деятельности товарищества собственников;

другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

3. К компетенции председателя правления товарищества собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, уставом товарищества собственников и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления товарищества собственников;

организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

заключение в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников;

утверждение должностных инструкций штатных работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания этого товарищества после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников;

принятие на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками товарищества собственников, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления товарищества собственников;

совершение действий без доверенности от имени товарищества собственников, представление его интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов товарищества собственников, подписание платежных документов, выдача справок;

осуществление расчетов за поставленные энергоресурсы;

осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом товарищества собственников.

4. Председатель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или принимается на работу по трудовому договору (контракту) в товариществе собственников на срок до пяти лет в соответствии с уставом товарищества собственников.

Председателем правления товарищества собственников избирается гражданин, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающихся курсов по вопросам управления общим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном этим органом.

В исключительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, предусмотренного частью второй настоящего пункта, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере управления общим имуществом.

5. Председатель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением товарищества.

6. Председатель правления обязан:



От редакции «Бизнес-Инфо»

Дополнительные обязанности председателя правления товарищества собственников установлены подп.1.7 п.1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538.

осуществлять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

обеспечить в течение шести месяцев после ввода жилого дома и (или) иного капитального строения (здания, сооружения) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по вопросам определения способа управления общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

выполнять требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, в том числе по качественному и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества и придомовой территории в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;

обеспечивать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке.

Статья 217. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников

1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председателя правления и членов правления товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов этого товарищества. Товарищество собственников вправе проводить аудит своей финансово-хозяйственной деятельности.

2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трех человек.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников не могут быть избраны председатель правления, члены правления товарищества собственников, их близкие родственники и свойственники.

Ревизионная комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по письменному требованию его членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников подотчетна только общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников.

В случае прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия полномочий ревизионной комиссии (ревизора).

4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников:

контролирует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением, председателем правления, членами товарищества собственников в процессе деятельности этого товарищества;

проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

дает заключения общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества собственников по отчетам правления и председателя правления товарищества собственников;

отчитывается перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

5. Без заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудитора общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников.

6. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления товарищества собственников ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

Статья 218. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников

1. Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, за исключением случаев гибели или уничтожения недвижимого имущества;

хозяйственного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

2. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

3. При ликвидации товарищества собственников его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами этого товарищества в порядке, установленном его уставом.

Статья 219. Объединение товариществ собственников

Товарищества собственников для координации деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов могут объединяться на добровольных началах в ассоциации (союзы).

Статья 220. Контроль за созданием и деятельностью товариществ собственников

1. Контроль за созданием и деятельностью товариществ собственников осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

осуществляют координацию деятельности товариществ собственников и контроль за ней;

принимают меры по защите прав и законных интересов членов товариществ собственников;

согласовывают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления товарищества собственников;

вносят в случае отсутствия у товарищества собственников кандидатуры для ее избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников кандидатуру на должность председателя правления;

вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;

назначают уполномоченное лицо в случае, если товарищество собственников не обеспечивает должным образом сохранность, содержание и эксплуатацию общего имущества, организацию работы его органов управления. При этом председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а

с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, – гражданско-правовой договор;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. Местные исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

РАЗДЕЛ VI ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 221. Переходные положения

1. Настоящий Кодекс применяется к жилищным отношениям, возникшим после вступления его в силу. По жилищным отношениям, возникшим до вступления в силу настоящего Кодекса, он применяется к тем правам и обязанностям, которые возникли после вступления его в силу.

2. До приведения законодательства в соответствие с настоящим Кодексом акты законодательства применяются в той части, в которой они не противоречат настоящему Кодексу.

3. Из служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, предоставленного до 8 апреля 2006 года, не могут быть выселены без предоставления жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 3 статьи 84 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами, наниматели служебных жилых помещений государственного жилищного фонда:

ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, профессионального заболевания, полученных при исполнении производственных или служебных обязанностей;

проработавшие не менее десяти лет в организации, предоставившей служебное жилое помещение (независимо от его принадлежности);

уволенные в связи с ликвидацией организации либо по сокращению численности или штата работников;

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;

являющиеся инвалидами Великой Отечественной войны и инвалидами боевых действий на территории других государств;

являющиеся участниками Великой Отечественной войны;

являющиеся ветеранами боевых действий на территории других государств;

являющиеся инвалидами I или II группы;

имеющие право на трудовую пенсию по возрасту (в том числе на льготных условиях) и за выслугу лет.

Из служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, предоставленного до 8 апреля 2006 года, не могут быть выселены без предоставления жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 3 статьи 84 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами, члены семей:

умершего (погибшего) работника, военнослужащего, которым было предоставлено служебное жилое помещение;

военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите бывшего СССР, Республики Беларусь или при исполнении других обязанностей военной службы, которым было предоставлено служебное жилое помещение.

4. Из жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных до вступления в силу настоящего Кодекса, не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 3 статьи 84 настоящего Кодекса, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях (за исключением нанимателей, с которыми расторгнут трудовой договор в соответствии с пунктами 4, 5 и 7–9 статьи 42 Трудового кодекса Республики Беларусь):

ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, профессионального заболевания, полученных при исполнении производственных или служебных обязанностей;

относящиеся к категориям, определенным пунктом 1 и подпунктом 3.3 пункта 3 части второй статьи 2, пунктами 1–4 части первой статьи 3, статьями 4 и 22 Закона Республики Беларусь «О ветеранах»;

проработавшие в организации, предоставившей им жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, не менее десяти лет;

уволенные в связи с ликвидацией организации либо по сокращению численности или штата работников организации, предоставившей им жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии;

имеющие право на отставку или трудовую пенсию по возрасту (в том числе за работу с особыми условиями труда) и за выслугу лет;

являющиеся инвалидами I или II группы, а также семьи, в составе которых имеются дети-инвалиды;

проживающие с несовершеннолетними детьми;

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.

Из жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных до вступления в силу настоящего Кодекса, не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 3 статьи 84 настоящего Кодекса, члены семьи:

умершего работника, которому была предоставлена жилая площадь в общежитии;

проживающие совместно с нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях (за исключением нанимателей, с которыми расторгнут

трудовой договор в соответствии с пунктами 4, 5 и 7–9 статьи 42 Трудового кодекса Республики Беларусь) в одном жилом помещении и работающие в организации, предоставившей жилую площадь в общежитии, или выполняющие работу, связанную с непосредственным обслуживанием трудового коллектива этой организации.

5. Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, которым предоставлено право владения и пользования этим жилым помещением до вступления в силу настоящего Кодекса, могут быть по истечении одного года с даты вступления в силу настоящего Кодекса выселены из этого жилого помещения по основаниям, предусмотренным абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 и пунктом 2 статьи 95 настоящего Кодекса.

6. Действие пункта 5 статьи 207 настоящего Кодекса не распространяется на товарищества собственников, созданные до вступления в силу настоящего Кодекса.

Статья 222. Внесение изменений и дополнений в некоторые законы

1. Внести в Закон Республики Беларусь от 6 июля 1993 года «Об именных приватизационных чеках Республики Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., № 25, ст. 305; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 26, 2/1198; 2012 г., № 1, 2/1878) следующие изменения:

1.1. в статье 7:

часть первую исключить;

части вторую–шестую считать соответственно частями первой–пятой;

1.2. часть вторую статьи 11 изложить в следующей редакции:

«Приватизационные чеки «Жилье» используются гражданами в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь.»

2. Внести в Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., № 7, ст. 88; № 20, ст. 219; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 170, 2/1348; 2009 г., № 276, 2/1607) следующие изменения и дополнение:

2.1. из абзаца третьего статьи 1 слова «межквартирные» и «жилых и (или)» исключить;

2.2. статью 2 дополнить частью второй следующего содержания:

«Действие настоящего Закона не распространяется на отношения собственности совместного домовладения в жилищном фонде.»

2.3. из части первой статьи 3, части первой статьи 6, статьи 7, части второй статьи 9, части третьей статьи 15, абзаца второго статьи 23, части первой, абзацев второго–четвертого части второй и части третьей статьи 25 слова «жилые и (или)» в соответствующем падеже исключить;

2.4. в статье 4:

из абзаца второго слово «жилых,» исключить;

из абзаца третьего слова «жилых,» и «и многоцелевых» исключить;

2.5. в статье 8:

из части первой слова «жилых и» исключить;

из части второй слова «жилые и (или)» исключить;

2.6. в статье 11:

из частей первой, пятой и шестой слова «жилых и (или)» исключить;

из части третьей слова «с учетом социальных гарантий, предусмотренных статьей 13 настоящего Закона» исключить;

2.7. статью 13 исключить;

2.8. в статье 18:

из названия статьи слова «нанимателей и» и «жилых и (или)» исключить;

из части первой слова «жилые и (или)», «найма или» и «наниматели и» исключить;

в части второй слова «Наниматели и арендаторы» заменить словом «Арендаторы»;

из части третьей слова «жилых и (или)» и «наниматели и» исключить;

из части четвертой слова «нанимателей и», «нанимателями и» и «жилых и (или)» исключить;

2.9. в статье 20:

из части первой слова «жилых и (или)» исключить;

из части восьмой слова «, субсидий, предусмотренных статьей 13 настоящего Закона,» исключить.

3. Внести в Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 года (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1999 г., № 7-9, ст. 101; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 157, 2/1444; 2010 г., № 6, 2/1648) следующие дополнения и изменения:

3.1. часть вторую пункта 1 статьи 27 дополнить словами «, если иное не установлено Жилищным кодексом Республики Беларусь»;

3.2. подпункт 7 пункта 2 статьи 236 изложить в следующей редакции:

«7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 255 и статьей 275¹»;

3.3. пункт 6 статьи 246 после слов «Законодательными актами» дополнить словами «в области жилищных отношений, а также законодательными актами»;

3.4. в статье 274:

пункт 1 дополнить частью второй следующего содержания:

«Владение и пользование общим имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются в порядке, установленном жилищным законодательством в части, не урегулированной настоящим Кодексом.»;

пункт 2 дополнить вторым предложением следующего содержания: «Отчуждение общего имущества, находящегося в долевой собственности, осуществляется по решению

общего собрания собственников жилых и (или) нежилых помещений с согласия двух третей от общего количества собственников жилых и (или) нежилых помещений.»;

3.5. пункт 4 статьи 275 исключить;

3.6. дополнить Кодекс статьей 275¹ следующего содержания:

«Статья 275¹. Изъятие жилого помещения у собственника

Жилое помещение может быть изъято у собственника в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.».

4. В пункте 1 части первой статьи 523 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь от 11 января 1999 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 18–19, 2/13; 2008 г., № 172, 2/1473) слова «оплате за пользование жилым помещением, техническое обслуживание и коммунальные услуги, по отчислениям средств на капитальный ремонт жилого дома» заменить словами «плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением».

5. Внести в Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003 г., № 63, 2/946; 2010 г., № 16, 2/1651) следующие изменения:

5.1. в абзаце первом статьи 21.8 слово «граждан-застройщиков» заменить словом «застройщиков»;

5.2. в абзаце первом части 1 и абзаце первом части 2 статьи 21.16 слова «переоборудование или перепланировка жилых» заменить словами «переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых».

6. Внести в Закон Республики Беларусь от 16 июля 2008 года «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 175, 2/1502) следующие изменения и дополнения:

6.1. в части второй статьи 4:

в абзаце втором слова «и обезвреживание твердых бытовых» заменить словами «, обезвреживание и переработку твердых коммунальных»;

из абзаца третьего слова «и текущий ремонт» исключить;

после абзаца третьего дополнить часть абзацем следующего содержания:

«текущий ремонт, осуществляемый в установленном законодательством порядке»;»;

абзацы четвертый–шестой считать соответственно абзацами пятым–седьмым;

6.2. в части первой статьи 24:

абзац четвертый дополнить словами «и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги»;

абзац седьмой дополнить словами «и юридических лиц».

Статья 223. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов и отдельных положений законов

Признать утратившими силу:

1. Закон Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1992 г., № 15, ст. 247).

2. Закон Республики Беларусь от 30 октября 1992 года «О внесении изменения в Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1992 г., № 27, ст. 475).

3. Закон Республики Беларусь от 11 июня 1993 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., № 26, ст. 317).

4. Утратил силу.

5. Закон Республики Беларусь от 9 января 1995 года «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1995 г., № 6, ст. 58).

6. Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 года «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., № 20, ст. 220).

7. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 28, 2/23).

8. Пункт 4 статьи 1 Закона Республики Беларусь от 14 мая 2001 года «О признании утратившими силу законодательных актов и внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам собственности» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., № 48, 2/759).

9. Закон Республики Беларусь от 22 июня 2001 года «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., № 63, 2/778).

10. Пункт 3 статьи 2 Закона Республики Беларусь от 4 января 2003 года «О введении в действие Общей части Налогового кодекса Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003 г., № 8, 2/933).

11. Пункт 5 статьи 1 Закона Республики Беларусь от 30 июля 2004 года «О признании утратившими силу законодательных актов и внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 122, 2/1056).

12. Пункт 3 статьи 4 Закона Республики Беларусь от 3 августа 2004 года «О внесении изменений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу отдельных положений законов Республики Беларусь по вопросам налогообложения» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 123, 2/1058).

13. Закон Республики Беларусь от 4 мая 2005 года «О внесении дополнения и изменения в Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2005 г., № 74, 2/1114).

14. Статью 1 Закона Республики Беларусь от 5 января 2006 года «О внесении изменений и дополнений в законы Республики Беларусь по вопросам обращения и

использования именных приватизационных чеков «Жилье» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 26, 2/1198).

15. Статью 2 Закона Республики Беларусь от 11 июля 2007 года «О внесении изменений в некоторые законы Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 170, 2/1348).

16. Статью 3 и абзац третий статьи 21 Закона Республики Беларусь от 26 декабря 2007 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и отдельных положений законов Республики Беларусь по вопросам страхования» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 305, 2/1397).

17. Статью 1 и абзац второй статьи 10 Закона Республики Беларусь от 15 июля 2008 года «О внесении дополнений и изменений в некоторые законы Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам жилищных отношений» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 184, 2/1505).

18. Пункты 14 и 17 статьи 5 Закона Республики Беларусь от 29 декабря 2009 года «О введении в действие Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь, внесении изменений и дополнений в Общую часть Налогового кодекса Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам налогообложения» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 4, 2/1624).

19. Пункт 3 статьи 65 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 года «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 17, 2/1660).

20. Постановление Верховного Совета Республики Беларусь от 23 апреля 1992 года «О введении в действие Закона Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1992 г., № 15, ст. 248).

21. Постановление Верховного Совета Республики Беларусь от 5 февраля 1993 года «О внесении изменения в Постановление Верховного Совета Республики Беларусь «О введении в действие Закона Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., № 13, ст. 133).

Статья 224. Приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Кодексом

Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок:

привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом;

обеспечить приведение республиканскими органами государственного управления, подчиненными Правительству Республики Беларусь, их нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Кодексом;

принять иные меры по реализации положений настоящего Кодекса.

Статья 225. Вступление в силу настоящего Кодекса

Настоящий Кодекс вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования, за исключением настоящей статьи и статьи 224, которые вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Кодекса.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

