

**ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**  
**28 августа 2012 г. N 428-3**

Принят Палатой представителей 3  
Одобен Советом Республики 22

(в ред. Закона Республики Беларусь от 10.01.2015 N 244-3)

**РАЗДЕЛ I**  
**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**ГЛАВА 1**  
**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Основные термины и их определения, используемые для целей настоящего Кодекса**

родственники - супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные и сестры, дед, бабушка и внуки.

ованный жилой дом - жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и во  
каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории.

й член семьи - гражданин Республики Беларусь, а также иностранный гражданин, лицо без гражданс  
в Республике Беларусь (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, - гражданин), утратившие стат  
аниматора, поданимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщик  
рака, лишения родительских прав, расторжения письменного соглашения о признании членом семьи  
редусмотренным законодательством, и продолжающие проживать в жилом помещении собственник  
жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков.

вспомогательное помещение - помещение, расположенное внутри блокированного либо многоквартирного жилого здания, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши, лифты и другие помещения).

Капитальный взнос - сумма денежных средств, вносимая гражданином, юридическим лицом или иными лицами при вступлении в организацию застройщиков, товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений организацией застройщиков, товарищества собственников.

Государственная поддержка при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений - комплекс мер по оказанию гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, поддержки государства (льготные ипотечные кредиты, субсидии на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений и другие виды государственной поддержки при строительстве, реконструкции или приобретении жилых помещений).

Капитальный взнос - денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников организации застройщиков, товарищества собственников.

Жилая комната - жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения.

Жилая площадь - сумма площади пола жилых комнат.

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, а также по обеспечению их благоустроенности, благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, включая предоставление коммунальных услуг, техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт и иные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с договорами.

Жилищно-строительный кооператив - организация застройщиков, создаваемая для строительства многоквартирных жилых домов, недостроенных зданий и (или) зданий, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и для проведения реконструкции или капитального ремонта, а также для последующей эксплуатации многоквартирных жилых домов.

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

Жилищный фонд - совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

Жилое помещение - предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение, соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и не являющееся, в том числе, далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, - установленные для проживания санитарные комнаты.

Жилое помещение в общежитии - жилое помещение либо его часть, предоставляемые гражданам на условиях договора социального найма в общежитии.

е помещение коммерческого использования - жилое помещение государственного жилищного фонда, пр  
словиях договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонд  
помещение маневренного фонда - специальное жилое помещение государственного жилищного фонда, пр  
словиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда.

помещение социального пользования - жилое помещение типовых потребительских качеств государственн  
авляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственн

е помещение специального служебного жилищного фонда - жилое помещение государственного жил  
е гражданам на условиях договора найма жилого помещения и пользования имуществом в специальн  
де.

е помещение типовых потребительских качеств - жилое помещение, благоустроенное применительн  
его населенного пункта.

дом - капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади котор  
к помещений.

ованная жилая комната - жилая комната, не связанная с другой жилой комнатой общим входом.

ованное жилое помещение - жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального стр  
гделенное от других помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) перекрыт  
и имеющее вход из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории.

ерные системы - системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канал  
ния, вентиляции, мусоропроводы, лифты и иные системы жилого дома, обеспечивающие установленные д  
ехнические требования.

альный ремонт - жилищно-коммунальная услуга по восстановлению основных физико-технических, э  
х качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элемент  
ных в процессе эксплуатации.

ра - изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных  
из вспомогательного помещения либо непосредственно с придомовой территории.

нальные услуги - горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, те  
фтом, вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов.

руктивные элементы - фундаменты, наружные стены, междуэтажные перекрытия, крыши, окна, двери, пе  
ждения, лоджии, отмостка вокруг жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

квартирный жилой дом - жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квар  
вход из вспомогательного помещения.

ое помещение - помещение, не предназначенное для проживания граждан.

ированная жилая комната - жилая комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом.

нтПлюс: примечание.

площадь жилого помещения определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений, расположенных в том числе мансардных, а также цокольных и подвальных этажах, отапливаемых пристройках и верандах, без учета помещений (холодных) помещений, лоджий, балконов, террас (пункт 2 Положения об определении стоимости объектов недвижимого имущества, принятого постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.05.2013 N 421).

площадь жилого помещения - сумма жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади помещений, расположенных за пределами жилого дома.

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

объекты недвижимого имущества - жилые дома, квартиры и нежилые помещения в блокированных или многоквартирных домах, капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на придомовой территории.

квартирный жилой дом - жилой дом, состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно в жилой дом.

организация застройщиков - потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан, создаваемый для строительства, завершения строительства, реконструкции, ремонта объектов недвижимого имущества либо для приобретения новых или капитально отремонтированных объектов недвижимого имущества, последующей их эксплуатации и управления ими, а также для приобретения объектов недвижимости по договорам аренды земельных участков (права пользования земельными участками) для строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества.

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

организация, управляющая общим имуществом, - организация, которая по договору управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме осуществляет управление общим имуществом, подлежащему содержанию общего имущества, обеспечению благоприятных условий проживания граждан, а также по решению вопросов пользования общим имуществом и предоставлению коммунальных услуг.

й взнос - денежные средства, единовременно или периодически вносимые организации застройщиков на строительство, реконструкции или приобретения жилого дома (при финансировании строительства, реконструкции жилого дома организацией застройщиков).

опления - сумма денежных средств, внесенных организации застройщиков ее членом на конкретный календарный период на строительство, реконструкции или приобретения жилого дома (при финансировании строительства, реконструкции жилого дома организацией застройщиков).

планировка - изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения работ.

переустройство - изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электропроводки и иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов здания, выполняемых в процессе монтажно-строительных работ.

соглашение о порядке пользования жилым помещением - соглашение, заключаемое между собственником жилого помещения, поднаймателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и всеми членами их семей, устанавливающее взаимные права и обязанности по владению и пользованию жилым помещением.

соглашение о признании членом семьи - соглашение между собственником, нанимателем, поднаймателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и его родственником, собственником, нетрудоспособным иждивенцем, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и его законным представителем о признании этого родственника, собственника, нетрудоспособного иждивенца, нанимателя, поднаймателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, членом семьи.

общее помещение - помещение, находящееся внутри квартиры и предназначенное для обеспечения хозяйства проживающих в ней граждан (коридор, санузел, кладовая, прихожая, кухня, холл, гардеробная, топочная, встраиваемые шкафы, окна и иное помещение).

жилая часть помещения - внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), имеющая самостоятельное назначение.

предоставление мест для краткосрочного проживания - предоставление жилого помещения по заключенным в календарном году договорам найма, поднайма жилых помещений, продолжительность каждого из которых не превышает пятнадцати дней.

жилая территория - земельный участок, на котором расположены жилой дом, элементы озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого жилого дома.

родственники - близкие родственники, а также иные граждане, находящиеся в родственной связи, имеющие общие интересы, в том числе супруги включительно.

полное переустройство и (или) перепланировка - переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом.

родственники - родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, супруги (супруги).

бное жилое помещение - жилое помещение, предназначенное для проживания граждан на период сохранения и предоставляемое им на условиях договора найма служебного жилого помещения.

ное домовладение - правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности.

ий ремонт - жилищно-коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению поврежденных конструктивных элементов, инженерных систем.

ческое обслуживание - жилищно-коммунальная услуга по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии элементов путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и регулированию инженерных систем, поддержанию и восстановлению надлежащего санитарного состояния жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), придомовой территории, подготовке к использованию в зимний период года.

щество собственников - организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях управления общим имуществом, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Кодексом для собственников.

омоченное лицо по управлению общим имуществом (далее - уполномоченное лицо) - гражданин или юридическое лицо, назначенное общим собранием исполнительным и распорядительным органом для управления общим имуществом.

ый взнос - денежные средства, вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников жилья на собрании их членов для дополнительного финансирования работ и мероприятий, утвержденных собранием.

ий взнос - денежные средства, периодически вносимые членом организации застройщиков, товарищества собственников жилья с деятельностью организации застройщиков, товарищества собственников жилья, в том числе на оплату труда членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора).

ы организации застройщиков - граждане, юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие финансирование строительства, реконструкции либо приобретения жилого дома в составе организации застройщиков, привлеченных денежных средств или перечисляющие паевые взносы этой организации на такие цели.

семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, жилой дом которой не завершён (или жилой дом которой не завершена), - супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), другие родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, бывшие члены семьи, проживающие в улучшении жилищных условий с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, жилищным строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена).

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, совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и ведущие с ним общее хозяйство; иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы.

совместно с собственником, нанимателем, поднанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся застройщиком, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членами организации застройщиков, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами жилищного фонда - использование по назначению жилых помещений с систематическим осуществлением организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту капитальных строений (зданий, сооружений).

## **Сфера действия настоящего Кодекса**

Настоящий Кодекс распространяется на отношения по защите прав граждан и организаций в области жилищного законодательства; обеспечению граждан жилыми помещениями; учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; вступлению в право собственности и (или) владения и пользования жилыми помещениями; переустройству и перепланировке; плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением; выселению из жилищного фонда, его распределению и эксплуатации; государственному учету жилых помещений, приватизации жилищного фонда, деятельности организаций застройщиков, а также на отношения по совместному домовладению. Правила, установленные жилищным законодательством, применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, иностранных и международных юридических лиц (иностранных и международных организаций, предприятий, учреждений, организаций, физических лиц), иностранных государств, если иное не определено международными договорами Республики Беларусь и законодательными актами.

Правила, связанные с предоставлением жилых помещений специального служебного жилищного фонда, закрепленных за государственными органами, другими государственными организациями на праве хозяйственного ведения, расположенных за пределами Республики Беларусь, с владением и использованием ими, регулируются законодательными актами, не урегулированной нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь.

## **Жилищное законодательство. Задачи и принципы жилищного законодательства**

Жилищное законодательство основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из настоящего Кодекса, законов Республики Беларусь и иных актов законодательства.

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

Основными задачами жилищного законодательства являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения жилищных нужд граждан Республики Беларусь права граждан Республики Беларусь на жилище, а также обеспечение использования жилищного фонда.

ое законодательство основывается на принципах:  
ия сохранности и развития государственного и частного жилищных фондов;  
и гражданам в приобретении жилых помещений;  
ения жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, нуждающимся в социальной защите  
овенности жилых помещений;  
мости произвольного лишения жилых помещений;  
ащиты жилищных прав граждан и организаций.

## ГЛАВА 2

### ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

#### **Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений**

Республики Беларусь в области жилищных отношений:  
т основные направления жилищной политики Республики Беларусь;  
т решения о предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда в случаях, предусмотрен  
ими законодательными актами;  
т решения о передаче в порядке исключения в собственность граждан служебных жилых помещений го  
нда;  
т порядок предоставления жилых помещений специального служебного жилищного фонда и пользования ими  
т условия предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве, реконструкции или  
ний, а также категории граждан, имеющих право на ее получение;  
т иные, не предусмотренные главой 17 настоящего Кодекса, категории граждан, имеющих право на пол  
иального пользования, условия их предоставления и пользования ими;  
т основания и порядок предоставления служебных жилых помещений государственного жилищно  
ые главой 18 настоящего Кодекса;  
яет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодек  
ими актами.

#### **Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области жилищных отношений**

истров Республики Беларусь в области жилищных отношений:  
зает и реализует основные направления жилищной политики Республики Беларусь;  
меры по обеспечению жилищных прав граждан и организаций, защите интересов государства;



яет распоряжение государственным жилищным фондом в пределах, определенных Президентом Республики Беларусь;

яет общее управление государственным жилищным фондом;

меры по обеспечению развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства;

т типовые потребительские качества жилых помещений;

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

яет по согласованию с Президентом Республики Беларусь тарифы на жилищно-коммунальные услуги д  
законодательными актами;

т перечень работ по переустройству и (или) перепланировке, условия и порядок переустройства и (или) перепл

яет порядок отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым

основания предоставления специальных жилых помещений, отнесенных к определенной категории специ

рядок пользования ими, основные права и обязанности сторон по договору найма специального жил

го жилищного фонда;

яет порядок предоставления гражданам одноразовых субсидий на строительство, реконструкцию или приоб

акже на погашение задолженности по льготным кредитам, полученным на строительство, реконструкцию или

ений, порядок предоставления льготных кредитов и иных видов государственной поддержки при

или приобретении жилых помещений;

т условия и порядок установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных

яет иные полномочия в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом, иными зак  
публики Беларусь.

## **Компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и иных рес рственного управления в области жилищных отношений**

рство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь в области жилищных отношений в п  
порядке, установленном законодательством:

яет единую государственную политику по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных  
о гражданам жилых помещений государственного жилищного фонда;

яет формы документов, необходимых для учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

яет согласование решений определенных законодательством государственных органов о предоставлении слу  
ударственного 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.

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

### **Компетенция местных Советов депутатов в области жилищных отношений**

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

определяют порядок управления и распоряжения коммунальным жилищным фондом в пределах, определенных законодательством;

утверждают региональные программы, концепции (местные Советы депутатов первичного территориального уровня);

осуществляют управление жилищным строительством и благоустройством соответствующей территории, осуществляя контроль за выполнением жилищных программ, концепций (планов мероприятий) и утверждают отчеты об их выполнении;

утверждают не соответствующие законодательству распоряжения председателя местного Совета депутатов, решения исполнительного комитета, решения соответствующего исполнительного комитета, нижестоящего местного Совета депутатов;

утверждают распоряжения его председателя, принятые ими по жилищным вопросам;

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

### **Компетенция областных, Минского городского исполнительных комитетов в области жилищных отношений**

Областные, Минский городской исполнительные комитеты в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством:

осуществляют:

обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда;

осуществляют управление жилищным фондом, осуществляя управление им;

осуществляют контроль за эксплуатацией жилищного фонда;

определяют условия для развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства;

осуществляют:

осуществляют контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также за реализацией жилищных программ;

осуществляют контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также за реализацией жилищных программ;

осуществляют контроль за проведением инвентаризации, государственного учета жилых помещений;

осуществляют контроль за использованием государственных финансовых средств на строительство жилых помещений государственного жилищного фонда;

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

### **Компетенция районных, городских, поселковых, сельских исполнительных комитетов, местных администраций в области жилищных отношений**

городские, поселковые, сельские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городских поселениях в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством:

определяют условия для строительства жилых помещений;

осуществляют строительство жилых помещений социального пользования;

осуществляют передачу гражданам жилые помещения государственного жилищного фонда;

осуществляют целевое использование и эксплуатацию жилых помещений коммунального жилищного фонда, а также передачу жилых помещений коммунального жилищного фонда в аренду на договорной основе;

осуществляют государственный учет жилых помещений;

осуществляют улучшение жилищных условий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также осуществляют контроль за состоянием жилищных условий граждан;

осуществляют регистрацию и учет договоров найма жилых помещений, письменных соглашений о признании членом жилищного кооператива, а также дополнительных соглашений к ним;

осуществляют решения об обмене жилых помещений государственного жилищного фонда;

осуществляют решения о сносе пустующих жилых домов, признанных в порядке, определенном Президентом Республики Беларусь, аварийными, а также ветхих жилых домов;

осуществляют контроль за формированием и эксплуатацией жилищного фонда;

осуществляют выдачу гражданам одноразовые субсидии на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, а также осуществляют контроль за деятельностью 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**

### **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УЧЕТЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УПРАВЛЕНИЕ ИМ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

#### **1. Состав жилищного фонда**

Жилищный фонд состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Государственный жилищный фонд включает в себя:

анский жилищный фонд - часть жилищного фонда, находящуюся в республиканской собственности (Барановичская область);

муниципальный жилищный фонд - часть жилищного фонда, находящуюся в коммунальной собственности (на территории районных, городских, поселковых и сельских исполнительно-территориальных единиц).

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

Муниципальный жилищный фонд включает в себя:

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

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

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

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

В состав жилищного фонда не включаются: дачные и садовые дома; номера в санаториях, профилакториях, пансионатах, гостиницах; помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные объекты; самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания; помещения в коммунальных домах, местах содержания под стражей и иные подобные помещения.

## **2. Основная задача и объекты государственного учета жилых помещений**

Основной задачей государственного учета жилых помещений является получение достоверных данных о местонахождении, площади, 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). Объектами государственного учета жилых помещений (наличие систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализация, вентиляция, мусоропроводов, лифтов и иных элементов инженерных систем), о стоимости, собственности, площади жилого помещения, о количестве граждан, проживающих в жилых помещениях, а также об изменении этих данных). Основными объектами государственного учета жилых помещений являются жилые дома, изолированные жилые помещения государственных жилищных фондов.

нтПлюс: примечание.

ность за нарушение должностным лицом местного исполнительного и распорядительного органа, иных го  
гих организаций требований законодательства в части государственного учета жилых помещений госу  
щных фондов, заполнения лицевого счетов установлена частью 1 статьи 23.78 Кодекса Республики  
ных правонарушениях.

## **. Государственный учет жилых помещений**

ственный учет жилых помещений государственного и частного жилищных фондов, находящихся на террито  
ествляется по единой системе учета в соответствии с законодательством и включает в себя их технический  
й статистики.

ственный учет жилых помещений государственного жилищного фонда, расположенных на территории  
едназначенных для проживания работников:

ческих представительств и консульских учреждений Республики Беларусь за границей, осуществляется  
ел Республики Беларусь в соответствии с законодательством;

ий, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, осуществляется Управлением дела  
арусь в соответствии с законодательством.

государственного учета жилых помещений составляет технический учет, осуществляемый путем проведен  
и государственной регистрации жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

рственная регистрация и техническая инвентаризация жилых помещений государственного жили  
я за счет средств местных бюджетов, государственных организаций, в хозяйственном ведении или оперативн  
дятся эти жилые помещения, а жилых помещений частного жилищного фонда - за счет средств  
ной формы собственности или граждан, в собственности которых находятся эти жилые помещения.

к проведения технического учета жилых помещений государственного и частного жилищных фондов уста  
лированной законодательными актами о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на н  
о уполномоченным органом государственного управления в области государственной регистрации недвижим  
сделок с ним, порядок ведения государственной статистики - органами государственной статистики и упо  
ми организациями в соответствии с их компетенцией.

кое руководство техническим учетом жилых помещений государственного и частного жилищных фондов  
лномоченным органом государственного управления в области государственной регистрации недвижимого и  
к с ним.

я, предусмотренные пунктом 1 статьи 11 настоящего Кодекса, подлежат государственному учету в едином государственном реестре 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.

Государственный учет жилых помещений государственного и частного жилищных фондов осуществляется в порядке, установленном в настоящем Кодексе, в том числе в отношении государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, территориальных органов по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, которые в установленном порядке ведут сведения о зарегистрированных жилых помещениях, предусмотренные пунктом 1 статьи 11 настоящего Кодекса, а также в отношении государственной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для ведения государственного реестра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также в территориальных органах государственной статистики.

Исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные органы в ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда государственной формы собственности, в собственности которых находятся жилые помещения:

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

ведут учет в лицевых счетах, являющихся унифицированными формами первичного учета жилых помещений, вид которых устанавливается органом или организацией, которые приняли решение о предоставлении этого жилого помещения.

## **4. Управление государственным и частным жилищными фондами**

Управление государственным жилищным фондом осуществляется республиканскими органами государственного управления и государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь и уполномоченными им органами, а также Президентом Республики Беларусь.

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

Управление частным жилищным фондом осуществляется непосредственно собственниками жилых помещений, товариществами собственников, организациями, управляющими общим имуществом, и уполномоченными органами, предусмотренных настоящим Кодексом.

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

## **ГЛАВА 4**

## **ОБОРУДОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ**

### **1. Назначение и использование жилого помещения**

Жилое помещение предназначается для проживания граждан.

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

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

Использование жилого помещения для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере ателье, парикмахерской деятельности осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом с соблюдением установленных действующим законодательством 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 для размещения религиозными организациями) без перевода в нежилые может осуществляться по согласованию с исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе с соблюдением установленных действующим законодательством технических требований, правил пожарной безопасности и в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Использование животных в квартирах многоквартирных и блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов, территории многоквартирных жилых домов в качестве животных-компаньонов осуществляется в соответствии с законодательными актами, регулирующими отношения в области обращения с животными.

### **2. Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий. Проверка квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах**

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

Обследование состояния многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий проводится ежегодно организациями, осу-





квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах переводятся в нежилые, либо жилой дом по согласованию, предусмотренном настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

в городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе в течение семи дней сообщают 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 - также их собственникам.

в многоквартирный, блокированный или многоквартирный жилые дома, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах переводятся в нежилые (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 21 настоящего Кодекса) в случае выявления несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, что устанавливается районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе. Собственники многоквартирных или многоквартирных жилых домов, квартир в многоквартирном или блокированном жилых домах обязаны обеспечить соответствие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

в случае признания многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий в многоквартирном или блокированном жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, 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.

в случае выявления несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирных жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодного для проживания жилого дома определяются районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе и (или) в суд.

## **4. Переустройство и (или) перепланировка**

Переустройство и (или) перепланировка производятся по заявлению собственника жилого и (или) нежилого помещения, члена жилищно-коммунального фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, члена организации застройщиков, после получения согласования (разрешения) районного, городского и (или) городской администрации района в городе.

Получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку граждан - собственников помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, членом организации застройщиков, которые инициируют переустройство и (или) перепланировку (далее - заявитель), и (или) перепланировки), подает заявление и представляет документы, перечень которых определяется законодательством Республики Беларусь, в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе по месту жительства заявителя.

нения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, подают заявление и представляют документы, определяемые Советом Министров Республики Беларусь, в районный, городской исполнительные комитеты по району в городе по месту нахождения помещения.

При рассмотрении заявления инициатор переустройства и (или) перепланировки, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, в согласованное с ними время обязаны обеспечить доступ к помещению представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра помещений составляется акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений, который является основанием для выдачи разрешения на переустройство и (или) перепланировку, представителем юридического лица или индивидуальным предпринимателем, иницирующим переустройство и (или) перепланировку, и уполномоченным должностным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

При рассмотрении документов, представленных инициатором переустройства и (или) перепланировки, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, и актов технического осмотра помещений районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе не вправе отказать в выдаче заявления принимают решения о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки помещений. При отказе (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотивов отказа и направляют инициатора переустройства и (или) перепланировки, юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку.

Заявление о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован в вышестоящий орган.

## **3. Основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки**

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

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

## **4. Последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки**

не, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществившие самовольные переустройства, обязаны получить согласование (разрешение) таких переустройства и (или) перепланировки в порядке, определяемом Кодексом и иными актами законодательства.

В случае отказа районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе и (или) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения в срок, установленный законодательными актами, исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, приводятся в прежнее состояние и подлежат сносу самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решениям районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

Лица, осуществившие самовольные переустройства, несут ответственность в соответствии с законодательными актами.

### **3. Реконструкция многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов**

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

### **4. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое**

Помещение, признанное в порядке, установленном законодательством, не соответствующим установленным для жилых помещений техническим требованиям, в случае невозможности устранения такого несоответствия может быть переведено в нежилое по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе, принятому в соответствии со статьей 16 настоящего Кодекса.

В случае принятия решения районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе, принятого в соответствии со статьей 16 настоящего Кодекса, собственником, а в случае запроса документов и (или) сведений из иных государственных организаций - не позднее одного месяца, многоквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком многоквартирном доме, а также жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного дома, переведены в нежилые с соблюдением правил градостроительства, природоохранных, санитарных, противопожарных и других технических нормативных правовых актов.

В случае принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое его собственник - гражданин представляет в районный, городской исполнительный комитет, местную администрацию района в городе документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

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

При переводе жилого помещения в нежилое должны быть указаны:

ик жилого помещения;

ого помещения;

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

размещение в помещении промышленных производств, а также объектов, предусмотренных частью п

бы;

язательные условия, обеспечивающие соблюдение правил градостроительства, природоохранных

ых и иных требований технических нормативных правовых актов.

одимости проведения реконструкции в переводимом в соответствии с настоящим Кодексом жилым помещен

еведе жилого помещения в нежилое предусматривается требование о проведении реконструкции (в то

сетей водо-, тепло-, электро- и газоснабжения, установка приборов индивидуального учета расхода вод

энергии, газа) в порядке, установленном законодательством.

й, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе принимают решения об от

ния в нежилое, если:

иком жилого помещения - гражданином не представлены документы, перечень которых определяется

арусь, либо представлены документы, в которых содержатся недостоверные сведения;

им лицом или индивидуальным предпринимателем, в собственности которых находится жилое помещение, н

речень которых определяется Советом Министров Республики Беларусь, либо представлены докумен

остоверные сведения;

жилое помещение многоквартирного жилого дома невозможен без использования вспомогательных п

возможно оборудовать такой доступ;

ственности на жилое помещение обременено правами третьих лиц и не имеется их согласия на перевод

ежилое;

ещение не является изолированным;

помещении зарегистрированы по месту жительства или месту пребывания граждане, за исключением с

м жилом доме либо квартире сохраняются иные жилые помещения и имеются согласие прожив

них граждан на перевод жилого помещения в нежилое, а также согласие органов опеки и попечительства

живают или имеют право на проживание несовершеннолетние, признанные находящимися в социально опас

е нуждающимися в государственной защите, или в жилом помещении проживают граждане, признанные не

ные в дееспособности судом, или это жилое помещение закреплено за детьми-сиротами или детьми, ос

телей);

жилого помещения в нежилое не соответствует правилам градостроительства, природоохранным

ым и иным требованиям технических нормативных правовых актов.

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

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





енной форме, подлежат регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных коми  
района в городе и считаются заключенными с момента их регистрации.

нные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением могут быть р  
орон с соблюдением порядка, установленного пунктом 1 настоящей статьи, путем заключения дополнительн  
стороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в случае, если возможность такого отказа  
щениями.

сторжении письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помеще  
о отказа от их исполнения одна из сторон этих соглашений должна известить в письменной форме другую

нии одного месяца со дня направления извещения о расторжении письменных соглашений о признании чл  
вания жилым помещением одна из сторон этих соглашений представляет в районный, городской, поселк  
е комитеты, местную администрацию района в городе копию извещения и письменное подтверждение его н  
сторжения письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым поме  
таются расторгнутыми с момента регистрации их расторжения.

## **Права граждан и организаций в области жилищных отношений**

е и организации в области жилищных отношений в соответствии с законодательством имеют право на:

ство жилых домов, жилых помещений;

ние жилых домов, жилых помещений в собственность;

пользование и распоряжение жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключ  
ых настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

их прав от неправомерных действий (бездействия) иных лиц, в том числе на судебную защиту своих пр

о иных прав в соответствии с законодательством.

е в области жилищных отношений в соответствии с законодательством также имеют право на:

льный выбор форм и способов улучшения своих жилищных условий, эксплуатации жилого помещения;

во владение и пользование жилого помещения по основаниям, предусмотренным настоящим Коде  
ими актами;

кредитов (в том числе льготных) на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений  
роительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений, финансовой поддержки (помощи)

лженности по кредитам (в том числе льготным), полученным на строительство, реконструкцию или приоб  
других видов государственной поддержки;

ение предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания  
установленных настоящим Кодексом.

офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, а также слушателей, магистрантов  
соискателей (далее - слушатели) и курсантов учреждений образования, осуществляющих подготовку  
и (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил, других войск и воинских  
комитета Республики Беларусь, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета го  
блики Беларусь, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям в дневной форме получения образов  
шений определяются законодательством.

## **3. Обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений**

е и организации в области жилищных отношений обязаны:

требования настоящего Кодекса, иных актов жилищного законодательства и договорных обязательств;  
я в установленном порядке за государственной регистрацией прав на жилые помещения не позднее трех мес  
овлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для оформления и  
и заключения гражданско-правовых договоров и в иных случаях;

ать жилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с наз  
установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, пр  
авила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и ин  
законодательством;

плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением;

ать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помеще  
существующих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги  
жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведе  
от в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и  
также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;

ать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежил  
еющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение в случае чрезвычай  
техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, в целях спасения жизни и предотвращения н  
мууществу, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами;

ущерб, причиненный ими помещениям других граждан и организаций в связи с владением и пользов

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

ам и организациям в области жилищных отношений запрещаются:



бездействие), приводящие к порче жилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания в помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан и организаций в жилых помещениях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением растений и другими животными), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением правил хранения и пользования и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;  
использование коридоров, лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;

Плюс: примечание.

Административная ответственность за нарушение архитектурного решения фасада здания или сооружения установлена в Кодексе Республики Беларусь об административных правонарушениях.

Запрещается установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и других конструкций, выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений, влияющих на несущую способность конструкций зданий, в том числе устройство погребов и других помещений в подвалах и технических подпольях, на этажах многоквартирных жилых домов;

Запрещается переустройство и (или) перепланировка;

Запрещается курение во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома.

Запрещается курение во вспомогательных помещениях многоквартирных жилых домов.

Лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность посредством предоставления мест для проживания, обязаны обеспечивать соблюдение нанимателями (поднанимателями) жилых помещений установленных договором технических требований, правил пожарной безопасности, природоохранных требований и правил пользования содержанием жилых и вспомогательных помещений.

Использование и пользование жилыми помещениями осуществляются с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан в жилом доме.

## **Защита прав и законных интересов граждан и организаций в области жилищных отношений**

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

Граждане и организации вправе обратиться в суд, если считают, что действиями (бездействием) граждан, должностных лиц или организаций нарушены их права и законные интересы в области жилищных отношений.

Сроки давности по требованиям в области жилищных отношений устанавливаются в соответствии с законодательством Республики Беларусь и настоящим Кодексом.

## **Возмещение вреда**

ва и законные интересы которого в области жилищных отношений нарушены, вправе взыскать в суде имущественный вред и денежную компенсацию морального вреда в соответствии с законодательством.

нтПлюс: примечание.

прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, см. Закон Республики Беларусь от 16.07.2008 N 405-3.

## **ГЛАВА 6**

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

#### **1. Обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением**

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

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

1) для собственника жилого и (или) нежилого помещений - со дня возникновения права собственности на эти помещения; для нанимателя, поднанимателя, арендатора жилого помещения, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему в пользование объекта долевого строительства, - со дня заключения договоров найма, поднайма, аренды жилого помещения, предусматривающего передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства; для участника застройки, организации застройщиков - со дня сдачи жилого дома (квартиры) в эксплуатацию.

2) для нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда кроме обязанности внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - с даты возникновения обязанности внесения платы за пользование жилым помещением со дня заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

3) для собственника жилого помещения государственного жилищного фонда и жилищно-коммунальным услугам государственного жилищного фонда несут местный исполнительный и распорядительный органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится данное помещение.

4) для собственника жилого помещения государственного жилищного фонда не освобождает собственников жилых и (или) нежилых помещений, в том числе

и многоквартирных жилых домов, нанимателей и арендаторов жилых помещений, членов организации, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением собственниками жилых и (или) нежилых помещений, в том числе собственники блокированных и многоквартирных домов, 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.

Переходом прав на жилое помещение обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением несут:

1. собственник жилого помещения, член организации застройщиков - до момента регистрации перехода права собственности;

2. поднаниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатор жилого помещения государственного жилищного фонда, по договорам найма, поднайма жилых помещений государственного жилищного фонда, договора аренды жилого помещения государственного жилищного фонда, до расторжения таких договоров;

3. 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 и иными 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.

## **3. Структура платы за жилищно-коммунальные услуги**

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, заключивших договоры, предусматривающие передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, включает в себя плату за жилищно-коммунальные услуги.

Основными жилищно-коммунальными услугами включает в себя плату за:

1. содержание;

2. ремонт;

3. капитальный ремонт;

4. дополнительные услуги.

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

нтПлюс: примечание.

ерерасчета платы за некоторые виды коммунальных услуг установлен Положением, утвержденным постановлением Республики Беларусь от 16.12.2005 N 1466.

## **Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением**

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

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

Собственник 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, член организации застройщиков, дольщик, заключивший договор, предусматривающий передачу ему 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 пункте 1.

Плата за пользование жилым помещением вносится нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда в соответствии с частью первой пункта 1 настоящей статьи, соразмерно общей площади занимаемого им жилого помещения государственного жилищного фонда, размер которой определяется на каждого нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, исходя из занимаемой ими жилой площади и части площади подсобных помещений, исчисляемой пропорционально занимаемой ими жилой площади.

Собственник жилого помещения государственного жилищного фонда вносит плату за пользование жилым помещением в соответствии с законодательными актами.

и техническое обслуживание в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственником жилого и нежилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, членом жилищно-коммунального товарищества, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объектов недвижимости соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений по тарифам, установленным законодательными актами.

за текущий ремонт в многоквартирном жилом доме вносится собственником жилого и (или) нежилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, членом жилищно-коммунального товарищества, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, в том числе в виде капитальных затрат по текущему ремонту в порядке, установленном законодательством.

за капитальный ремонт в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственником жилого и (или) нежилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, членом жилищно-коммунального товарищества, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объектов недвижимости соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений в жилом доме, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

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 жилищного фонда - нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда и собственниками жилых помещений соразмерно общей площади по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

плата за коммунальные услуги исчисляется исходя из фактического потребления этих услуг в натуральном выражении по индивидуальным или групповым приборам учета, а при их отсутствии - на основании норм (нормативов потребления коммунальных услуг), установленных местными исполнительными и распорядительными органами, а также тарифов на коммунальные услуги, установленных в соответствии с законодательными актами.

**4. Участие членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, в оплате жилищно-коммунальных услуг и плате за пользование жилым помещением**

Члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда, гражданин, являющийся членом организации застройщиков, проживающий в жилом помещении, являющемся объектом долевого строительства, 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 законодательными актами в порядке пользования жилым помещением.

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

**1. Ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги по оплате за пользование жилым помещением. Погашение задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением.**

Плюс: примечание.

е о порядке списания пени гражданам, имеющим просроченную задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, установлена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.01.2007 N 2.

енники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда, застройщики, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование помещений, несвоевременно и (или) не в полном объеме внесшие плату за жилищно-коммунальные услуги, уплачивают пени в установленном законодательством.

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

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

еннолетние дееспособные члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации, владеющей жилым помещением, в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги за пользование жилым помещением, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

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

лено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

е 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

## **1. Возникновение у граждан права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Граждане имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня наступления совершеннолетия, вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста - с даты принятия решения об этом.

Сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального приобретения ими статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете в составе семьи родителей при наличии оснований, предусмотренных частью первой подпункта 1.3 пункта 1.3 статьи 1.3 Закона.

## **2. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:

в том числе:

не имеющие в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений в населенном пункте по месту жительства в улучшении жилищных условий (по месту работы (службы)), а граждане без определенного места жительства (прописку) по месту жительства в данном населенном пункте, - по месту пребывания (далее - населенный пункт) на учет). При этом под отсутствием у граждан во владении и пользовании жилых помещений понимается отсутствие у граждан:

1) права на найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

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

3) права на передачу доли в долевом строительстве, заложенной в соответствии с законодательством;

4) права собственности на жилые помещения 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 общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и 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).

льном проживании членов семьи обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного человека исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, 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 пользовании у них, а также у проживающих совместно с ними членов их семей в городе Минске и Минском);

проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим установленным для проживания требованиям;

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

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

проживающие в служебных жилых помещениях или жилых помещениях специального служебного жилищного фонда;

проживающие в жилых помещениях социального пользования на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенного на срок до десяти лет в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 16 Закона;

проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с другими гражданами и имеющие заболевания, признаваемые Министерством здравоохранения Республики Беларусь, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с ними, 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;

проживающие в одной квартире (одноквартирном жилом доме), заселенной (заселенном) несколькими собственниками, если их собственность выделена в установленном порядке (произведен раздел жилого помещения с образованием отдельных жилых помещений или выделением в собственность изолированных жилых комнат с оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности), и (или) нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, если общая площадь жилого помещения менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске - менее десяти квадратных метров) на одного члена семьи;

проживающие в неизолированных жилых комнатах и не являющиеся близкими родственниками;

проживающие в однокомнатной квартире с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от пола и не являются близкими родственниками), кроме супругов;



носящиеся к молодым семьям, впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет в собственности жилого дома и (или) не является нанимателем квартиры либо однокомнатного жилого дома или помещения государственного жилищного фонда, а также не занимает объект долевого строительства по договору, предусматривающему передачу доли в владение и пользование объекта долевого строительства, в населенном пункте.

и семьями признаются семьи, в которых хотя бы один из супругов находится в возрасте до тридцати одного года, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

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

проживающие в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов, а также граждан, проживающих в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, в которых в установленном порядке установлена III группа инвалидности либо инвалидность снята, или признанные в установленном порядке инвалидами, если за ними не сохранилось или им не может быть предоставлено право владения и пользования жилым помещением, из которого они были;

молодые специалисты, прибывшие по распределению, направленные на работу в организации, осуществляющие подготовку специалиста (рабочего, служащего), или специалисты, прибывшие по направлению государственных организаций на работу в организации, расположенные на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения, превышающим допустимый уровень, в сравнении с ним территориях;

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

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

1.1.2 - не проживают в жилом помещении и являются нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.1.1 - 1.1.10 настоящего пункта;

1.1.3 - не имеют в собственности и (или) во владении и пользовании жилого помещения, из которого были выведены, стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.1.2 - 1.1.10 настоящего пункта;

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

1.1.5 - невозможность вселения в жилое помещение устанавливается по решению местного исполнительного и распорядительного органа по месту нахождения жилого помещения (гибели, уничтожения), систематического (три и более раз в течение года) нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

1.1.6 - проживание в этом жилом помещении, правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, санитарно-гигиенических или опасных условий проживания с родителями, лишенными родительских прав, и другим



жившие свои жилищные условия, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

е в город Минск из других населенных пунктов, в течение десяти лет со дня регистрации их по месту жительства, за исключением супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, а также в установленном порядке и проживающих совместно нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, 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), 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);

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 их прибытия в город Минск (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 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);

е 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 с нанимателем 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);

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 десяти 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);

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 десяти 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);



служащим, лицам рядового и начальствующего состава Следственного комитета Республики Беларусь, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля Республики Беларусь, органов и подразделений по контролю за исполнением законов (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, - военнослужащие), судьям и прокурорским работникам, а также лицам, имеющим право на постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту военной службы (работы) (жительства) в городе Минске и населенных пунктах Минского района при наличии оснований, предусмотренных настоящим Кодексом.

Лица, проживающие в жилых помещениях специального служебного жилищного фонда, отработавшие в государственных органах, расположенных в административно-территориальных единицах, в пределах границ которых предусмотрены зоны с правом на отселение, и являющиеся нуждающимися в улучшении жилищных условий по месту военной службы (работы) (жительства) в любом местном исполнительном и распорядительном органе соответствующей области.

---

Плюс: примечание.

Ответственность за нарушение должностным лицом местного исполнительного и распорядительного органа, иных государственных органов, органов управления организациями требований законодательства в части постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с таким учетом установлена частью 1 статьи 23.78 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

---

## **Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту их жительства осуществляет местный исполнительный и распорядительный орган при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, созданной по месту их работы (службы) - по совместному решению администрации государственного органа, другой государственной организации, комитета (при его наличии), при его отсутствии - иного представительного органа работников, а также 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 осуществляется по решению администрации государственного органа, другой организации.

Принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе 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, по месту работы (службы), предоставленному при приеме на работу (службу).

ки организаций социально-культурной сферы, потребительской кооперации, постоянно проживающие иности, обслуживающие работников сельскохозяйственных организаций, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствующей сельскохозяйственной организации по совместному решению администрации и организации на основании ходатайств организации социально-культурной сферы или организации по месту жительства. Заявления не считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня подачи заявления и при наличии оснований для их признания нуждающимися в улучшении жилищных условий. Если заявления поданы гражданами в один и тот же день, они включаются в списки нуждающихся в улучшении жилищных условий в порядке очередности.

---

Плюс: примечание.

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

---

### **Документы, необходимые для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства подается в местный исполнительный и распорядительный орган, а по месту работы (службы) - в государственный орган.

Заявление о принятии детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий подается 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 и детей, оставшихся без попечения родителей, либо в местный исполнительный и распорядительный орган по месту работы (службы) при распределении, направлении на работу (службу).

Лица, на которых законодательством возложено исполнение обязанностей опекунов (попечителей), это лица, являющиеся опекунами (попечителями) детей в государственных учреждениях (детских домах семейного типа, опекуны, попечители, приемные родители приемных семей, руководители 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 учреждений, специальных лечебно-воспитательных учреждений и иных учреждений, обеспечивающих содержание (поддержания) детей), учреждений профессионально-технического, среднего специального и высшего образования), а также лица, оставшиеся без попечения родителей, находятся на государственном обеспечении.

Заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подается также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в случае эмансипации или вступлении в брак.



роты 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 у них родителей, а также подтверждающих наличие оснований, предусмотренных частью первой подпункта 1.3 пункта 1.3 статьи 1.3 настоящего Закона.

Документы, указанные в абзацах третьем - седьмом и десятом пункта 2 и пункте 3 настоящей статьи, необходимые для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, запрашиваются у соответствующих организаций, органов местного самоуправления и распорядительным органом, иным государственным органом, другой организацией, принимающими на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня поступления заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, получившие запрос, указанный в части первой настоящего пункта, обязаны в трехдневный срок предоставить указанные документы без взимания платы.

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, 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. Такие организации одновременно с запросом о предоставлении необходимых документов представляются гражданином, подавшим заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В случае принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане вправе потребовать предоставления документов, указанных в абзацах третьем - седьмом и десятом пункта 2 и пункте 3 настоящей статьи, являющихся основанием для принятия на учет. Решения о постановке их на такой учет.

#### **3. Рассмотрение заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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 о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, и рассматривается, о принятом решении сообщается гражданину не позднее одного месяца со дня подачи заявления после получения документов, указанных в пунктах 2 и 3 статьи 1.3 настоящего Закона. В решении о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий указываются дата 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. Решение местного исполнительного и распорядительного органа, иного государственного органа, другой организации о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть обжаловано в судебном порядке.

#### **4. Осуществление учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**





исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие организации, осуществляющие в улучшении жилищных условий, формируют базы данных о гражданах, состоящих на таком учете на электронных средствах.

учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, этим гражданам по их просьбе представляются на улучшение жилищных условий.

граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту их жительства осуществляется соот (отделами) местного исполнительного и распорядительного органа (при их отсутствии - должностным решением местного исполнительного и распорядительного органа), а по месту их работы (службы) - должностным решением администрации государственного органа, другой организации.

## **3. Изменение очередности граждан на улучшение жилищных условий**

граждан, у которых право на внеочередное или первоочередное предоставление им жилых помещений либо на пользование специальным пользованием возникло в период их состояния на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в отдельный список граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, со дня подачи заявления и подтверждающих такое право.

граждан отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в отдельном списке в улучшении жилищных условий, по решению местных исполнительных и распорядительных органов, других организаций, принявших этих граждан на такой учет, они подлежат исключению из этого списка. Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в общем списке граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, при наличии такого права.

при изменении заявления гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в исполнительном и распорядительном органе по месту жительства, государственном органе, другой организации по месту работы, происходит переоформление очереди с гражданина на совершеннолетнего члена его семьи с его согласия с представлением документов, указанных в абзацах восьмом и девятом 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.

переоформление осуществляется по месту жительства гражданина со времени принятия члена семьи на учет в исполнительном и распорядительном органе по месту жительства, государственном органе, другой организации по месту работы, но не ранее наступления его совершеннолетнего возраста или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста - с даты принятия решения об этом, а по месту работы (службы) - с даты трудоустройства (поступления на службу) члена семьи в эту государственную организацию.



и, 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 предоставлении государственной поддержки, в том числе в случае отказа от осуществления предложенного варианта строительства, реконструкции или приобретения жилых помещений, 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, 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 осуществляться только одним выбранным гражданами способом улучшения жилищных условий.

#### **3. Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие организации ежегодно 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.

В соответствии с требованиями пункта 2 настоящей статьи, местными исполнительными и распорядительными органами формируются списки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых вступил в силу закон 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 назначения, и планируются средства на строительство (приобретение) таких жилых помещений.

Местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, необходимыми 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. Организации, получившие такой запрос, обязаны в десятидневный срок представить истребуемые документы.

е, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с подпунктом 1.13 пункта 1 Кодекса, обязаны для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения их права состоять на таком учете, обратиться к местным исполнительным и распорядительным органам, иным государственным органам, другим организациям в интересах каждого члена семьи.

Для подтверждения данных, подтверждающих право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, 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 гражданами при предоставлении жилого помещения, земельного участка в соответствии с законодательными актами как состоящими на учете в улучшении жилищных условий либо о включении в состав организации застройщиков, члены которой осуществляют реконструкцию или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой, создаваемой по инициативе граждан и исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, осуществляющих (доли в уставном фонде) которых принадлежат Республике Беларусь или ее административно-территориальным единицам, в соответствии с включением договора создания объекта долевого строительства гражданином, который будет осуществлять строительство такого объекта с государственной поддержкой.

### **3. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

- 1) прекращения улучшения жилищных условий, если в результате этого отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий;
- 2) в случае добровольного волеизъявления на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте. При этом граждане, состоящие на учете 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 заключение договора долевого участия в строительстве, а также после передачи доли во владение и пользование объекта долевого строительства;
- 3) переезда на постоянное 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 прекращают (своих) отношений;
- 4) прекращения трудовых (служебных) отношений с государственным органом, другой организацией, в которых они состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 46 настоящего Кодекса;
- 5) предоставления недостоверных сведений либо неправомерных действий (бездействия) должностными лицами, являющимися основаниями для принятия этих граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- 6) прекращения гражданином заявления о снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, подписанного им и членами его семьи, совместно состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- 7) прекращения в соответствии с пунктом 2 статьи 43 настоящего Кодекса необходимых документов;



связанным с распределением или направлением на работу молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, распределению, направлению на работу;

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

связанным с содержанием под стражу, осуждением к аресту, ограничению свободы, лишению свободы - в течение всего времени содержания наказания по приговору суда;

связанным с лечением в организациях здравоохранения - в течение всего времени нахождения на лечении в них.

## **б. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее - право на учет)**

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

в связи с выходом на пенсию независимо от последующего трудоустройства, в том числе в иной государственной организации;

в связи с утратой трудоспособности, наступившей в результате увечья, профессионального заболевания либо иного повреждения здоровья, препятствующего исполнению трудовых (служебных) обязанностей, и повлекшей прекращение трудовых (служебных) отношений по инициативе работодателя;

в связи с назначением на выборные должности в государственные органы, а также назначения на должности в государственных органах Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь - на период работы (службы) в этих органах;

в связи с переводом на новое место работы (службы) в соответствии с основаниями и в течение сроков, предусмотренных абзацем вторым статьи 45 настоящего Кодекса;

в связи с поступлением в образовательную организацию для получения образования - в течение всего времени получения образования;

в связи с сокращением численности или штата работников - до даты трудоустройства в другую организацию;

в связи с переводом на новое место работы (службы) гражданин принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту его на такой учет по прежнему месту работы (службы) с соблюдением условий принятия на учет, предусмотренных настоящим Кодексом;

в связи с переездом на новое 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 связи с переводом на новое место работы (службы) в соответствии с условиями, предусмотренных коллективным договором.

Граждане, в том числе дети-сироты и дети, оставшихся без попечения родителей, сохраняют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), предоставленному при распределении, направлении на работу (службе) в соответствии с условиями его принятия на такой учет по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей.

переводе гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на работу (службу) в другой 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). При приеме на работу (службу) по новому месту работы (службы) должностные лица принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий со времени подачи заявления о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий государственного органа, другой организации граждан, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, принимаются на такой учет по новому месту работы (службы) в реорганизованном государственном органе, другой организации граждан со времени принятия на учет по прежнему месту работы (службы).

#### **3. Сохранение за членами семьи гражданина права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Право гражданина состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со времени принятия на учет сохраняется: за членами семьи гражданина, проживавшими совместно с ним и состоявшими с ним на учете, в случае расторжения брака или снятия его с учета при выезде на место жительства в другой населенный пункт; за членами семьи гражданина, работающими в одном государственном органе, другой организации членами семьи гражданина, состоящими на учете, в случае смерти этого гражданина, а за членами семьи гражданина, умершего в результате несчастного случая или профессионального заболевания, - независимо от места их работы, если у них имеются основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

#### **4. Контроль за состоянием учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в государственных органах**

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

## **ГЛАВА 8 ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **1. Общие положения о договоре найма жилого помещения**



договора найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Наймодателем может быть собственник жилого помещения. Гражданин или организация, не являющиеся собственником 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.

Виды договоров найма жилого помещения могут быть жилой дом, квартира, жилая комната.

Жилая комната 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.

Договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока в соответствии с Кодексом.

## **2. Существенные условия договора найма жилого помещения**

Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

1) предмет договора найма жилого помещения;

2) условия договора найма жилого помещения - для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок, - плата за пользование жилым помещением и срок ее внесения;

3) условия оплаты за жилищно-коммунальные услуги - в случае, если в соответствии с законодательными актами жилищного законодательства наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

4) в договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые постоянно проживают в жилом помещении.

5) договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Российской Федерации.

## **3. Требования к жилым помещениям, предоставляемым по договорам найма жилых помещений гражданам**

Жилые помещения предоставляются гражданам из жилищного фонда государственных органов, исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных органов, находящихся в ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда государственной формы собственности, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных органов.

ые помещения, предоставляют по договорам найма жилых помещений инвалидам по их письменной инициативе места их работы, места жительства их родственников, места нахождения организаций, занимающихся

помещения, не соответствующие требованию, установленному частью первой настоящего пункта, могут предоставляться инвалидам при условии их письменного согласия.

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

помещения, предоставляемые местными исполнительными и распорядительными органами, другими органами, 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 Республики Беларусь о защите инвалидов.

---

Плюс: примечание.

ность за нарушение должностным лицом местного исполнительного и распорядительного органа, иных государственных организаций требований законодательства в части заключения и регистрации договоров найма жилых помещений в соответствии с частью 1 статьи 23.78 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях.

---

## **3. Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений**

договор найма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе, районном исполнительном комитете, сельском исполнительном комитете, местной администрацией района в городе, за исключением случаев, предусмотренных частью третьей настоящего пункта.

договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда заключается на основании решения государственной организации о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда, принятого в соответствии с частью 102 настоящего Кодекса, а договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодавец является частным собственником жилого помещения, заключается на основании решения органа управления этой организации о предоставлении жилого помещения частному собственнику.

договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, а также договор найма мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, о

и 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. Договор найма жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, два - в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации районов, вступивших этот договор.

Договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя.

Договоры найма жилых помещений в городах, городских, поселковые, сельские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах регистрируются в книге регистрации договоров найма жилых помещений государственного и частного жилищного фонда.

Порядок ведения и хранения книги регистрации договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Договор найма жилого помещения, заключенный без соблюдения требований, установленных пунктами 1 и 2 настоящего пункта, является недействительным.

### **Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения**

Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения государственного жилищного фонда составляется по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения.

Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения частного жилищного фонда составляется по решению сторон этого договора по акту о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения.

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

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

1. наименование и место нахождения (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) граждан; наименование и место нахождения - для юридических лиц);

2. наименование (адрес) жилого помещения;

3. наименование жилых комнат жилого помещения, общая площадь жилого помещения, иные характеристики жилого помещения (например, наличие балкона);

4. состояние жилого помещения на момент его передачи нанимателю;

5. иные (по усмотрению сторон).

## **Права и обязанности наймодателя жилого помещения**

Наймодатель жилого помещения имеет право требовать:

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

предоставления нанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением;

использования жилого помещения, являющегося предметом договора найма жилого помещения (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии), работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищно-коммунального фонда и жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и проведения ремонтных работ;

выполнения нанимателем жилого помещения иных обязанностей, предусмотренных настоящим Кодексом и другими актами законодательства.

Наймодатель жилого помещения обязан:

предоставить нанимателю жилое помещение;

обеспечить бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;

за свой счет повреждения в жилом помещении, являющемся предметом договора найма жилого помещения, подлежащие ремонту, устранить или организовать их устранение;

выполнение иных обязанностей в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

## **Права и обязанности нанимателя жилого помещения**

Наниматель жилого помещения имеет право:

пользоваться жилым помещением членами своей семьи и иными лицами, проживающими совместно с ним, в соответствии со статьей 56 настоящего Кодекса;

разрешить проживать в жилом помещении в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних и дееспособных граждан;

полнения своих обязанностей по этому договору;

вносить изменения в договор найма жилого помещения при предоставлении права владения и пользования жилым помещением своим несовершеннолетним детям;

использования иных прав в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Наниматель жилого помещения обязан:

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

платить за жилищно-коммунальные услуги и (или) плату за пользование жилым помещением в порядке, установленном настоящим Кодексом;

готовить к эксплуатации жилого помещения в осенне-зимний период (утепление окон и дверей).

ущерб, причиненный им помещениям других граждан и организаций;  
иные требования, установленные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

#### **8. Право нанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым помещением своей семье и иным гражданам**

Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда (наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если нанимателем является организация) вправе предоставить право владения и пользования занимаемым жилым помещением (жилищем) супруге), родителям и детям;

родителям 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 нескольким нанимателям;

родителям и сестрам, деду, бабушке и внукам, заключившим с ним письменное соглашение о совместном проживании, а также 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 нескольким нанимателям;

наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, вправе с письменного согласия всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также с письменного согласия других нанимателей жилого помещения, предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением:

супруге), родителям и детям;

родителям 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 нескольким нанимателям;

родителям и сестрам, деду, бабушке и внукам, заключившим с ним письменное соглашение о совместном проживании, а также 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 нескольким нанимателям;

наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, вправе с письменного согласия всех совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, а также с письменного согласия других нанимателей жилого помещения, предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением:

супруге), родителям и детям;

родителям 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 нескольким нанимателям, предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям.

Лица, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в порядке, установленном настоящим Кодексом, должны быть указаны в договоре найма жилого помещения путем внесения в него соответствующих изменений. Наниматель жилого помещения вправе предоставить гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о совместном проживании, право владения и пользования занимаемым им жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения. Договор поднайма жилого помещения такого жилого помещения в безвозмездное владение и пользование в порядке, установленном настоящим Кодексом, не допускается.

ление гражданам права владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения им такого помещения в безвозмездное владение и пользование допускаются с письменного согласия, предусмотренной настоящей статьи.

### **Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения**

Члены семьи нанимателя жилого помещения, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в соответствии с 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 нанимателя и членами семьи нанимателя жилого помещения.

Бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда (нанимателя жилого помещения государственного 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. 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.

Бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения, проживающие совместно с ним, несут обязанности по обязательствам, вытекающим из договора найма жилого помещения.

Бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения, проживающие совместно с ним, сохраняют свои права и обязанности по обязательствам, вытекающим из договора найма жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Утрата членами семьи нанимателя жилого помещения права владения и пользования жилым помещением в результате выезда на место жительства в другое жилое помещение членами семьи нанимателя жилого помещения утрачивается с момента выезда. Утрата права владения и пользования жилым помещением членами семьи нанимателя жилого помещения, вытекающие из договора найма жилого помещения, и могут быть признаны в судебном порядке утратившими членами семьи нанимателя жилого помещения.

## **Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения и членов, бывших член**

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

## **Изменение договора найма жилого помещения**

Изменение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, за исключением случаев, пр

статьи 60 настоящего Кодекса.

Договор найма жилого помещения и (или) проживающих совместно с нанимателем совершеннолет

изменения договора найма жилого помещения может быть обжалован в суде.

## **Прекращение договора найма жилого помещения, особенности его изменения**

Плюс: примечание.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования, за исключением нанимателя, с которым договор

коммерческого использования государственного жилищного фонда заключен на срок трудовых (служебн

образом исполнявшим свои обязанности, по истечении срока действия договора найма жилого помещения

государственного жилищного фонда заключается договор найма на новый срок (часть первая пункта

Указом Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 N 563).

Договор найма жилого помещения, заключенный на определенный срок, прекращается с истечением его срока л

признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения,

оставались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора

признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого поме

щения, предусмотренным настоящим Кодексом, законодательными актами или этим договором.

Договор найма жилого помещения, заключенный без указания срока, прекращается в связи со смертью, признанием с

или объявлением умершим нанимателя жилого помещения, если в жилом помещении не остал

ние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма жилого помещения и

жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, а также по инь

ым настоящим Кодексом, законодательными актами или этим договором.

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенный без указания срока, прекр

признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения и





чески допускают нарушение требований настоящего Кодекса, что делает невозможным для других проживающих в этом жилом помещении или в одном жилом доме.

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

Порядок расторжения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенный до заключения договора об ипотеке, сохраняет силу. Решение о расторжении договора найма жилого помещения частного жилищного фонда после реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда в установленном порядке, установленном пунктом 1 статьи 62 настоящего Кодекса.

Письменное предупреждение о расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя предварительно за один месяц должно быть направлено нанимателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. Решение о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено в суд только по истечении установленного срока в случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя.

## **2. Расторжение или изменение договора найма жилого помещения при переходе права собственности**

При переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником не допускается расторжение или изменение договора найма жилого помещения.

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

Положения пункта 1 настоящей статьи не распространяются на служебные жилые помещения, а также на жилые помещения в собственности на которые осуществлен в составе предприятия как имущественного комплекса. При этом статья не распространяется.

## **3. Последствия прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения**

При прекращении либо расторжении договора найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан в течение срока не установлен настоящим Кодексом или этим договором) освободить занимаемое жилое помещение. По акту о сдаче жилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа.

воренном в договоре найма жилого помещения, за исключением случая, когда акт о сдаче жилого помеще  
нда не составляется по решению наймодателя и нанимателя жилого помещения частного жилищного фонд  
ния составляется в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений о состоянии жилого помеще  
аймодателю, а также сведений, предусмотренных абзацами вторым - четвертым и шестым пункта 3 статьи  
писывается сторонами договора найма жилого помещения.

не жилого помещения составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй  
ния.

тель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое поме  
частью первой пункта 1 настоящей статьи, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления д

### **Признание договора найма жилого помещения недействительным**

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

нения гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищн  
рых им было предоставлено жилое помещение;

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

и условий и порядка предоставления жилого помещения, определенных настоящим Кодексом и иными зак

чаях, предусмотренных законодательными актами.

нения о признании недействительным договора найма жилого помещения государственного жилищного ф  
помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация) могут быть предъявлены  
да истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания договора  
действительным.

я о признании недействительным договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если  
анин, могут быть предъявлены в соответствии с гражданским законодательством.

### **Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным**

ае признания договора найма жилого помещения недействительным наниматель жилого помещения и  
м граждане обязаны в течение трех суток освободить жилое помещение и сдать его наймодателю.

тель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое поме  
пунктом 1 настоящей статьи, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого

лучая, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи.

жданые, указанные в признанном недействительным договоре найма жилого помещения государственного жилищного фонда, им предоставляется это жилое помещение и пользование этим помещением с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения и срока его действия (статья 302 Гражданского кодекса Российской Федерации).

## **ГЛАВА 9 ДОГОВОР ПОДНАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **1. Общие положения о договоре поднайма жилого помещения**

Договором поднайма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона (наниматель по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда) предоставляет другой стороне (поднанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания и использования жилого помещения. Поднанимателем может быть только гражданин.

Граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений при предоставлении временно свободных жилых помещений, занимаемых по решению суда, согласно постановлению суда возмещать расходы по содержанию детей, находящихся на государственном обеспечении (статья 302 Гражданского кодекса Российской Федерации), по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, могут выступать районными жилищными комитетами, местная администрация района в городе по месту нахождения этих жилых помещений.

Сторонами договора поднайма жилого помещения могут быть предоставленные по договору найма жилого помещения комнаты или часть жилой комнаты.

Условиями договора поднайма жилого помещения являются:

1) предмет договора поднайма жилого помещения;

2) условия договора поднайма жилого помещения - для договоров поднайма жилых помещений, заключенных на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда;

3) размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;

4) условия предоставления платы за жилищно-коммунальные услуги - в случае, если в соответствии с законодательными актами жилищного законодательства Российской Федерации наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

Сторонами договора поднайма жилого помещения указываются члены семьи поднанимателя жилого помещения, которым предоставляется жилое помещение и пользование жилым помещением.

Договор поднайма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, но не более срока действия договора найма жилого помещения. Срок договора поднайма жилого помещения не должен превышать срок, на который предоставлено по договору найма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его подписания сторонами. Договор поднайма жилого помещения, заключаемый с гражданином, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющим жилищно-коммунальные услуги, предусматривает часть третьей настоящего пункта.

однайма жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у нанимателя по договору, второй - у поднанимателя, третий - в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и оказывающей жилищно-коммунальные услуги, зарегистрировавшей договор поднайма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности на территории жилищно-коммунального фонда для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, когда он вступает в силу.

Договор поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

#### **7. Право поднанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования жилым помещением членам своей семьи**

Поднаниматель жилого помещения вправе без согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов своей семьи предоставлять право владения и пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения предоставлять право владения и пользования занимаемым жилым помещением своим несовершеннолетним детям.

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

Члены семьи поднанимателя, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в порядке, установленном настоящей статьёй, должны быть указаны в договоре поднайма жилого помещения путем внесения в него соответствующих сведений.

#### **8. Прекращение либо расторжение договора поднайма жилого помещения**

Договор поднайма жилого помещения, заключенный на определенный срок, прекращается с истечением его срока либо по решению суда безвестно отсутствующим или объявлением умершим поднанимателя жилого помещения.

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

Договор поднайма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон.

Поднаниматель жилого помещения вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения в любое время в одностороннем порядке после исполнения своих обязательств перед нанимателем по договору найма жилого помещения.

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

в конце срока договора поднайма жилого помещения поднайматель жилого помещения по требованию собственника жилого помещения обязан освободить занимаемое жилое помещение, а в случае отказа - подлежит и совместно с ним гражданами в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Права пользования по договору поднайма жилого помещения прекращаются в случае прекращения либо расторжения этого договора, предусмотренных законодательными актами или этим договором. При прекращении либо расторжении договора найма жилого помещения одновременно прекращается либо расторгается и договор пользования этим помещением. При прекращении либо расторжении договора поднайма жилого помещения поднайматель жилого помещения обязан освободить занимаемое жилое помещение (если иной срок не установлен настоящим Кодексом или этим договором) освободить занимаемое жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа, предусмотренного 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 ПОЛЬЗОВАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

#### 1. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением

Жилое помещение может быть временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование собственнику, нанимателю жилого помещения, гражданину, являющемуся членом организации застройщиков, в соответствии с настоящим Кодексом, предоставить занимаемое ими жилое помещение временно в безвозмездное владение и пользование в течение срока, указанного в договоре, заключенного в соответствии с настоящим Кодексом.

Лица, которым жилое помещение временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование, обязаны вернуть занимаемое ими жилое помещение по требованию собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения, являющегося членом организации застройщиков, и (или) проживающих совместно с ними совершеннолетних членов семьи.

#### 2. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

Лицо, которому по завещательному отказу предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением, имеет право пользоваться этим жилым помещением или его частью наравне с собственником этого жилого помещения.

Лицо, которому по завещательному отказу предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением, имеет право предоставить право пользования этим жилым помещением членам его семьи, если иное не указано в завещательном отказе.

обный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, не вправе с собственником этого жилого помещения по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением в этом помещении.

### **1. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением**

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

Собственник жилого помещения (плательщик ренты) вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом распоряжаться этим помещением, предоставленное ему в обеспечение пожизненного содержания, только при наличии согласия гражданина (получателя ренты), заключившего договор пожизненного содержания с иждивением.

Согласие (получатель ренты), давший согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанный в соглашении, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежит выселению в судебном порядке в другое жилое помещение.

Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением прекращается в случае смерти проживающего в жилом помещении на основании этого договора.

## **ГЛАВА 11**

### **ОТЧУЖДЕНИЕ, ПРИОБРЕТЕНИЕ И ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

#### **1. Объекты сделок и ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений**

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

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

1) помещения социального пользования;

2) жилые помещения государственного жилищного фонда;

3) помещения государственного жилищного фонда в общежитиях;

4) помещения специального служебного жилищного фонда;

5) служебные жилые помещения;

6) помещения, расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны Республики Беларусь.

помещения государственного жилищного фонда, находящиеся на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате аварии на Чернобыльской АЭС (в зонах эвакуации (отчуждения), первоочередного отселения и последующего заселения);

помещения государственного жилищного фонда, находящиеся в собственности Республики Беларусь и иностранных государств;

помещения, построенные или приобретенные с привлечением льготных кредитов, жилые помещения, на капитальное строительство которых, а также на строительство инженерных сетей, возведение хозяйственных помещений и строительство объектов, - до полного погашения таких кредитов;

помещения коммерческого использования.

Приобретение жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается.

## **Право граждан и организаций на приобретение жилых помещений**

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 населенных пунктах Республики Беларусь.

Примечание.

Граждане Российской Федерации вправе приобретать квартиры (дома), в том числе по договорам купли-продажи, в любой населенной территории Республики Беларусь наравне с гражданами Республики Беларусь (пункт 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 10.06.2008 № 1086).

Граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь, а также временно проживающие в Республике Беларусь, а также юридические лица, не зарегистрированные в установленном порядке в населенной 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 населенных пунктах Республики Беларусь, если это установлено международными договорами Республики Беларусь.

Граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за пределами Республики Беларусь, а также временно проживающие в Республике Беларусь, а также юридические лица, не зарегистрированные в установленном порядке в населенной 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 это предусмотрено законодательными актами.

Иные юридические организации не вправе приобретать жилые помещения у иных коммерческих организаций по договорам купли-продажи, мены или на основании иной сделки по отчуждению жилого помещения в любых населенных пунктах Республики Беларусь.

## **г. Продажа жилых помещений государственного жилищного фонда**

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

## **д. Отчуждение и ипотека жилого помещения частного жилищного фонда**

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

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или жилого помещения, закрепленного за детьми, находящимися без попечения родителей, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства. При осуществлении взаимодействия государственных органов и организаций при принятии решений о даче согласия на отчуждение жилых помещений, в которых проживают граждане, указанные в части первой настоящего пункта, устанавливаются требования Республики Беларусь.

Публичная 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. Продажа жилых помещений осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Беларусь от 20 июня 2008 года (Официальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., N 157, 2/1442).

Граждане, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, граждане, проживающие в жилом помещении, переданном им в пользование по отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением, и давшие согласие на продажу жилого помещения, 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.

Граждане, обратившиеся взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, и после регистрации в установленном порядке права собственности на него граждане, утратившие право собственности на это жилое помещение, и граждане, обратившиеся взыскания на него, за исключением граждан, не подлежащих выселению в соответствии с законодательными актами, подлежащие выселению с предоставлением другого жилого помещения.

## **е. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, предоставление жилых помещений гражданам отдельных категорий**



ение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежат гражданам, признанным недееспособными или ограниченным в дееспособности судом, а также несовершеннолетним (за исключением эмансипированных или вступивших в брак до достижения совершеннолетнего возраста), при условии обеспечения в детские интернатные учреждения, государственные учреждения профессионально-технического или высшего образования, детские дома семейного типа, в опекунские, приемные семьи осуществляются по письменному согласию 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 пункте 1 настоящей статьи, 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 (или менее десяти квадратных метров) на одного человека в случае, если обеспеченность была пятнадцать квадратных метров (или более); несоответствие жилого помещения установленным для проживания требованиям; несоответствие жилого помещения типовым потребительским качествам, если занимаемое жилое помещение соответствует.

Орган опеки и попечительства в даче согласия, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, может быть отказан.

## **ГЛАВА 12 ОБМЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

### **1. Общие положения об обмене жилых помещений государственного жилищного фонда**

Член семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, а также иных граждан, за которыми сохраняется право владения и пользования жилым помещением, 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.

Член семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, проживающий совместно с ним в жилом помещении, с письменного согласия наймодателя, нанимателя жилого помещения, остальных совместно 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, за которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве члена семьи нанимателя жилого помещения.

Обмен жилыми помещениями государственного жилищного фонда, расположенных в одном населенном пункте, допускается как в одном, так и в разных населенных пунктах.

## **Порядок осуществления обмена жилых помещений государственного жилищного фонда**

жилых помещений государственного жилищного фонда, находящихся в пределах одного населенного пункта городского, поселковым, сельским исполнительными комитетами. В городе с районным делением обмен жилых помещений государственного жилищного фонда осуществляется местной администрацией района в городе по месту нахождения одного из жилых помещений по выданному им заявлению. Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда.

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

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится в городе Минске, а другое - в пределах иной административной единицы Республики Беларусь, обмен оформляется местной администрацией района в городе Минске, если одно из жилых помещений.

Лица, осуществляющие обмен занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, подают заявление местному исполнительному и распорядительному органу по форме, установленной Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. К заявлению об обмене жилых помещений прилагаются документы, перечисленные в пункте 10 статьи 10 Закона Республики Беларусь.

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

В результате обмена в целях объединения в одну семью граждане получают жилые помещения в одной квартире государственного жилищного фонда, заключается договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Если обмен жилых помещений действительно в течение одного месяца, а при междугородном обмене - в течение одного месяца 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.

Если после принятия решения об обмене жилых помещений (до предоставления права владения и пользования жилыми помещениями) один из граждан, осуществляющих обмен жилых помещений) граждане отказываются от обмена, решение об обмене жилых помещений по письменному заявлению отменяется местным исполнительным и распорядительным органом, его принявшим. Решение об обмене жилых помещений может быть обжаловано в судебном порядке.

## **Условия, при которых обмен жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается**

Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается, если:

делю 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 ввиду недействительности;

жилье, в котором находится обмениваемое жилое помещение, признан находящимся в аварийном состоянии и подлежит сносу или переводу в нежилой, признан непригодным для проживания;

жилье, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит капитальному ремонту с переустройством и/или перепланировкой;

жилье расположено на территории обособленного военного городка;

жилье, в котором проживают несколько нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, в результате чего в силу закона во владение и пользование гражданину, имеющему заключение врачебно-консультационной комиссии о признании его инвалидом I, II или III группы, указанных в перечне, определяемом Министерством здравоохранения Республики Беларусь, при наличии которого допускается совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, выданное в соответствии с законодательством;

жилье, в котором нет согласия органов опеки и попечительства в случае проживания в жилом помещении несовершеннолетнего, признанного в социально опасном положении либо признанных нуждающимися в государственной защите, или гражданина, признанного недееспособным или ограниченных в дееспособности судом, или закрепления этого жилого помещения за детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей;

жилье, в котором в установленном порядке выделено жилое помещение государственного жилищного фонда в судебном порядке выселены родители нанимателя, на срок, установленный судом;

жилье, в котором в установленном порядке наложены арест или запрет на отчуждение.

Жилые помещения социального пользования, служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, жилых помещений специального служебного жилищного фонда, жилых помещений и жилых помещений коммерческого использования не допускается.

## **4. Принудительный обмен жилого помещения**

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

Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и члены его семьи, проживающие совместно с ним, подлежат выселению в соответствии с абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 настоящего Кодекса без предоставления другого жилого помещения. Они могут быть обязаны судом вместо выселения произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение, заинтересованной в обмене.

## **1. Признание обмена жилых помещений государственного жилищного фонда недействительным**

Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда может быть признан судом недействительным, если он нарушает требования, установленные настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

Признание обмена жилых помещений государственного жилищного фонда недействительным порождает последствия, предусмотренные для сделок, признанных недействительными.

Сторона, признанная виновной в обмене жилых помещений государственного жилищного фонда недействительным по причине нарушения требований, установленных настоящим Кодексом и иными законодательными актами, обязана возместить другой стороне убытки, причиненные вследствие обмена.

## **2. Обмен жилых помещений частного жилищного фонда**

Обмен жилых помещений частного жилищного фонда с письменного согласия проживающих совместно с ним членов, бывших членов их семей, иных собственников этих жилых помещений и членов, бывших членов их семей, за которыми сохраняется право владения и пользования этими жилыми помещениями, на основании требований, установленных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

## **3. Обмен жилых помещений, расположенных на территории Республики Беларусь и другого государства**

Обмен жилых помещений, расположенных на территории Республики Беларусь и другого государства, производится в порядке, установленном международными договорами Республики Беларусь.

# **ГЛАВА 13 ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

## **1. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений**

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

При выселении граждан из жилых помещений, одновременно предоставляются другие жилые помещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

Жилые помещения, предоставляемые гражданам в связи с их выселением, должны находиться в пределах данного населенного пункта - в пределах территории сельсовета, за исключением выселения в случае чрезвычайных ситуаций.

характера, боевых действий и актов терроризма, а также случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 86, пунктом 1 статьи 94 и статьей 155 настоящего Кодекса.

помещение, находящееся за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности - за пределами населенного пункта, и выселению может быть предоставлено гражданину только с его согласия, за исключением выселения в случаях 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.

Выселение граждан в судебном порядке или административном порядке по постановлению прокурора в отношении жилого помещения, предоставляемого выселяемым гражданам.

### **Выселение граждан без предоставления им жилого помещения**

Выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию собственника жилого помещения и других заинтересованных лиц:

1) собственники, самоуправно занявшие жилое помещение;

2) опекуны, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве опекуна (попечителя) над несовершеннолетним, опекуны (попечители) ребенка-воспитателя детского дома семейного типа, в случае его отказа освободить это жилое помещение по требованию собственника (пункт 1 статьи 86);

3) несовершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие права собственности на занимаемое жилое помещение, наниматель жилого помещения, проживающие совместно с ним и членами его семьи, совершеннолетние члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации жилищно-коммунального обслуживания совместно с ним, или другие проживающие совместно с этими собственником, нанимателем жилого помещения, являющимся членом организации застройщиков, граждане, которые в течение года три и более раз привлечены к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и коммунальных помещений, приведшее в разрушение, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению, или за нарушение правил пользования жилыми помещениями, предусмотренных настоящим Кодексом, делающие невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом помещении, а также собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года привлечены к административной ответственности за аналогичные правонарушения;

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

5) наниматель (поднаниматель) жилого помещения, члены, бывшие члены его семьи - в случае прекращения либо расторжения договора найма (пункт 1 статьи 86) жилого помещения;

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





ительских качеств, соответствующее требованиям статьи 105 настоящего Кодекса, с соблюдением вида ранее жилого помещения и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенных исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими государственными органами в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение, подлежащее передаче в республиканскую или коммунальную собственность жилого помещения, находящегося у нее в собственности размера общей площади предоставляемого жилого помещения государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных частями первой и второй настоящего пункта, не учитываются по которым жилое помещение временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование в соответствии с Кодекса, а также граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в составе жилого дома, в котором оно находится, или о признании жилого помещения не соответствующим установленным санитарным и техническим требованиям (за исключением граждан, вселенных в установленном порядке, и в том жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособного лица, так и членов его семьи).

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

Собственники жилого помещения права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств или жилого дома, предоставленные ему в собственность в соответствии с абзацем третьим пункта 1 статьи 158 настоящего Кодекса, а также граждане, проживающие совместно с ним, выселяются из занимаемого ими жилого помещения в соответствии с абзацем третьим пункта 1 статьи 158 настоящего Кодекса.

### **2. Выселение из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в чрезвычайном положении**

(Закон Республики Беларусь от 10.01.2015 N 244-З)

Владельцы жилого помещения и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, в предоставленные местными исполнительными и распорядительными органами государственного жилищного фонда другие жилые помещения.

В исключительных случаях Правительством Республики Беларусь при введении чрезвычайного положения может быть предусмотрено временное предоставление жилых помещений в опасных районах с предоставлением им специальных жилых помещений.



еспублики Беларусь от 10.01.2015 N 244-3)

### **Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома**

ведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если капитальный ремонт или реконструкция осуществляется без выселения, собственнику жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателю жилого помещения частного жилищного фонда и гражданам, постоянно проживающим совместно с ними, на время капитального ремонта жилого дома предоставляется жилое помещение маневренного фонда. При этом договор найма жилого помещения частного жилищного фонда не расторгается.

отказа собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения частного жилищного фонда, а также граждан, проживающих совместно с ними, от выселения в жилое помещение, предоставляемое для капитального ремонта или реконструкцией жилого дома, они могут быть выселены на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома в предоставляемое жилое помещение в судебном порядке.

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

### **Выселение из жилого помещения социального пользования**

выезда нанимателя жилого помещения социального пользования на другое место жительства или в другой населенный пункт, другие члены его семьи подлежат выселению из жилого помещения социального пользования в судебном порядке в другое жилое помещение при обеспеченности их в данном населенном пункте другим жилым помещением общей площадью не менее пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске - десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

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

не, взявшие на воспитание в опеку или приемную семью троих и более детей-сирот и (или) детей, сирот, и получившие в связи с этим жилое помещение социального пользования, подлежат выселению из этого жилого помещения в случае предоставления другого жилого помещения в случае принятия органом опеки и попечительства решения об освобождении от исполнения обязанностей опекунов (попечителей) в отношении указанных детей, прекращении либо передаче ребенка (детей) на воспитание в семью либо приобретения взятыми на воспитание детьми дееспособности.

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 был заключен на определенный срок).

Граждане и (или) дети, оставшиеся без попечения родителей, подлежат выселению из жилых помещений социального пользования 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 которых являются их родители, или им принадлежат на праве собственности жилые помещения, за исключением жилого помещения социального пользования новому опекуну (попечителю), приемному родителю этих детей.

#### **4. Выселение из служебного жилого помещения государственного жилищного фонда**

Граждане, прекратившие трудовые (служебные) отношения с организацией, предоставившей служебное жилое помещение государственного жилищного фонда, в случае отказа освободить служебное жилое помещение подлежат выселению из этого жилого помещения совместно с ними, в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Граждане, не получившие (приобретившие) нанимателем служебного жилого помещения в данном населенном пункте другое жилое помещение общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске - десять квадратных метров и более), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, граждане, проживающие в этом помещении, подлежат выселению из него в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. В случае, если один из совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения, проживающих совместно с ним, в трудовых (служебных) отношениях с наймодателем и по характеру работы ему может быть предоставлено служебное жилое помещение, то выселению подлежат только члены семьи нанимателя.

Если наниматель жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда умершим, признан судом безвестно отсутствующим), члены, бывшие члены его семьи подлежат выселению из этого жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения при наличии у них в собственном жилом помещении общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске - десять квадратных метров) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

а действия договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенного в соответствии с пунктами 1 или 2 статьи 118 настоящего Кодекса.

При выезде нанимателя служебного жилого помещения на место жительства в другой населенный пункт или в другой населенный пункт члены, бывшие члены его семьи утрачивают право владения и пользования служебным помещением и подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. На требования о взыскании неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами не распространяются.

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.

Правила выселения из служебных жилых помещений граждан, занимающих выборные должности в государственных органах, а также должности в государственных органах Республики Беларусь, определяются настоящими правилами в соответствии с правовыми актами Президента Республики Беларусь.

### **Выселение из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии**

Лица, 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 общежития совместно с ними, в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

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

а) 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 Могилеве - двадцать квадратных метров и более) на одного человека, соответствующие установленным для проживания санитарным нормам;

б) членами организации застройщиков, - по истечении трех месяцев после сдачи жилого дома в эксплуатацию, если они не оплатили без уважительных причин шестимесячную задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги за жилое помещение.

в) лицами, обучавшимися в учреждениях образования и выбывшими из них по окончании срока обучения или по иному основанию, подлежащим выселению из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, которое им было предоставлено в общежитии без предоставления другого жилого помещения.

д) лицами, обучающимися и студентов, которые являются детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, а также детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, из жилого помещения государственного жилищного фонда 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.

не, 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 государственного жилищного фонда в общежитии или после прекращения действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии или после прекращения действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии (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. Сроки исковой давности не распространяются.

При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии капитальный ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения, гражданам, проживающим в жилых помещениях государственного жилищного фонда в общежитии, на время капитального ремонта или реконструкции общежития предоставляется маневренное жилье 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 с гражданами, проживающими в жилых помещениях государственного жилищного фонда в общежитиях, находящихся в собственности, предоставляются жилые помещения маневренного фонда в обособленное владение и пользование. В случае отказа граждан, проживающих в жилых помещениях государственного жилищного фонда в общежитиях, от предоставления маневренного жилья, предоставляемые в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией общежития, они могут быть выселены из жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитии в судебном порядке.

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

#### **4. Выселение из специальных жилых помещений. Выселение обязанных лиц**

Выселение граждан из специальных жилых помещений производится в связи с прекращением оснований, по которым предоставлены специальные жилые помещения, а также в случае систематического (три и более раза в течение календарного года) нарушения порядка пользования и порчи специального жилого помещения, либо использования его не по назначению, либо систематического неиспользования специального жилого помещения, делающего невозможным для других проживание с ними в общежитии.

Выселению из предоставленных специальных жилых помещений без предоставления других жилых помещений подлежат граждане в случае прекращения трудового договора и договора об условиях воспитания и содержания детей или отсрочки от военной службы.

ей, если они ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда.

тели-воспитатели ранее имели во владении и пользовании жилые помещения государственного жилищного фонда, 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 был заключен на определенный срок).

м местных исполнительных и распорядительных органов либо уполномоченных ими организаций обязаны в судебном порядке из занимаемых жилых помещений государственного и частного жилищных фондов с предоставлением помещений, по общей площади менее занимаемых и (или) уступающих им по своим потребительским качествам в данном населенном пункте, на срок, указанный в решении суда. При этом договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда с обязанным лицом не расторгается.

#### **г. Выселение по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других лиц, имеющих право владения и пользования жилым помещением**

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

е члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением, 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 приглашением о порядке пользования жилым помещением.

еннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве собственности на это жилое помещение, подлежат выселению по требованию собственника в другое жилое помещение, если у него или у собственника им либо собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленное жилищными, санитарным и техническим требованиям.

бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, проживавшие совместно с ним и не принявшие участия в приватизации, а также члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, выделенной государственной поддержкой, выделенной собственнику, в состав семьи которого входили эти члены, бывшие члены семьи, подлежат выселению из жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 настоящего Кодекса.

ведении 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, подлежат выселению из жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 настоящего Кодекса.

собственника жилого помещения на период проведения капитального ремонта или реконструкции этого жилого помещения в другое жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности в данном населенном пункте в соответствии с установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Переезд по требованию собственника жилого помещения в другое жилое помещение совершеннолетних членов семьи собственника, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением, проживающих совместно с собственником в праве общей собственности на это жилое помещение, с их несовершеннолетними, признанными нетрудоспособными по медицинскому заключению либо признанными нуждающимися в государственной защите, необходимо согласие собственника.

## ГЛАВА 14

### ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

**1. Обязанности наймодателя жилых помещений государственного жилищного фонда, организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, уполномоченного лица государственного жилищного фонда по обеспечению сохранности общего имущества, собственников жилых домов частного жилищного фонда по обеспечению сохранности**

наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда, организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда, предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, уполномоченное лицо, организация, управляющая общим имуществом собственников жилых домов частного жилищного фонда обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений.

Наймодатели, указанные в пункте 1 настоящей статьи, обязаны обеспечивать:

содержание подъездов, других вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования на территории;

ремонт с учетом технического состояния жилых помещений;

выполнение иных работ, предусмотренных законодательством.

Наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда, организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда, предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, уполномоченное лицо обязаны обеспечивать:

осуществление капитального ремонта или реконструкции жилых домов в сроки, определенные местными исполнительными органами или иными государственными органами в соответствии с законодательством; регулярное техническое обслуживание.

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

В жилых помещениях, занимаемых гражданами по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, сохранность жилых помещений обеспечиваются:

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

оборудование жилых помещений государственного жилищного фонда новыми видами инженерного оборудования и такого обустройства.

**7. Обязанности собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им в пользование объектов долевого строительства, членов организации застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений.**

Собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда 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 государственного жилищного фонда, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение объектов долевого строительства, члены организации застройщиков обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений.

Плюс: примечание.

В целях экономии расходов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов (квартир), в которых экономически нецелесообразна либо технически невозможна установка индивидуальных приборов учета расхода воды, установлены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 02.02.2009 N 8.

При проведении капитального ремонта многоквартирных или блокированных жилых домов лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, за счет средств собственников жилых помещений, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического 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 (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки осуществляют за счет средств собственников жилых помещений в соответствии с требованиями.

При проведении работ по капитальному ремонту жилых домов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, замене и ремонту электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, системы противопожарной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установке, замене и ремонте приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки осуществляются за счет собственников жилых помещений.

При выявлении дефектов и неисправностей, которые появились вследствие неисправностей конструктивных элементов жилых помещений в вине собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, производится за счет организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей коммунальные услуги.

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

В случае возникновения необходимости проведения работ по капитальному ремонту и реконструкции жилых домов или переустройству жилых помещений новыми видами инженерных систем (центральное отопление, водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение) и вышедшего из строя в процессе эксплуатации инженерного оборудования в жилых помещениях осуществляют замену вышедшего из строя инженерного оборудования в жилых помещениях новыми видами инженерных систем. В случае письменного отказа собственников жилых помещений от замены вышедшего из строя инженерного оборудования обустройство их жилых помещений новыми видами инженерных систем осуществляется за счет средств от капитального ремонта и реконструкции жилых домов или переустройству жилых помещений не осуществляется.

## **2. Эксплуатация жилищного фонда**

Эксплуатация жилищного фонда осуществляется с соблюдением требований технических нормативных правовых актов. 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 третьих лиц в случаях, предусмотренных законодательством.

Сроки проведения профилактических и ремонтных работ на тепловых сетях и сетях горячего водоснабжения в межсезонье, не могут превышать двух недель.

Эксплуатация многоквартирного жилого дома осуществляется организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, с письменного согласия большинства собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, с письменного согласия собственников помещений в многоквартирном доме, либо местными органами государственной власти, районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе.

Сроки проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома, конструктивных элементов, инженерных систем определяются на основании:

- 1) технического состояния жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;
- 2) технического состояния помещений жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;
- 3) энергетических, тепло-планировочных качеств жилого дома и уровня его благоустройства;
- 4) градостроительного плана жилой застройки (улиц, кварталов, микрорайонов), в которой расположен жилой дом;



форм технической эксплуатации жилых домов в соответствии с техническими нормативными правовыми актами. Возможность проведения тепловой модернизации жилого дома определяется с учетом его теплотехнических характеристик и конструкций в соответствии с техническими нормативными правовыми актами.

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

Программы на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту и тепловой модернизации, на текущий период и на период окончания выполнения работ, а также перспективные (на пять лет) программы утверждаются районными исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе и до 1 февраля текущего года публикуются в средствах массовой информации, размещаются на информационных сайтах районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации в глобальной компьютерной сети Интернет.

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

Срок проведения работ не позднее десяти дней до начала проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома должны быть определены и утверждены, а также заключены договоры с собственниками жилых помещений, членами организации застройщиков на оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома, утвержденном Советом Министров Республики Беларусь.

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

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

1) информировать на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков о необходимости проведения работ, их видах и объемах, а также о должностных лицах, ответственных за организацию, контроль и проведение работ; 2) назначить уполномоченного представителя из числа указанных граждан для проведения предремонтного осмотра жилых помещений в многоквартирном жилом доме. При этом оформляется протокол собрания;

3) провести с участием уполномоченного представителя предремонтный осмотр жилых помещений в многоквартирном жилом доме и видов работ с составлением акта обследования, который является основанием для возможной разработки проектной документации.

## ГЛАВА 15

### КОНТРОЛЬ, ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

#### 1. Контроль в области жилищных отношений

в области жилищных отношений осуществляется в соответствии с законодательными актами.

## **10. Общественный контроль в области жилищных отношений**

Общественный контроль в области жилищных отношений за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется в соответствии с законодательными актами, в том числе в отношении: распределением жилых помещений, соблюдением порядка приобретения гражданами в собственность жилых помещений государственного жилищного фонда, правильностью отнесения граждан к категории малообеспеченных в организациях, их созданных, имеющих учетный номер плательщика (далее - обособленные подразделения), где работают члены соответствующего профсоюзного союза и в установленном порядке создана его первичная профсоюзная организация, если иное не предусмотрено законодательными актами, в представительствах иностранных организаций, где работают члены соответствующего профсоюзного союза, в установленном порядке создана его первичная профсоюзная организация, медицинских пунктах, объектах социального питания, расположенных на территории этих организаций (обособленных подразделений, представительств), а также в созданных ими учреждениях дошкольного образования и оздоровительных организациях созданных членами профсоюзных союзов, их организационными структурами, объединениями таких союзов и их организационными структурами - иными представительными органами работников, общественными комиссиями по жилищным вопросам, созданными в установленном порядке, установленном законодательными актами. Общественная комиссия по жилищным вопросам, создаваемой при местном исполнительном и распорядительном органе устанавливается соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом. Общественные комиссии по жилищным вопросам могут создаваться в государственных органах, других организациях созданных этими государственными органами и организациями. Положение об общественной комиссии по жилищным вопросам утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

## **РАЗДЕЛ II ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **ГЛАВА 16 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

#### **1. Предоставление государственными органами, другими государственными организациями жилых помещений государственного жилищного фонда**

Государственные органы, другие государственные организации, имеющие на праве хозяйственного ведения или оперативного управления жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляют их своим работникам, состоящим на государственной службе.

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

## **2. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда**

помещения государственного жилищного фонда (за исключением жилых помещений коммерческого назначения)  
ся состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданам и членам их семей, в том числе  
его договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда:

домах республиканского жилищного фонда - по совместному решению администрации государственного жилищного  
й организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения,  
комитета, принятому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии). О принятом решении  
исьменной форме в местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения предоставляемого  
ударственного жилищного фонда;

домах коммунального жилищного фонда - по решению местного исполнительного и распорядительного органа, в  
пественной комиссии по жилищным вопросам, или по совместному решению администрации государственного жилищного  
м ведении или оперативном управлении которой находятся эти жилые помещения, и профсоюзного комитета, в  
пественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии).

---

нтПлюс: примечание.

езидента Республики Беларусь от 17.11.2014 N 535 установлено, что за государственными служащими и членами их семей  
и в арендном жилье, сохраняются ранее занимаемые ими жилые помещения государственного жилищного фонда.

---

ждан на дату принятия решения о предоставлении ему жилого помещения государственного жилищного фонда, состоящего  
омещение, предоставленное ему по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, прекращать  
ивать члены его семьи, он обязан расторгнуть этот договор и сдать наймодателю жилое помещение по акту приема-передачи.

гражданина от сдачи жилого помещения, предусмотренной частью первой настоящего пункта, является основанием для предоставления ему жилого помещения государственного жилищного фонда.

Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, служебных жилых помещений, жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях и специальных жилых помещений устанавливается соответственно статьями 10-12 настоящего Кодекса.

Порядок предоставления гражданам жилых помещений коммерческого использования устанавливается решениями исполнительных комитетов, местными нормативными правовыми актами организаций, в хозяйственном управлении которых находятся жилые помещения, на условиях, определяемых Президентом Республики Беларусь, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами, жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются по решению Президента Республики Беларусь.

### **3. Предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений. Право повторного предоставления**

Исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, после государственной регистрации прав на земельный участок и жилой дом, расположенный на этом участке (за исключением служебных жилых помещений, жилых помещений специального служебного жилищного фонда, жилых помещений, предназначенных для отселения граждан из жилых домов, подлечных помещений) предоставляют свободных (освободившихся) жилых помещений по соответствующему договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Исполнительные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, в которых находятся в государственной собственности, имеют право повторного предоставления освобожденных жилых помещений государственного жилищного фонда, ранее предоставленных их работникам в жилых домах, переданных этим работникам в коммунальный жилищный фонд, независимо от времени передачи таких помещений при наличии условий для улучшения жилищных условий.

Исполнительные и распорядительные органы в недельный срок со дня освобождения жилых помещений государственного жилищного фонда, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, в которых находятся в государственной собственности, имеющие право повторного предоставления освобожденных жилых помещений государственного жилищного фонда, об освобождении этих жилых помещений для принятия решения о предоставлении их в аренду.

### **4. Очередность предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда**



на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда может быть...

### **7. Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен за...**

Наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих...

Уполномоченный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управ...

### **8. Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда в связи с капитальным...**

В результате капитального ремонта или реконструкции жилого дома жилое помещение государственного жилищн...

### **9. Предоставление освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда**

В квартире, заселенной несколькими нанимателями жилого помещения по договорам найма жил...

дившаяся изолированная жилая комната в квартире, в которой проживают наниматели по договорам государственного жилищного фонда или собственники жилых помещений частного жилищного фонда и наниматели 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 подачи заявления в улучшении жилищных условий.

в квартире отсутствуют наниматели по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, но в квартире имеется 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 в порядке очередности исходя из времени подачи заявления.

в квартире отсутствуют наниматели по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, но в квартире имеется изолированная жилая комната, предоставляется по договору купли-продажи одному из проживающих в квартире нанимателей частного жилищного фонда, не нуждающемуся в улучшении жилищных условий, по его письменному заявлению в порядке очередности исходя из времени подачи заявления.

в государственном жилом помещении в виде квартиры, заселенном двумя и более нанимателями по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, освободилась жилая комната, занимаемая одним из этих нанимателей, предоставляется в установленном порядке во владение и пользование одному из других нанимателей по его письменному заявлению исходя из времени подачи заявления.

## ГЛАВА 17

### ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

#### 17.0. Жилое помещение социального пользования

Жилое помещение государственного жилищного фонда включается в состав жилых помещений социального пользования в этом составе по решениям местного исполнительного и распорядительного органа на основании представления этого органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится данное помещение.

Жилое помещение социального пользования предназначается для проживания граждан, имеющих право на получение государственного жилищного субсидирования, а также членов их семей.

Жилые помещения социального пользования не подлежат приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договору







помещения социального пользования предоставляются в порядке, установленном настоящим Кодексом, на получение таких жилых помещений, во владение и пользование на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

помещения социального пользования предоставляются:

у и проживающим совместно с ним супруге (супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным родителям. При этом право на получение жилого помещения социального пользования может быть предоставлено и у гражданина и членов его семьи в собственности в данном населенном пункте жилых помещений общей площадью не более десяти квадратных метров и более (в городе Минске - десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующим 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 общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади помещений, находящихся в их собственности. Если в результате вычета общей площади жилого помещения, соответствующего требованиям, жилое помещение социального пользования исходя из его общей площади не может быть предоставлено, предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение;

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

лицам, взявшим на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, а также воспитываемых детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей;

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

лицам, в течение пяти лет до получения жилого помещения социального пользования жилищные условия гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, ухудшились в результате прекращения права владения и пользования жилым помещением супругу (супруге), несовершеннолетним и совершеннолетним детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в собственности жилых помещений в данном населенном пункте. Право социального пользования предоставляется в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

лицам, 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, в результате чего произошло ухудшение жилищных условий путем разрушения, порчи, обмена, раздела жилого помещения, изменения его назначения, прекращения пользования жилым помещением или прекращения права владения и пользования жилым помещением. В случае прекращения права владения и пользования жилым помещением в соответствии с первой настоящей частью, ему предоставляется жилое помещение социального пользования в пределах

квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади принадлежавшего ему до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий 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 предоставляется на весь состав семьи, оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение. Среди жилых помещений социального пользования предоставляются гражданам:

1) страдающим активной формой туберкулеза, что подтверждено клинико-лабораторными или иными методами исследования, при условии соблюдения больными предписанного режима лечения и сохранения выделения микобактерий в течение шестимесячного курса противотуберкулезного лечения;

2) лицам, высланным из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения, с которыми заключен договор социального пользования 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;

3) инвалидам I и II групп, в подпунктах 1.1, 1.3 - 1.7, 1.8 (неработающие одинокие инвалиды I и II группы), 1.9, 1.12 и абзацах второго и третьего пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса.

4) лицам, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации до достижения совершеннолетнего возраста, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которым предоставлены жилые помещения социального пользования предоставляются в течение шести месяцев после достижения ими совершеннолетия, а также лицам, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации до достижения совершеннолетнего возраста, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которым предоставлены жилые помещения социального пользования предоставляются в течение шести месяцев после отчисления из учреждений профессионально-технического, среднего специального образования, по окончании срочной военной службы.

5) лицам, заключившим договор социального пользования жилыми помещениями социального пользования определяется в соответствии с условиями договора социального пользования государственного жилищного фонда и с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой. Порядок заключения договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных пунктами 1-5 настоящей статьи 60 настоящего Кодекса.

### **3. Право нанимателя жилого помещения социального пользования на предоставление права владения и пользования жилым помещением членам семьи**

Наниматель жилого помещения социального пользования вправе предоставить право владения и пользования занимаемым жилым помещением членам своей семьи (супруге), своим несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным иждивенцам, 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.

### **4. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда**



части первой настоящего пункта распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения, умершего после 8 апреля 2006 года.

## ГЛАВА 18

### ОБЩЕОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ

#### 6. Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда выделяются квартиры либо жилые дома.

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 органов.

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда могут находиться в безвозмездном пользовании в форме собственности, созданных в процессе приватизации.

Служебные жилые помещения республиканского (за исключением указанных в частях второй и третьей настоящей статьи жилищных фондов) включаются в состав служебных жилых помещений государственного жилищного фонда по решению соответственно Президента Республики Беларусь, местного исполнительного и распорядительного органа, государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения.

Служебные жилые помещения республиканского жилищного фонда, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственного органа, другой государственной организации, расположенные в сельских населенных пунктах, исключаются из этого состава 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.

Служебные жилые помещения республиканского жилищного фонда, предназначенные для предоставления в соответствии с пунктом 6 статьи 117 настоящего Кодекса, включаются в состав служебных жилых помещений государственного 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, за исключением служебных жилых помещений, исключенных из этого состава по решению Президента Республики Беларусь.

Служебные жилые помещения не подлежат исключению из состава служебных жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

ные служебные жилые помещения, построенные либо реконструированные или приобретенные с привлечением хозяйственными организациями государственной формы собственности, другими государственными предприятиями либо иные обособленные подразделения, осуществляющие предпринимательскую деятельность по производству продукции, у которых выручка от ее реализации составляет не менее пятидесяти процентов общей суммы доходов от всех филиалов либо иных обособленных подразделений, в случае перевода в соответствии с законодательными актами на граждан, которым предоставлены эти служебные жилые помещения, подлежат исключению из состава помещений по решению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа до заключения договора найма.

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда не подлежат приватизации, обмену, разделу и передаче в аренду, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

## **7. Порядок предоставления служебных жилых помещений государственного жилищного фонда**

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются гражданам, состоящим на учете в жилищных условиях, на условиях договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенном в соответствии с настоящим Кодексом и законодательными актами.

По решению Президента Республики Беларусь служебные жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются на период сохранения трудовых (служебных) отношений с государственным органом, другой государственной организацией в установленном порядке гражданам, должности которых включены в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь. Они имеют право на получение жилого помещения специального служебного жилищного фонда.

Служебные жилые помещения государственных органов либо подчиненных им (входящих в их состав) государственных организаций в ведении или оперативном управлении которых находятся служебные жилые помещения государственного жилищного фонда по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь могут быть предоставлены государственным жилищным фондом другим категориям работников в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае:

1) молодых специалистов, получивших образование за счет республиканского и (или) местных бюджетов, направляемых на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего) работниками организациями, расположенными на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше установленного норматива в этих территориях;

2) работников, переводимых из другого населенного пункта при назначении на должность, переводе работника от одного нанимателя к другому по производственным, организационным или экономическим причинам при условии, что из числа работников в населенном пункте для занятия вакансии нет равноценной замены.

Служебными помещениями государственными органами понимаются Национальный банк Республики Беларусь, Администрация Президента Республики Беларусь, Национальная академия наук Беларуси, другие государственные организации.

ственные организации, подчиненные и (или) подотчетные Президенту Республики Беларусь, республиканскому управлению и другие государственные организации, подчиненные Правительству Республики Беларусь и Минской исполнительные комитеты.

Служебными исполнительными комитетами по согласованию с областными исполнительными комитетами служб государственного жилищного фонда могут быть предоставлены гражданам, проживающим в сельской местности и занятым в сельском хозяйстве, в иных организациях, обслуживающих эту отрасль, а также работающим в сельских центрах, расположенных в сельской местности, на период сохранения трудовых (служебных) отношений с той организацией сельского хозяйства, другой государственной организацией, обслуживающей эту отрасль.

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены в исключительном порядке (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 - 4 настоящей статьи) другим гражданам в индивидуальном порядке на территории Республики Беларусь на основании мотивированных предложений заинтересованных государственных организаций либо подчиненных им (входящих в их состав) государственных организаций, а также на основании предложений, внесенных в областные, Минский городской исполнительные комитеты другими государственными органами, нуждающимися в привлечении конкретного работника.

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, действующими в Республике Беларусь, в том числе для кураторским работникам;

Служебные жилые помещения предоставляются (за исключением военнослужащих срочной военной службы и курсантов военных учебных заведений) в форме получения образования учреждений образования органов внутренних дел, органов и подчиненных им учреждений образования в следующих ситуациях);

Служебные жилые помещения, включенным в списки граждан, которым в соответствии с пунктом 2 статьи 132 настоящего Кодекса предоставляются, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий аварии на АЭС;

Служебные жилые помещения Государственной инспекции охраны животного и растительного мира при Президенте Республики Беларусь предоставляются работниками.

Служебные жилые помещения и прокурорским работникам, лицам рядового и начальствующего состава Следственного комитета Республики Беларусь в улучшении жилищных условий, предоставляются служебные жилые помещения государственного жилищного фонда или жилого дома не позднее шести месяцев после их назначения на должность или принятия на учет в государственном жилищном фонде в улучшении жилищных условий.

Служебные жилые помещения государственного жилищного фонда, переданные в безвозмездное пользование в форме собственности, созданным в процессе разгосударствления и приватизации, предоставляются в соответствии с пунктами 2 - 4 настоящей статьи.

Граждане, имеющие право на первоочередное право на получение служебных жилищных помещений при переезде из другого населенного пункта первоочередное право на получение служебных жилищных помещений государственного жилищного фонда имеют следующие граждане:

жащие (за исключением военнослужащих срочной военной службы и курсантов военных учебных заведений) в форме получения образования учреждений образования органов внутренних дел, органов и под (в определенных ситуациях) при назначении на должность;

при переводе от одного нанимателя к другому в связи с обоснованными производственными, организационными и другими причинами при условии, что из числа работников в данном населенном пункте для занятия вакансии не имеется;

условия и пользование служебными жилыми помещениями определяются правилами договора найма жилого помещения, предусмотренных настоящей главой. Не допускается изменение договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных пунктами 2 - 4 статьи 60 настоящего Кодекса.

## **8. Прекращение либо расторжение договора найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда**

Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда прекращается, если наниматель жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда объявлен умершим, признан судом безвестно отсутствующим), действие такого договора прекращается. При этом договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенный с членами семьи нанимателя жилого помещения, проживавших совместно с ним, прекращается. Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда на срок до трех лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенный с членами семьи умершего (объявленного умершим, признанного судом безвестно отсутствующим) нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, проживавших совместно с ним, в собственности в данном жилом помещении общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске - десять квадратных метров) и 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 признан инвалидом вследствие ранения, контузии, увечья или профессионального заболевания, полученных при исполнении профессиональных обязанностей;

если он и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, в отношении которого установлена причинная связь наступившей инвалидности с катастрофой на Чернобыльской АЭС, радиационными авариями;

если он инвалидом из числа военнослужащих, ставшим им вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученного в защите бывшего СССР, Республики Беларусь или при исполнении иных обязанностей военной службы, признанным инвалидом либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

если он инвалидом Великой Отечественной войны, пребывавшим в составе действующей армии;

если он инвалидом боевых действий на территории других государств;

если он инвалидом I или II группы;



ом, имеющим право на трудовую пенсию по возрасту (в том числе на льготных условиях), а также за выслугу  
мьи военнослужащих или партизан, погибших или пропавших без вести при защите бывшего СССР, Респу  
ении иных обязанностей военной службы (служебных обязанностей).

ие срока действия договоров, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, гражданам, проживающим в слу  
сударственного жилищного фонда, предоставляется право на внеочередное улучшение жилищных у  
реконструкции или приобретения жилого помещения с привлечением льготных кредитов либо на внеочере  
ний социального пользования, если граждане в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодате  
получение таких жилых помещений.

е гибели (смерти) судьи, прокурорского работника, военнослужащего (за исключением военнослужащих ср  
нтов военных учебных заведений, слушателей и курсантов дневной формы получения образования учрежден  
нных дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям), являвшихся нанимателями служебных жил  
го жилищного фонда, в связи с исполнением ими обязанностей военной службы (служебных обязаннос  
комитете Республики Беларусь, в органах внутренних дел, органах финансовых расследований Комитета го  
спублики Беларусь, органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям (за исключением гибели (смерти  
правных действий) эти служебные жилые помещения могут быть переданы по письменному заявлению сем  
ладение и пользование по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, если ч  
дающимися в улучшении жилищных условий, либо им в течение шести месяцев со дня гибели (смер  
м и распорядительным органом, в котором погибшие (умершие) состояли на учете нуждающихся в улучше  
территории которого находится государственный орган, принявший на такой учет, предоставляется однора  
во, реконструкцию или приобретение жилого помещения типовых потребительских качеств.

еводе нанимателя жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения государственн  
у в другую местность с предоставлением ему служебного жилого помещения, в том числе при избрании ег  
сударственный орган, служебное жилое помещение по постоянному месту жительства может быть сохра  
явлению нанимателя на срок не более трех лет (в случае выезда нанимателя служебного жилого помещени  
другой населенный пункт в связи с избранием его на выборную должность в государственный орган - на  
ри этом наниматель служебного жилого помещения, которое за ним сохранено и в котором не остались прожи  
плату за пользование жилым помещением, его техническое обслуживание, тепловую энергию и капитал  
авливаемым в соответствии с законодательными актами.

е получения (приобретения) нанимателем служебного жилого помещения в данном населенном пункте жил  
ью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске - десять квадратных метров и более) на од  
его установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, договор найма служебного жил  
го жилищного фонда расторгается, а проживающие в этом жилом помещении граждане подлежат выселен  
е предоставления другого жилого помещения. Если один из совершеннолетних членов семьи нанимателя жил  
совместно с ним, состоит в трудовых (служебных) отношениях с наймодателем и по характеру работы е

служебное жилое помещение, с ним заключается договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда.

Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда является срочным и подлежит расторжению в связи с утратой оснований для проживания в служебном жилом помещении государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

## ГЛАВА 19

# ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

## 19. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях

Общежитие - жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан (в том числе студентов), учебы.

Помещения государственного жилищного фонда в общежитиях не подлежат приватизации, обмену и передаче по договору поднайма.

## 20. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях гражданам

Жилые помещения государственного жилищного фонда (часть жилого помещения) в общежитиях предоставляются гражданам в улучшении жилищных условий, на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда по совместному решению администрации государственного органа, другой государственной организации, в которой осуществляется оперативное управление которых находится такое жилое помещение, и профсоюзного комитета (при его наличии) и общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии), если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях предоставляются вне очереди состоящим на учете в установленном порядке.

Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитии гражданам:

1) предоставляются гражданам, имеющим право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования;

2) предоставляются гражданам, числящимся в списках высококвалифицированных специалистов, работавших за границей по контракту. При этом высококвалифицированными специалистами понимаются научные работники высшей квалификации либо граждане, имеющие высшее образование, высшее образование II ступени, либо специалисты, имеющие стаж работы по специальности не менее пяти лет;

3) предоставляются гражданам, включенным в банк данных одаренной молодежи и банк данных талантливой молодежи, - на период обучения;

4) предоставляются гражданам, вышедшим из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии в связи с:

нием военной службы по призыву, направлением на альтернативную службу, призывом на службу в резерв, прохождением военной службы по первому контракту на должностях солдат, матросов, сержантов и матросов, а также трудоустроившимся в ту же организацию;

нием организацией для получения профессионально-технического, среднего специального, высшего или послевузовского образования, организацию, реализующую образовательные программы послевузовского образования, в другом населенном пункте, и после отчисления из этих учреждения образования, организации трудоустроившимся в ту же организацию;

помещения государственного жилищного фонда в общежитиях могут быть предоставлены гражданам в порядке, предусмотренных настоящим пунктом и иными законодательными актами. Первоочередное право на получение помещений государственного жилищного фонда в общежитии имеют:

1. члены семьи;

2. лица (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;

3. лица, оставшие с детства;

4. лица, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, прибывшие в порядке перевода на работу в данный пункт.

5. лица, в ведении которых находятся общежития, в установленных законодательством Российской Федерации случаях, предусмотренных настоящим пунктом, в коллективных договорах иные категории граждан, имеющих право на первоочередное предоставление помещений государственного жилищного фонда в общежитиях.

6. лица, в общежитии свободных мест жилое помещение может предоставляться работникам (служащим) других организаций на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии.

7. лица, в помещениях государственного жилищного фонда в общежитиях может бронироваться местными исполнительными органами в порядке, установленном законодательством, для временного проживания лиц из числа детей-инвалидов, оставших с детства, попечения родителей.

8. лица, имеющие право 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 которой находится общежитие, и профсоюзного комитета (при его наличии).

9. лица, выезжающие из общежития 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.

ведения учета граждан, желающих получить жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, владения и пользования жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитии, основные права и обязанности собственников жилых помещений, не урегулированной настоящим Кодексом, определяются Советом Министров Республики Беларусь.

## ГЛАВА 20

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

#### 1. Специальные жилые помещения

Специальными жилыми помещениями относятся жилые помещения:

в государственных учреждениях социального обслуживания (домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для инвалидов с особенностями психофизического развития, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов) и в домах семейного типа;

в интернатных учреждениях;

в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности, а также жилые помещения, предоставляемые в управлении государственного учреждения "Санаторий "Лесное" Комитета государственной безопасности;

в государственном жилищном фонде (предназначенные для временного проживания граждан, выселенных из жилых домов в связи с их реконструкцией, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда и членов их семей при изъятии жилых помещений государственных нужд, которое связано со сносом или иным уничтожением жилых домов, собственники которых в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, а также для временного проживания граждан, чьи жилые помещения стали непригодными для проживания вследствие пожаров, чрезвычайных ситуаций природного характера и 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 временная либо временная защита в Республике Беларусь;

предназначенные на закрытых территориях;

предназначенные для проживания военнослужащих органов пограничной службы, проходящих военную службу в подразделениях по охране Государственную границу Республики Беларусь, расположенных вне закрытых территорий, а также подразделений пограничной службы (береговой охраны), застав, постов, отделений пограничного контроля);

нные на территории иностранных государств и территории Республики Беларусь и предназначенные для размещения организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь;

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

нные на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений иностранных государств, представительств и органов международных организаций, аккредитованных в Республике Беларусь;

ные помещения, отнесенные законодательными актами к категории специальных жилых помещений.

ные жилые помещения государственного жилищного фонда включаются в состав специальных жилых помещений. Из этого состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится данное помещение.

ные жилые помещения не подлежат приватизации, обмену, разделу и предоставлению по договору поднайма.

## **2. Порядок предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими**

ные 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 престарелых и инвалидов, детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях, а также специальных жилых помещениях, 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 на заседании комиссии по жилищным вопросам в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

ные жилые помещения в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, специальных домах для престарелых и инвалидов предоставляются гражданам органами по труду, занятости и социальной защите в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

ные жилые помещения в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях предоставляются гражданам по решению местных исполнительных и распорядительных органов (отделами) образования местных исполнительных и распорядительных органов в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

ные жилые помещения, расположенные на закрытых территориях, предоставляются гражданам государственными организациями, в ведении которых находятся эти территории, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

льные жилые помещения, расположенные на территории иностранных государств и предназначенные для дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, предоставляются указанным иностранным дел Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. ые жилые помещения, предназначенные для проживания военнослужащих органов пограничной службы в подразделениях, непосредственно охраняющих Государственную границу Республики Беларусь, расположенных на территории, предоставляются этим военнослужащим Государственным пограничным комитетом Республики Беларусь Советом Министров Республики Беларусь.

ные жилые помещения, предназначенные для проживания работников организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, в том числе работников организаций, подчиненных или входящих в состав этого Управления, предоставляются этим работникам Управлением делами Президента Республики Беларусь в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

ные жилые помещения в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности предоставляются органами государственной безопасности и государственной безопасности Республики Беларусь "Санаторий "Лесное" Комитета государственной безопасности Республики Беларусь" военнослужащим, работникам государственной безопасности и этого учреждения в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. Если в процессе владения и пользования специальным жилым помещением возникает у гражданина на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений, предоставляемых в домах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, в домах семейного типа, детских интернатных учреждениях).

Если в процессе найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда является срочным и подлежит расторжению в связи с утратой оснований для проживания в специальном жилом помещении.

Если в процессе отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым помещениям, предоставляемым в пользование 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

#### 3. Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по месту прохождения военной службы в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства Министерством обороны Республики Беларусь.

и внутренних дел Республики Беларусь, Министерством по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь, Государственным пограничным комитетом Республики Беларусь, Комитетом государственной безопасности Республики Беларусь, Государственным контролем Республики Беларусь, Службой безопасности Президента Республики Беларусь и другими органами, в которых предусмотрена военная служба (служба) (далее - государственные органы военной службы).

Государственные органы, в которых предусмотрена военная служба, для осуществления учета военнослужащих, на различных условиях, определяют, какие должностные лица принимают решения о принятии военнослужащих в улучшение жилищных условий и какие документы такими должностными лицами при этом оформляются. Военнослужащие принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий также по месту жительства по настоящему Кодексу.

Военнослужащие (за исключением офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, курсантов военных училищ и курсантов дневной формы получения образования учреждений образования государственных органов военной службы) признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы предусмотренным статьей 35 настоящего Кодекса.

Военнослужащие (за исключением офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, курсантов военных училищ, слушателей и курсантов дневной формы получения образования учреждений образования государственных органов военной службы), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту прохождения военной службы, 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.

Военнослужащие принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы в течение шести месяцев с даты прибытия к новому месту прохождения военной службы. При подаче рапорта на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи рапорта.

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 жилые помещения (доли в жилом помещении) в населенном пункте по новому месту прохождения военной службы. Военнослужащие не 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.

#### **4. Документы, необходимые для принятия военнослужащих на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы**

служащие считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы по месту подачи рапорта в порядке, установленном государственным органом, в котором предусмотрена военная служба. Документы, необходимые для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, предусмотренных в пункте 25, запрашиваются и прилагаются к рапорту в порядке, установленном законодательством.

## **25. Сохранение за военнослужащими и членами их семей права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы сохраняют право военнослужащими, избранными на выборные должности в государственные органы, а также назначенными в государственные органы, в том числе в Республике Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь на должности в государственные органы, в которых они работают, - на период работы в этих государственных органах; членами семей военнослужащих, уволенными с военной службы:

1) в период получения ими образования; в период нахождения на пенсии; в период наступления в результате утраты трудоспособности, наступившей в результате увечья, профессионального заболевания либо иной причины, связанной с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей); в период нахождения в отпуске по уходу за ребенком, - до даты трудоустройства в другую организацию; членами семей военнослужащего, погибшего (умершего) в связи с исполнением обязанностей военной службы, состоявшими вместе с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, если не отпали основания для снятия с учета;

2) членами семей военнослужащего, погибшего (умершего) в период строительства жилого помещения, смерть которого наступила в период исполнения обязанностей военной службы (служебных обязанностей) (за исключением гибели (смерти) в результате противоправных действий), состоявшими вместе с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также членами семей военнослужащего, вышедшего на пенсию 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 противоправных действий), - до окончания строительства, если не отпали основания состоять на таком учете; членами семей военнослужащих, проходящих военную службу в одном государственном органе, в котором предусмотрена военная служба, состоявшими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае его смерти, расторгнувших контракт 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.

3) членами семей военнослужащих, состоявшими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по прежнему месту прохождения военной службы, военнослужащими на время получения ими образования.



## **6. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями**

служащие при прохождении военной службы обеспечиваются жилыми помещениями социального пользования, жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях, специальными жилыми помещениями в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

## **7. Обеспечение военнослужащих служебными жилыми помещениями**

служащие, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, на период прохождения военной службы обеспечиваются служебными жилыми помещениями.

При переводе военнослужащего для прохождения военной службы в другой населенный пункт ему может быть предоставлено служебное помещение по новому месту прохождения военной службы в соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 16 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 его в государственный орган с предоставлением ему служебного жилого помещения за ним может быть сохранено служебное помещение, предоставленное ему по прежнему месту прохождения военной службы, по его заявлению на срок не более трех месяцев со дня его перевода - нанимателя служебного жилого помещения на временное проживание в другой населенный пункт. При избрании с изданием его на выборную должность в государственный орган - на срок не более четырех месяцев со дня избрания - наниматель служебного жилого помещения, которое по его заявлению за ним сохранено и в котором проживают члены его семьи, вносит плату за пользование жилым помещением, его техническое обслуживание, теплоснабжение, ремонт по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

Договор найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда является срочным, заключается на срок, необходимый для прохождения военной службы в конкретном населенном пункте (воинском гарнизоне) и подлежит прекращению либо расторжению в случае прекращения оснований для проживания в служебном жилом помещении государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

## **8. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях**

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. Особенности предоставления военнослужащим жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, а также обязанности военнослужащих в этих жилых помещениях, связанные со спецификой прохождения военной службы (утвержденные

лиц из числа военнослужащих, которым жилые помещения государственного жилищного фонда 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 предусматриваются предоставляющие предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях. Военнослужащие обеспечиваются жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях на время прохождения военной службы.

### **9. 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 высшего образования) государственными органами, в которых предусмотрена военная служба, на время прохождения военной службы по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда без сдачи жилого помещения государственного жилищного фонда по прежнему месту прохождения военной службы.

### **30. Выселение военнослужащих, занимающих служебные жилые помещения, специальные жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях**

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 в порядке предоставления, подлежат выселению из них без предоставления другого жилого помещения после прекращения военной службы.

Военнослужащие подлежат выселению из специальных жилых помещений, расположенных на закрытых территориях, производимому по основаниям, по которым были приняты решения о предоставлении им этих жилых помещений, а также предусмотренным законодательством.

Военнослужащие, в том числе уволенные с военной службы, осуществляющие строительство жилых помещений в порядке долевого участия в населенном пункте по месту прохождения военной службы, по окончании строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию подлежат выселению из занимаемого ими служебного жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии со всеми гражданами, проживающими в этом жилом помещении.

---



и переселении предоставляются жилые помещения по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда,

проживавшим до 1 января 1990 года и выехавшим из зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, находящимся на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на протяжении всего периода после их выезда из указанных зон; гражданам, предоставленным жилые помещения по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварией, инвадиям, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с аварией на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; категориям граждан предоставляются жилые помещения социального пользования по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий аварии на Чернобыльской АЭС, предоставляются по договору найма служебного жилого помещения государственного жилищного фонда гражданам на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

1) специалистам, прибывшим на работу по распределению, направленным на работу в соответствии с договором найма специалиста (рабочего, служащего), а также специалистам, прибывшим по направлению государственных органов, учреждений, организаций на работу в организации, расположенные:

а) в населенных пунктах с уровнем радиоактивного загрязнения свыше 5 Ки/кв. км и приравненных к ним территориях; б) в населенных пунктах, выведенных из зоны последующего отселения и зоны с правом на отселение (в жилых домах, промышленных объектах, населенных пунктах из этих зон);

в) работникам, направляемым на работу в научные учреждения города Гомеля и занимающимся научными исследованиями последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

г) работникам учреждения "Полесский государственный радиационно-экологический заповедник".

### **3. Порядок предоставления гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС**

Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий аварии на Чернобыльской АЭС, предоставляются гражданам по решениям районных, городских исполнительных комитетов в городах.

Решения районных, Минский городской исполнительные комитеты согласовывают с Департаментом по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь представленными районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах списки граждан, которым в соответствии с настоящей статьёй предоставляются жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (с обязательным представлением учетных дел).

## ГЛАВА 23 ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

### 4. Приватизация жилых помещений, ее субъекты и объекты

Приватизация жилых помещений - приобретение гражданами в собственность занимаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, предоставленных им в соответствии с законодательством.

Субъектами приватизации жилых помещений являются граждане.

Объектами приватизации жилых помещений являются жилые помещения государственного жилищного фонда.

### 5. Жилые помещения, не подлежащие приватизации

Не подлежат приватизации:

жилые помещения социального пользования;

жилые помещения, если иное не определено Президентом Республики Беларусь;

жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях;

жилые помещения специального служебного жилищного фонда;

нежилые 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 территории, загрязненной радиоактивными веществами;

жилые помещения, находящиеся в зоне с правом на отселение, при наличии оснований и желания переселиться 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 замены квартир при проведении работ по реконструкции или капитальному ремонту жилого дома - на период с момента начала 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.

нтПлюс: примечание.

зации жилых помещений государственного жилищного фонда, см. Указ Президента Республики Беларусь о

## **6. Порядок приватизации жилых помещений**

обретения в собственность занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда нанимателем, совершеннолетние члены его семьи, а также иные граждане, за которыми в соответствии с законодательством нанимателем право владения и пользования этим жилым помещением, подают заявление о приватизации. Заявитель и распорядительный орган, организацию, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится помещение, государственный орган, другую государственную организацию, подчиненную Президенту Республики Беларусь, орган государственного управления, другую государственную организацию, подчиненную Правительству Республики Беларусь, заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением. Заявление о приватизации подписывается 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. При приватизации жилого помещения граждан, не обладающих дееспособностью в полном объеме, осуществляются в соответствии с законодательством особенности приобретения ими гражданских прав и создания гражданских обязанностей. Приватизация жилых помещений осуществляется по решению местных исполнительных и распорядительных органов, органов управления организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения. Приватизация жилых помещений, находящихся в безвозмездном пользовании организаций негосударственной формы собственности, осуществляется по решению государственных органов, с которыми заключен договор безвозмездного пользования, или уполномоченных ими лиц.

Заявление о приватизации жилого помещения принимается в течение одного месяца со дня подачи заявления.

Жилые помещения в жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), квартирах, являющихся государственной собственностью, приватизируются при условии подписания гражданами - участниками приватизации охранного соглашения, утвержденного ответственным республиканским органом государственного управления.

Сделки купли-продажи приватизируемых жилых помещений подлежат нотариальному удостоверению.

Заявление о приватизации занимаемых жилых помещений может быть обжаловано в судебном порядке.

## **7. Права членов семьи нанимателя жилого помещения при приватизации**

помещение (доля в праве собственности на жилое помещение), приватизированное совместно проживающими членами семьи совместной собственностью, если оба супруга участвуют в приватизации этого жилого помещения (в том числе в случае использования 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 долю в приватизированном жилом помещении. Доли в праве собственности на жилое помещение членов семьи могут быть выделены участникам приватизации в свидетельстве (удостоверении) о государственной регистрации жилого помещения.

## **8. Денежная жилищная квота**

Денежная жилищная квота - стоимостный эквивалент жилых помещений, передаваемых гражданам Республики Беларусь, который определяется отношением остаточной стоимости объектов приватизации в ценах на 31 декабря 1991 года к численности граждан Республики Беларусь, с учетом трудового стажа.

Граждане Республики Беларусь на денежную жилищную квоту удостоверяется именными приватизационными чеками "Жилье".

Именные приватизационные чеки "Жилье" находятся и используются в соответствии с законодательством только перерегистрированными гражданами.

## **9. Осуществление приватизации жилых помещений на возмездной, безвозмездной либо смешанной основе**

Приватизация жилых помещений на возмездной основе осуществляется в случае, если у граждан не имеется именных приватизационных чеков "Жилье".

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.

Если сумма именных приватизационных чеков "Жилье" превышает стоимость занимаемого гражданином жилого помещения в ценах на 31 декабря 1991 года, жилое помещение передается безвозмездно, а остаток именных приватизационных чеков "Жилье" используется в соответствии со статьей 143 настоящего Кодекса.

Остаток именных приватизационных чеков "Жилье", подлежащий использованию, подлежит использованию в течение 30 дней со дня подачи заявления о приватизации жилого помещения. При этом именные приватизационные чеки "Жилье", подаренные им по нотариально удостоверенному акту (дарственной, завещательному возмездному договору), родителями, детьми, усыновителями (удочерителями), усыновленными (удочеренными), родными братьями, сестрами, бабушкой, дедушкой, внуками, полученными по наследству либо по решению суда, засчитываются в счет погашения стоимости передаваемой в собственность в ценах на 31 декабря 1991 года.

сть жилых помещений в ценах на 31 декабря 1991 года для зачета суммы именных приватизационных порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

## **0. Приватизация жилых помещений на льготных условиях**

ездно (с учетом жилищной квоты, суммы квот) передаются в собственность жилые помещения следующим

блики Беларусь:

еларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Оте

из числа категорий, определенных пунктом 1 и подпунктом 3.3 пункта 3 части второй статьи 2, пунктами 1 -

ми 4, 22, 24 и 25 Закона Республики Беларусь "О ветеранах";

рованным гражданам - жертвам политических репрессий, детям, которые находились вместе с родителями в м

лке, высылке, на спецпоселении в связи с репрессированием их родителей, детям, оставшимся в несов

пеки родителей, необоснованно репрессированных по политическим мотивам, а также детям и не обра

новой семьи супругу (супруге) граждан, расстрелянных или умерших в местах лишения свободы и реаб

с детства;

, заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, инвалидам вследствие катастрофы на Чернобыльской

аварий, в том числе детям-инвалидам вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных а

, принимавшим в 1986 - 1987 годах участие в работах по ликвидации последствий катастрофы на Черноб

эвакуации (отчуждения) или занятым в этот период на эксплуатации или других работах на указанной станци

авленным или командированным), включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специа

к выполнению работ, связанных с ликвидацией последствий этой катастрофы;

, принимавшим непосредственное участие в испытаниях ядерного оружия в атмосфере или под

веществ, учениях с применением таких оружия, веществ до даты фактического прекращения таких испытан

ытаниях ядерного оружия или проведении подземных ядерных взрывов в научно-технических целях в услов

ситуаций и действий других поражающих факторов ядерного оружия; в ликвидации радиационных авар

установках надводных и подводных кораблей и других военных объектах, а также на производственно

д с 29 сентября 1957 года по 31 декабря 1958 года; в проведении защитных мероприятий и реабилитации

и территорий вдоль реки Теча в период с 1 января 1949 года по 31 декабря 1956 года;

там из числа отдельных подразделений по сборке (разборке) ядерных зарядов, выполнявшим эти работы до 3

, занимающим жилые помещения в блокированных и многоквартирных жилых домах, имеющих не более одн

износе на шестьдесят процентов и выше.



указанные в абзацах втором - десятом части первой настоящего пункта, имеют право на однократное использование абзацем первым части первой настоящего пункта.

и, указанным в абзацах втором - девятом части первой настоящего пункта, жилые помещения передаются в пределах двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения, а также по двадцать квадратных метров помещения на каждого проживающего вместе с ними нетрудоспособного неработающего члена семьи с учетом жилищной квоты, суммы квот. Гражданам, указанным в абзаце десятом части первой настоящего пункта, передаются в собственность безвозмездно независимо от их общей площади с учетом полностью начисленной доли этих граждан, участвующих в приватизации.

Гражданами, указанными в абзаце десятом части первой настоящего пункта, являются граждане, являющиеся нетрудоспособными неработающими членами семьи понимаются не работающие по трудовым договорам, гражданам, предметом которых является оказание услуг, выполнение работ и создание объектов интеллектуальной собственности, занимающиеся предпринимательской деятельностью: родители, супруг (супруга), достигшие возраста шестидесяти лет (женщины) либо не достигшие этого возраста, но являющиеся инвалидами I или II группы; несовершеннолетние дети, являющиеся инвалидами с детства I или II группы.

Жилые помещения, приватизируемые на льготных условиях (с учетом жилищной квоты, суммы квот), передаются в равных долях.

Общая площадь жилых помещений, которая превышает общую площадь жилых помещений, передаваемых безвозмездно, приватизируемых гражданами. При этом доля участия в приватизации денежными средствами определяется по соглашению между гражданами.

Граждане, имеющие право на приватизацию жилых помещений на льготных условиях и имевшие, но не реализовавшие жилищную квоту до 1 июля 1999 года, имеют право на однократное использование льготы, предусмотренной настоящей статьёй.

Граждане Республики Беларусь, не имевшие права на начисление жилищной квоты, а также граждане Республики Беларусь (полностью или частично) жилищную квоту на приватизацию жилых помещений или на другие объекты недвижимости занимаемые жилые помещения на общих основаниях без права на безвозмездную передачу в собственность граждан, предусмотренного частью первой пункта 1 настоящей статьи.

Судебными актами могут быть предусмотрены иные случаи безвозмездной передачи в собственность граждан жилых помещений государственного жилищного фонда.

## **1. Стоимость объектов приватизации**

Стоимость объектов приватизации определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь с учетом их качеств в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации, комиссиями местных исполнительных органов, а также иных государственных органов, других организаций, указанных в части первой пункта 1 настоящей статьи.

## **2. Приватизация жилых помещений отдельными категориями граждан**

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 или родителя приемной семьи, родителя-воспитателя детского дома семейного типа с предварительного согласия органов опеки и попечительства и соответствующих органов.

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 опекуна, приемного родителя, родителя приемной семьи, родителя-воспитателя детского дома семейного типа и органов опеки и попечительства. При приватизации жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, учитываются неиспользованные чеки "Жилье" умерших (признанных судом безвестно отсутствующими) родителей, усыновителей (удочерителей) и сделки купли-продажи приватизируемых жилых помещений от имени несовершеннолетних заключают в соответствии с гражданским законодательством.

Органы опеки и попечительства детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в детские интернатные учреждения, государственные профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детские дома семейного типа и органы опеки и попечительства имеет право в течение шести месяцев рассмотреть вопрос о возможности предоставления несовершеннолетним занимаемого исключительно ими жилого помещения и в случае необходимости принять меры по передаче в распоряжение приватизированным жилым помещением в интересах детей.

---

Плюс: примечание.

Порядок индексации именных приватизационных чеков "Жилье" утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.11.2006 N 1529.

---

## **3. Использование именных приватизационных чеков "Жилье"**

Именные приватизационные чеки "Жилье" используются гражданами Республики Беларусь для приватизации жилищных помещений государственного жилищного фонда, а также гражданами и членами их семей, состоящими на учете в жилищных условиях, для уплаты паевого взноса в жилищном или жилищно-строительном кооперативе, фонде жилищного или коллективного жилищного строительства; реконструкции блокированных, многоквартирных жилых домов в жилищном строительстве, приобретения жилых помещений путем покупки, погашения задолженности по кредиту процентов за пользование ими) и ссудам организаций, взятым и использованным на указанные цели.

е приватизационные чеки "Жилье" не подлежат отчуждению, за исключением дарения их по нотариально удостоверенному акту (супруге), родителям, детям, усыновителям (удочерителям), усыновленным (удочеренным), родным братьям и сестрам, перехода права собственности по наследству либо по решению суда.

#### **4. Оплата стоимости приватизируемых жилых помещений и их отчуждение**

Оплата стоимости приватизируемых жилых помещений может производиться в рассрочку до сорока лет при условии внесения в размере не менее десяти процентов остаточной стоимости этих жилых помещений, подлежащей оплате, в течение одного года очередных взносов местный исполнительный и распорядительный орган местного самоуправления по договору купли-продажи приватизируемого жилого помещения, вправе в судебном порядке реализовать свое право

вправе произвести отчуждение приобретенного в рассрочку жилого помещения после полного погашения стоимости этого помещения.

#### **5. Зачисление и использование средств, поступающих от приватизации жилых помещений**

Средства, поступающие от приватизации жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных органов местного самоуправления, в использовании организаций негосударственной формы собственности, созданных в результате приватизации, могут использоваться на жилищное строительство.

### **РАЗДЕЛ III**

## **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ НЕКОТОРЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН**

### **ГЛАВА 24**

## **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОБЯЗАННЫХ ЛИЦ**

#### **16. Предоставление временно свободных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности государству, занимаемых ими по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда**

Временно свободные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности государству, занимаемые ими по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, а их детьми в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, и подлежат предоставлению в пользование для проживания по договорам найма, поднайма жилых помещений районным, городским исполнительным

администрацией района в городе по месту нахождения этих жилых помещений в порядке, установленном п. 1 ст. 10 Закона Республики Беларусь.

Договор найма жилого помещения (части жилого помещения), принадлежащего обязанным лицам на праве собственности, договор поднайма жилого помещения (части жилого помещения), занимаемого обязанными лицами по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, утверждаются Советом Министров Республики Беларусь.

Платежи, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма, поднайма жилых помещений, перенесенные в порядке, определенных Советом Министров Республики Беларусь, на погашение обязанными лицами, в том числе родителями (наимателями) этих жилых помещений, расходов по содержанию их детей.

Жилые помещения, принадлежащие на праве собственности обязанным лицам, предоставляются районными исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по договорам найма жилых помещений.

Платежи за наем жилого помещения, принадлежащего обязанному лицу на праве собственности, доверенность такого лица нести платежи за наем жилых помещений, указанных в части первой настоящего пункта, определяется по соглашению с собственником жилого помещения с включением в нее платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, занимаемые обязанными лицами по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, оставлению по договорам поднайма жилых помещений в порядке, установленном настоящим Кодексом, с включением в нее платежей за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

Платежи за поднаем жилых помещений, указанных в части первой настоящего пункта, определяется исходя из размера платежей за поднаем таких жилых помещений, установленной Советом Министров Республики Беларусь, с учетом особенностей, определенных областными, Минским городским исполнительными комитетами в зависимости от места нахождения помещений.

Срок действия договоров, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, определяется периодом временного отсутствия обязанных лиц по месту 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.

Для обеспечения сохранности имущества, имеющегося в жилых помещениях и принадлежащего обязанному лицу на праве собственности, создаваемыми районными, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района исполнительными актами, в соответствии с которыми это имущество передается по договору хранения гражданам, которым предоставлено право пользования жилым помещением по договорам найма, поднайма жилых помещений. Договор хранения имущества осуществляется одновременно с заключением договоров найма, поднайма жилых помещений.

## **7. Предоставление жилых помещений обязанным лицам, временно выселенным из занимаемых жилых помещений, и пользование такими жилыми помещениями**

ными 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.

Жилые помещения, предоставленные в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, не подлежат приватизации, обременению ипотекой и по договорам поднайма. Договоры найма таких жилых помещений не могут быть изменены по соглашению сторон в течение сроков договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, заключенных в соответствии с настоящей статьей, обязанные лица переселяются в ранее занимаемые ими жилые помещения. При отказе от предоставления таких жилых помещений их переселение осуществляется в судебном порядке.

## ГЛАВА 25

### ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ

#### 8. 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

Земельные участки, 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 государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, предоставляются другим гражданам для проживания районным, городским исполнительными комитетами, районными исполнительными комитетами в городе по месту нахождения этих жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

Земельными 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 граждан, временно выселенных из государственных жилищных фондов, из которых по решению суда временно выселены обязанные лица.

Земельные 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 предоставляются другим гражданам для проживания родителями-воспитателями, опекунами (попечителями), приемными родителями по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда с предварительного разрешения органов местного самоуправления, предусмотренного статьей 161 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье, которое дается в письменной форме, если не указывает необходимость в предоставлении таких жилых помещений.

платы за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, определяется по соглашению сторон и не может быть менее 0,1 базовой платы за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

Если родители-воспитатели, опекуны (попечители), приемные родители более трех месяцев не обеспечивают предоставление жилищно-коммунальных услуг, районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района обязаны предоставить это жилое помещение другим гражданам для проживания по договору найма частного жилищного фонда.

Лица, проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда, освобожденные в связи с устройством детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственное обеспечение, предоставляются местными исполнительными органами, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном управлении которых находятся эти жилые помещения, гражданам, состоящим на учете нуждающихся в предоставлении жилья, по срочным договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, заключаемым с гражданами-сиротами и детьми, оставшихся без попечения родителей, на государственном обеспечении.

Лица, проживающие в детских домах семейного типа, опекуны (попечители), приемные родители приемных семей и лица, осуществляющие надзор за воспитанием 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 на государственном обеспечении известить об этом местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся соответствующие жилые помещения, которые они предоставили другим гражданам для проживания.

Срок действия договоров, предусмотренных частью первой пункта 1 и пунктами 2 и 4 настоящей статьи, определяется в зависимости от срока действия договоров, предусмотренных частью первой пункта 1 и пунктами 2 и 4 настоящей статьи, определенных для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственном обеспечении. Эти договоры прекращают свое действие в случае утраты такими детьми статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, или дееспособности в полном объеме или в случае возникновения необходимости предоставления жилья для проживания.

Лица, проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда, освобожденные 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 образования, прекращают свое действие в случае истечения срока действия этих договоров или необходимости предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, этих жилых помещений.

обеспечения сохранности имущества, имеющегося в жилых помещениях и принадлежащего детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, комиссией, создаваемой местным исполнительным и распорядительным органом, составленной из представителей органов государственной власти, в которой это имущество передается по договору хранения гражданам, которым предоставляется право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения. Договор хранения имущества заключается одновременно с договором найма жилого помещения.

Доходы, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного пользования на погашение платы за жилищно-коммунальные услуги. При этом доходы, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного пользования, зачисляются после внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, зачисляются на банковские счета детей, оставшихся без попечения родителей, и не подлежат направлению на погашение родителями расходов, затраченных государством на содержание детей, находящихся на государственном обеспечении.

#### **9. Предоставление детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, ранее занимаемым**

Жилые помещения, ранее занимаемые детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, детям, оставшимся без попечения родителей, в течение двух месяцев после приобретения детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, дееспособности, либо по их желанию в течение двух месяцев после прекращения обучения в учреждениях профессионального образования, среднего и высшего образования, по окончании срочной военной службы местный исполнительный и распорядительный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находятся соответствующие жилые помещения, обязаны предоставить им ранее занимаемое ими жилое помещение, соответствующее санитарным и техническим требованиям.

Граждане, указанные в части первой настоящего пункта, не могут быть вселены в жилое помещение, из которого они исключены, если в таком жилое помещение установлена местным исполнительным и распорядительным органом местность, в которой такое жилое помещение или если при вселении в такое жилое помещение они стали бы нуждающимися в предоставлении жилого помещения, по желанию этих граждан им предоставляется жилое помещение социального пользования в соответствии с законодательными актами.

Лица, оставшиеся без попечения родителей, 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 специальных помещениях, предназначенных для временного проживания лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

#### **10. Защита прав на жилые помещения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей, оставшихся без попечения родителей, психологического развития, проживающих в домах-интернатах для детей-инвалидов**

устройства детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в детские интернатные учреждения, в опеку, приемные семьи, а детей с особенностями психофизического развития - в дома-интернаты. По решению местных исполнительных и распорядительных органов за ними закрепляются жилые помещения, в качестве членов семьи собственника, нанимателя жилого помещения, либо им гарантируется сохранение права пользования или права владения и пользования жилыми помещениями, в которых они проживали в качестве нанимателя жилого помещения.

## ГЛАВА 26

### ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН, ПРИЗНАННЫХ НЕДЕЕСПОСОБНЫМИ И ПРОЖИВАЮЩИХ В СТАЦИОНАРНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

#### 51. Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности недееспособными и проживающим в стационарных учреждениях социального обслуживания

Незаселенные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие гражданам, признанным недееспособными и проживающим в психоневрологических домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, с разрешения органов местного самоуправления по месту нахождения этих жилых помещений могут быть предоставлены другим гражданам для проживания в составе жилищных помещений частного жилищного фонда.

Условия договоров найма жилых помещений частного жилищного фонда определяется соглашением сторон. В случае признания граждан в установленном порядке дееспособными или в случае возникновения права у граждан, признанным недееспособными, права владения и пользования жилым помещением, принадлежность которого.

Договоры найма жилых помещений частного жилищного фонда прекращаются в связи со смертью, признанием судом умершими 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. Плата за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, определяется по соглашению сторон и не может быть менее 0,1 базовой величины за общую площадь жилого помещения в месяц.

Доходы, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда на погашение платы за жилищно-коммунальные услуги. При этом доходы, полученные от предоставления жилых помещений, зачисляются после внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, зачисляются на банковские счета граждан, проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания.



## **2. Предоставление права владения и пользования ранее занимаемым жилым помещением гражданину 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 его опекуном.

## **РАЗДЕЛ IV ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **ГЛАВА 27**

## **ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

### **3. Основания для возникновения права собственности на жилое помещение**

Основаниями для возникновения у граждан права собственности на жилое помещение являются:

1) приобретение жилого помещения в результате строительства, реконструкции капитальных строений (зданий, сооружений);

2) приобретение жилого помещения государственного жилищного фонда;

3) приобретение жилого помещения;

4) приобретение в собственность жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве собственности на жилое помещение) при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;

5) приобретение в собственность жилого помещения при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией.

---

Плюс: примечание.

С 1 января 2014 года реализация прав граждан при признании жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям непригодными для проживания осуществляется в соответствии с пунктом 4 Указа Президента Республики Беларусь от 11 января 2014 г. № 13.

---

Получение в собственность жилого помещения в случае признания жилого дома вследствие чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, боевых действий и актов терроризма не соответствующим установленным для проживания требованиям, аварийным или грозящим обвалом.

Получение в собственность на жилое помещение может возникать у граждан также на иных основаниях, предусмотренных законодательными актами.

е, вложившие свои денежные средства, денежную жилищную квоту или иное имущество в приобретение или  
ения в целях создания общей долевой собственности, имеют право требовать признания за ними права со  
ую их участию долю в праве общей собственности на это жилое помещение либо право на денежную  
сти их доли в праве собственности на это жилое помещение.

обственности на жилое помещение может возникать у организаций негосударственной формы собственности  
ых абзацами вторым, четвертым - седьмым и частью второй пункта 1 настоящей статьи.

#### **4. Правомочия по осуществлению права собственности на жилые помещения**

енник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащи  
соответствии с его назначением.

нники жилых помещений имеют право в порядке, установленном законодательством, отчуждать, предостав  
йма либо в безвозмездное пользование, предоставлять организациям по договору аренды, отдавать в залог  
и (или) перепланировку, а также сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, и с  
противоречащие общественной пользе и безопасности, не причиняющие вреда окружающей среде, истори  
щемляющие права и законные интересы других граждан и организаций.

енник жилого помещения вправе предоставить право владения и пользования принадлежащим ему жилым  
в своей семье:

упруге), родителям и детям;

атьям и сестрам, деду, бабушке и внукам - с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших чл  
совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение;

твенникам, собственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменные соглашения  
если иное не установлено законодательными актами, - с письменного согласия всех совершеннолетних ч  
и, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение.

тавление права владения и пользования жилым помещением одному из участников общей долевой соб  
ге), детям и родителям согласие других участников общей долевой собственности не требуется. На предос  
льзования жилым помещением иным гражданам требуется письменное согласие других участников с

енник жилого помещения может предоставить гражданину, с которым не заключено письменное соглашени  
право владения и пользования жилым помещением в принадлежащем ему на праве собственности жилом  
овора найма жилого помещения, заключенного в порядке, установленном статьей 52 настоящего Кодек  
этого жилого помещения в безвозмездное владение и пользование в соответствии со статьей 69 настоящего К  
е и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по со  
дей долевой собственности. Такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме.

вствии взаимного согласия между участниками общей долевой собственности о порядке пользования жилым помещением. Вправе требовать в судебном порядке установления порядка пользования жилым помещением.

### **5. Отчуждение жилого помещения в случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, вспомогательных помещений либо уклонения от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги**

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, в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению, или за иные нарушения, делающие невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном жилом доме, или действиями права и законные интересы других граждан, местный исполнительный и распорядительный орган вправе предупредить собственника о необходимости погасить задолженность либо устранить нарушения, а если собственник не погасил задолженность, либо допустил (или) порчу жилого помещения, - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта жилого помещения. Если собственник жилого помещения не погасил в течение одного месяца с даты получения предупреждения, указанной задолженность, задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме, а возможности погашения задолженности, 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, местный исполнительный и распорядительный орган вправе подать в суд иск о понуждении собственника к отчуждению жилого помещения.

В случае принятия судом решения о понуждении собственника жилого помещения к отчуждению жилого помещения это решение вступает в законную силу с момента вступления в законную силу решения суда.

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, устранены нарушения, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, исполнительное производство по этому делу прекращается. Если в течение года после вступления в законную силу решения суда о понуждении собственника к отчуждению жилого помещения не было отчуждено, местный исполнительный и распорядительный орган вправе подать в суд иск о принуждении собственника к отчуждению жилого помещения.

В случае принятия судом решения о принудительной продаже этого жилого помещения оно подлежит принудительной продаже на публичных торгах.

В случае принудительной продажи жилого помещения с публичных торгов бывшему собственнику жилого помещения и распорядительным органом в течение двух месяцев передается в собственность другое жилое помещение, занимаемое собственником жилого помещения и (или) уступающее ему по своим потребительским качествам, в том числе в городской местности - за пределами территории сельсовета, на которой находилось проданное жилое помещение, а в сельской местности - за пределами территории сельсовета, на которой находилось проданное жилое помещение.

зается стоимость проданного жилого помещения за вычетом стоимости передаваемого в собственность жилого помещения и погашение задолженности (в случае ее наличия) по плате за жилищно-коммунальные услуги и погашение задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги направляется организациям, осуществляющим предоставление и (или) предоставляющим жилищно-коммунальные услуги.

к выплаты бывшему собственнику жилого помещения стоимости проданного жилого помещения за вычетом стоимости приобретенного в собственность жилого помещения, затрат на отчуждение жилого помещения и погашение задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги устанавливается законодательством.

казе бывшего собственника жилого помещения и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, приобретенное с публичных торгов жилое помещение они подлежат выселению в судебном порядке в другом жилищном законодательстве 5 настоящей статьи.

## **6. Раздел жилого помещения**

собственник (собственники) жилого помещения при наличии технической возможности на перепланировку с образованием помещений вправе произвести раздел жилого помещения. При отсутствии взаимного согласия на раздел жилого помещения собственниками жилого помещения раздел производится в судебном порядке.

При наличии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений собственник жилого помещения вправе требовать раздела жилого помещения с выделением ему (им) изолированных жилых комнат (жилых помещений) и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности.

Жилое помещение, в котором имеются самовольные надстройка, пристройка и (или) перестройка, не подлежащая государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки, пристройки и (или) перестройки.

## **7. Права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве собственности на это жилое помещение**

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 пользовании жилым помещением;

пользоваться правом владения и пользования жилым помещением без согласия собственника жилого помещения, если иное не установлено соглашением с собственником. На предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам и лицам, не являющимся членами семьи собственника жилого помещения;

устранения нарушения их права владения и пользования жилым помещением от любых лиц, включая собствен

ять иные права в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

еннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие  
ности на это жилое помещение, обязаны:

ать сохранность жилого помещения, соблюдать установленные для проживания санитарные и техническ  
ной безопасности, природоохранные требования и правила пользования жилыми помещениями, содержи  
ых помещений наравне с собственником жилого помещения;

ть в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных настоящим Кодексом, если иное п  
глашением о порядке пользования жилым помещением.

нник жилого помещения и совершеннолетние дееспособные члены его семьи, проживающие в этом жил  
ую ответственность по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением.

обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении, могут  
жилого помещения и членами его семьи, проживающими в этом жилом помещении, по взаимному согласи  
глашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением - путем заключения д  
бо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в порядке, установленн  
декса.

члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жил  
аво владения и пользования этим жилым помещением, если иное не установлено Брачным договором ил  
порядке пользования жилым помещением.

ден семьи собственника жилого помещения, у которого в соответствии с Брачным договором или письменн  
льзования жилым помещением сохранилось право владения и пользования этим жилым помещением, со  
анности и несет ответственность, предусмотренные настоящим Кодексом для члена семьи собственника жил  
установлено законодательством, Брачным договором или письменным соглашением о порядке польз

е выбытия в другое место жительства члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли  
на это жилое помещение, в судебном порядке могут быть признаны утратившими право владения и поль

бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, проживающие в этом жилом помещении и д  
или залог жилого помещения и не указанные в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при  
сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое  
вого собственника подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

---

нтПлюс: примечание.

е о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных уча  
к на них объектов недвижимости, утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.0

## **8. Права граждан и организаций при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для гос**

й исполнительный и распорядительный орган либо по его решению лицо, которому предоставляется земе  
нятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд предложить и обеспечить по выбор  
и квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жил  
ного из его прав на получение:

ность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставля  
ной стоимости подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них  
ности на соответствующее недвижимое имущество), - денежной компенсации в размере этой разницы;  
компенсации за сносимые жилой дом (квартиру), строения, сооружения и насаждения при них (за прек  
на долю в общей собственности) в размере их рыночной стоимости, но не менее размера затрат, не  
равноценных жилого дома (квартиры), строений, сооружений.

й исполнительный и распорядительный орган при наличии объективной возможности, в том числе по  
планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, ут  
законодательством, обязан предложить собственнику жилого дома (собственнику доли в праве общей со  
ние) дополнительно к правам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи, реализацию одного из его прав  
ство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при них (получени  
ности на соответствующее недвижимое имущество), равноценных по благоустройству и общей площади снос  
восстановление сносимых жилого дома, строений, сооружений и насаждений при них.

городской исполнительный комитет до принятия решения об изъятии земельного участка для государственно  
бственнику сносимого жилого дома (собственнику доли в праве собственности на жилое помещение), на  
тке в городе Минске, дополнительно к правам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи и частью пер  
ацию права на предоставление ему вне очереди и без проведения аукциона земельного участка на в  
ых законодательством, для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункт  
платой денежной компенсации, предусмотренной абзацем третьим пункта 1 настоящей статьи.

нником может быть реализовано по выбору только одно из прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей  
е, если при реализации прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, рыночная стоимость пр  
квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующую

превышает рыночную стоимость подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений (общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), разница в их стоимости с собственника не является выбором гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений 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 и насаждений (общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) ему предоставляется квартира типовых потребительских качеств, площадь которой должна определяться исходя из расчета не менее пятнадцати квадратных метров на собственника, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире).

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 одного 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 пользования жилым домом (квартирой) после получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка собственником и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних детей, нетрудоспособных родителей как собственника, так и членов его семьи, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке предоставлено право владения и пользования жилым помещением).

В случае невозможности предоставления в собственность одной квартиры типовых потребительских качеств не менее одной трети части первой настоящего пункта, собственнику могут быть предоставлены в собственность несколько квартир типовых потребительских качеств.

Граждане, имеющие в соответствии с законодательными актами право на дополнительную площадь сверх установленной нормы предоставления общей площади жилого помещения, предоставляется дополнительная площадь в виде квартиры площадью не менее пятнадцати квадратных метров общей площади.

Граждане, выбравшие гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств вместо подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений из 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 жилым домом (квартирой), приобретают право владения и пользования передаваемым собственнику жилым домом (квартирой), в которых они занимали подлежащий сносу жилой дом (квартиру).

Граждане, выбравшие гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение денежной компенсации, которая 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) зар

етние члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо в государственной защите, или в жилом доме (квартире) проживают граждане, признанные недееспособными в дееспособности судом, или этот жилой дом (квартира) закреплен за детьми-сиротами или детьми, оставленными родителями.

е выбора организацией, являющейся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений (или права общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права, предусмотренного абзацем четвертым настоящей статьи, этой организации предоставляется квартира (квартиры) типовых потребительских качеств, равноценная подлежащему сносу жилому дому (квартире).

ация или гражданин, являющиеся собственниками сносимого жилого дома (квартиры), строений, сооружений (или права общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), заселенного на основании договора найма, обязаны передать полученный жилой дом (квартиру) во владение и пользование гражданам, проживающим в этом жилом доме (квартире), на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

е организацией или гражданином, являющимися собственниками сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений (или доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение такой квартиры (квартиры) может быть реализовано при предоставлении ими гражданам, зарегистрированным по месту жительства в этом жилом доме (квартире), жилого дома или квартиры типовых потребительских качеств на тех же условиях, что и подлежащий сносу жилой дом (квартиру).

боре лицами, являющимися участниками общей собственности, одного из прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, в этом праве должны соответствовать их долям в праве собственности на подлежащие сносу жилой дом (квартиру) и насаждения при них.

нае проживания нанимателей, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), которого не обнаружен в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, экономящих средства, по окончании сроков договоров найма соответствующих жилых помещений в жилые помещения в жилых домах (квартирах) исполнительного и распорядительного органа.

## **9. Права граждан и организаций при утрате жилого дома**

ризнания жилого дома, принадлежащего гражданам и (или) организациям на праве собственности, вследствие стихийного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма не соответствующим установленным для жилых домов техническим требованиям, аварийным или грозящим обвалом гражданам и (или) организациям предоставляется по условиям настоящей статьи 158 настоящего Кодекса.

## **10. Права граждан и организаций при утрате квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме**



гражданину или организации принадлежит на праве собственности квартира, находящаяся в многоквартирном жилом доме, не соответствующая установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и представляющая угрозу обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий, признанная в установленном порядке непригодной для проживания, по решению местного исполнительного органа предоставляются:

Плюс: примечание.

с 2014 года реализация прав граждан при признании жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям для проживания осуществляется в соответствии с пунктом 4 Указа Президента Республики Беларусь.

- в собственность жилое помещение типовых потребительских качеств, равноценное по благоустройству ранее занимаемому жилому помещению, либо по их выбору выплачивается денежная компенсация, предусмотренная пунктом 1 статьи 158 настоящего Кодекса;

или - денежная компенсация, предусмотренная абзацем третьим пункта 1 статьи 158 настоящего Кодекса.

## **1. Права граждан при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома**

в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома квартира, принадлежащая на праве собственности, не может быть сохранена, за счет средств инвестора (застройщика), финансирующего капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, этому гражданину по его выбору предоставляется право на получение:

или - в собственность квартиры типовых потребительских качеств в соответствии с пунктом 5 статьи 158 настоящего Кодекса, либо денежная компенсация в случае, если стоимость предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств менее рыночной стоимости утраченной квартиры;

или - денежной компенсации за принадлежавшую ему на праве собственности квартиру в размере ее рыночной стоимости, необходимой для строительства равноценной квартиры в многоквартирном жилом доме взамен утрачиваемой квартиры по выбору собственником утрачиваемой квартиры права, предусмотренного абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи, зарегистрированные по месту жительства в утрачиваемой квартире, приобретают право владения и пользования в передаваемой собственнику квартире на тех же условиях, на которых они занимали утрачиваемую квартиру по выбору гражданином, являющимся собственником утрачиваемой квартиры, права на получение денежной компенсации, если реализовано с согласия совершеннолетних членов его семьи, зарегистрированных по месту жительства и не находящихся под опекой и попечительством, если в утрачиваемой квартире зарегистрированы несовершеннолетние граждане, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите.

в коммунальной квартире проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности вследствие психического заболевания, а также граждане, признанные ограниченными в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами, а также граждане, признанные ограниченными в дееспособности вследствие злоупотребления азартными играми, оставшимися без попечения родителей.

## ГЛАВА 28

# ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОРГАНИЗАЦИЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

## 2. Предоставление, выселение и передача в собственность жилых помещений организациями негосударственной собственности

Порядок предоставления жилых помещений, выселения из предоставленных жилых помещений, а также порядок передачи жилых помещений определяются организациями негосударственной формы собственности, имеющими жилищный фонд, осуществляющими жилищное строительство, в соответствии с локальными нормативными правовыми актами (например, уставом, договором).

Организации негосударственной формы собственности могут предоставлять гражданам жилые помещения по договору аренды частного жилищного фонда, передавать жилые помещения в собственность граждан.

Жилые помещения в жилых домах сельскохозяйственных организаций негосударственной формы собственности предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, по совместному решению администрации сельскохозяйственной организации негосударственной формы собственности и профсоюзного комитета или иного представительного органа работников (при наличии профсоюзного комитета или иного представительного органа работников - по решению администрации этой организации). Передача в собственность граждан жилых помещений в жилых домах сельскохозяйственных производственных кооперативов, других производственных или потребительских кооперативов, за исключением организаций застройщиков, осуществляется по решению исполнительных органов управления сельскохозяйственного производственного кооператива (колхоза), других производственных кооперативов.

Жилые помещения в жилых домах сельскохозяйственных организаций негосударственной формы собственности по согласованию с местными исполнительными органами в течение двух месяцев после государственной регистрации прав на земельный участок предоставляются на этом участке, обеспечивая предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений по договорам аренды, в том числе служебных жилых помещений, построенных этими сельскохозяйственными организациями за счет средств государственного и (или) местных бюджетов и (или) льготных кредитов.

## 3. Включение жилых помещений в состав служебных жилых помещений и исключение из этого состава

Жилые помещения, построенные сельскохозяйственной организацией негосударственной формы собственности за счет средств государственного и (или) местных бюджетов и (или) льготных кредитов, включаются в состав служебных жилых помещений и исключаются из этого состава местным исполнительным органом.

ым органом на основании ходатайства администрации сельскохозяйственной организации негосударственной формы собственности помещения частного жилищного фонда включаются в состав служебных жилых помещений и исключаются из состава служебных жилых помещений администрации организации негосударственной формы собственности.

**54. Предоставление организациями негосударственной формы собственности служебных жилых помещений и пользование по договору найма служебного жилого помещения частного жилищного фонда и**

иями негосударственной формы собственности могут быть предоставлены гражданам служебные жилые помещения частного фонда во владение и пользование по договору найма служебного жилого помещения частного жилищного фонда на условиях и в порядке, определяемых этими организациями.

## **РАЗДЕЛ V СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ**

### **ГЛАВА 29 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ**

**5. Возникновение и прекращение совместного домовладения**

Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества в одном жилом доме или на одной придомовой территории, у двух и более собственников (далее - участники).

Совместное домовладение прекращается в случае:

- а) прекращения права собственности на все объекты недвижимого имущества к одному гражданину или организации;
- б) уничтожения всех объектов недвижимого имущества;
- в) иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

**6. Обязанности участника совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества**

Участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с законодательством.

задолженности по расходам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, производится по подписям нотариусов, а при наличии спора - в судебном порядке.

Пользование участником совместного домовладения принадлежащих ему объектов недвижимого имущества и пользование общим имуществом не являются основаниями для освобождения его полностью или частично от оплаты (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества и пользования участниками совместного домовладения дополнительными жилищно-коммунальными услугами. Порядок пользования этими услугами и распределение расходов по их предоставлению. При этом любой участник совместного домовладения вправе отказаться от пользования жилищно-коммунальных услуг и не оплачивать их.

## **7. Государственные социальные гарантии для участников совместного домовладения**

Для участников совместного домовладения законодательством устанавливаются государственные социальные гарантии.

## **8. Контроль за эксплуатацией общего имущества**

Для поддержания участниками совместного домовладения общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии и распорядительные органы осуществляют в соответствии с законодательством контроль за эксплуатацией общего имущества.

# **ГЛАВА 30 УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

## **9. Доля в праве общей собственности на общее имущество**

Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого строения (здания, сооружения), расположенного на придомовой территории, всех участников совместного домовладения. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество не может быть отчуждена отдельно от долей на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты общего имущества другим гражданам или организациям переходит только вместе с ним, за исключением случая, предусмотренного настоящим Кодексом.

Споры, возникающие при определении долей в праве общей собственности на общее имущество, рассматриваются в судебном порядке.

## **10. Способы управления общим имуществом**

Управление общим имуществом осуществляется одним из следующих способов:

непосредственно участниками совместного домовладения;

управляющей организацией;

уполномоченным лицом;

управляющей организацией застройщиков или товариществом собственников, в том числе с привлечением организации, управляющей

Управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае

если у нескольких участников совместного домовладения находится не более пяти объектов недвижимого имущества

Решение о выборе одного из способов управления общим имуществом, указанных в абзацах втором, третьем и пятом

этого пункта, принимается на общем собрании участников совместного домовладения.

Управление общим имуществом может осуществлять только одна организация, управляющая общим имуществом, или одно уполномоченное

лицом застройщиков или одно товарищество собственников.

Управление общим имуществом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан

в многоквартирном доме, решение вопроса владения и пользования этим имуществом, а также предоставление

услуг гражданам.

### **1. Выбор и изменение способа управления общим имуществом**

Участники совместного домовладения:

в многоквартирном (реконструированном, капитально отремонтированном) жилом доме, ином капитальном строении

расположенном на придомовой территории, обязаны не позднее шести месяцев со дня ввода жилого дома, иного

строения, 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 многоквартирном (реконструированном, капитально отремонтированном) до вступления в силу настоящего Кодекса многоквартирном

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.

Способ управления общим имуществом может быть изменен по решению участников совместного домовладения, предусмотренному

статьями 177 или 178 настоящего Кодекса.

### **2. Осуществление права собственности на общее имущество**

Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом согласно целевому назначению этого имущества и осуществлению прав на это имущество других участников совместного домовладения.

Общее имущество с письменного согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения либо передано во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения.

Изменение размера общего имущества возможно в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем соглашения с письменного согласия простого большинства от общего количества участников совместного домовладения, если реконструкция объектов недвижимого имущества приведет к уменьшению размера общего имущества, на основании письменного согласия всех участников совместного домовладения.

Решение участников совместного домовладения может быть принято на общем собрании или путем проведения письменного голосования участников совместного домовладения.

Решение участников совместного домовладения может быть обжаловано в судебном порядке.

### **3. Управление общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения**

Выбор способа управления общим имуществом непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в договоре о совместном домовладении.

Договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

### **4. Управление общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом**

Выбор участниками совместного домовладения способа управления общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, осуществляется в договоре о совместном домовладении, в котором эта организация в письменной форме направляет всем участникам совместного домовладения информацию, в том числе:

а) наименование и режим работы;

б) собственное имя, отчество (если таковое имеется) ее руководителя, его заместителей и работников;

в) адреса, номера их служебных телефонов;

г) документы, представляемые для заключения (изменения, расторжения) договора управления общим имуществом, документы, подтверждающие заключение (изменение, расторжение) этого договора;

д) перечень жилищно-коммунальных услуг, которые будут оказываться организацией, управляющей общим имуществом;

е) перечень жилищно-коммунальных услуг, для оказания которых будут привлекаться иные организации и индивидуальные предприниматели;

ж) и

ые разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности и иные разрешения, сертификаты управляющей общим имуществом, если необходимость их получения для оказания жилищно-коммунального законодательством;

жилищно-коммунальные услуги;

формация, которую в соответствии с решением общего собрания участников совместного домовладения по этому имуществу необходимо довести до сведения участников совместного домовладения.

ставление услуг по управлению общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, осуществлению договора управления общим имуществом.

итель организации, управляющей общим имуществом, и его заместители должны иметь высшее техническое, высшее образование и пройти образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, организацию деятельности организаций, управляющих общим имуществом, и контроль за их деятельностью осуществление и распорядительные органы.

## **5. Управление общим имуществом уполномоченным лицом**

е, если участниками совместного домовладения в течение сроков, указанных в пункте 1 статьи 171 настоящего закона, управление общим имуществом, местным исполнительным и распорядительным органом проводится открытым конкурсом уполномоченного лица, по результатам которого назначается уполномоченное лицо в порядке, установленном Советом депутатов.

Местный исполнительный и распорядительный орган в течение пятнадцати дней со дня проведения открытого конкурса по пунктом 1 настоящей статьи, письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица и об условиях договора управления общим имуществом.

Если открытый конкурс не состоялся, местный исполнительный и распорядительный орган в течение пятнадцати дней со дня проведения конкурса, письменно уведомляет участников совместного домовладения о назначении уполномоченного лица в порядке, установленном настоящим законом.

е, 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, не дадут положительных результатов, местный исполнительный и распорядительный орган назначает уполномоченное лицо. Предоставление услуг по управлению общим имуществом уполномоченным лицом осуществляется на основании договора управления общим имуществом.

е договора управления общим имуществом без проведения открытого конкурса, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, осуществляется в случаях, предусмотренных частью второй пункта 2 и пунктом 3 настоящей статьи.

уполномоченное лицо - гражданин либо руководитель уполномоченного лица - организации должны иметь среднее специальное, экономическое или юридическое образование и пройти образовательные программы обучающихся курсов по управлению общим имуществом.

## **6. Договор управления общим имуществом**

Лицо, владеющее на праве совместного домовладения, обязан заключить договор управления общим имуществом.

Лицо, не заключившее договор управления общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор.

Договор управления общим имуществом заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

Договор управления общим имуществом утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Лицо, заключившее договор управления общим имуществом одна сторона (организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо) и другая сторона (участника совместного домовладения) за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, организовывать предоставление коммунальных услуг участникам совместного домовладения, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом.

Срок договора управления общим имуществом заключается не менее чем на один год и не более чем на пять лет (в случае заключения договора уполномоченным лицом - не более чем на три года).

В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении договора управления общим имуществом по окончании срока действия договора считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены этим договором.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо за тридцать дней до прекращения срока действия договора обязуется передать техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иную информацию, необходимую для управления общим имуществом, избранной организации, управляющей общим имуществом, организации, управляющей общим имуществом собственников или уполномоченному лицу либо в случае управления общим имуществом непосредственно участнику 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 в решении общего домовладения.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо ежегодно в течение первого квартала текущего года представляют участникам совместного домовладения отчет о выполнении договора управления общим имуществом за предыдущий год и план работы на текущий год.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в личных целях.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

Лицо, управляющее общим имуществом, организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо не вправе использовать общее имущество в целях, не соответствующих назначению общего имущества.

## **7. Порядок проведения общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом**



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. Уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения по выбору способа управления направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения заказным письмом под расписку. В уведомлении указываются инициатор проведения общего собрания участников совместного домовладения, время его проведения, повестка дня. Уведомление должно быть направлено не позднее двадцати дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения.

Общее собрание участников совместного домовладения по выбору способа управления общим имуществом считается правомочным, если присутствуют более двух третей участников совместного домовладения, обладающих более чем двумя третями голосов всех участников совместного домовладения. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании имеет один голос, количество голосов пропорционально размеру его доли в праве общей собственности на общее имущество. 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 со дня проведения предыдущего собрания. Повторное собрание считается правомочным, если на нем присутствуют более двух третей участников совместного домовладения, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от общего количества голосов всех участников совместного домовладения.

Решение о выборе способа управления общим имуществом принимается большинством голосов присутствующих 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. 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, отсутствовавших на собрании или голосовавших против.

Решение о выборе способа управления общим имуществом оформляется протоколом, который подписывается всеми участниками совместного домовладения, принявшими участие в общем собрании или письменном опросе.

## **8. Общее собрание участников совместного домовладения, проводимое в форме письменного опроса**

Общее собрание участников совместного домовладения о выборе способа управления общим имуществом может проводиться в форме 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 обсуждение.

Решения, принятые участниками совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, являются обязательными для всех участников совместного домовладения, принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, решения которых получены до даты окончания приема этих решений.

и участника совместного домовладения по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:  
лице, участвующем в письменном опросе;  
документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в письменном опросе, на соответствующее имущество;  
голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против", "воздержался".

## **9. Участие нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых (нежилых) помещений в управлении**

Занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма или аренды, могут участвовать в управлении в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, на это соответствующие полномочия.  
Наниматели и арендаторы могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения по вопросам, связанным с правом совещательного голоса.

## **10. Порядок управления общим имуществом**

Управление общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, или уполномоченным лицом или товариществом собственников к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения:  
в отношении общего имущества - с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения;  
в отношении размера общего имущества в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки, либо о передаче надстроенного и (или) пристроенного объекта недвижимого имущества во владение и пользование 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;  
в отношении размера общего имущества - с согласия всех участников совместного домовладения.  
Решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются с согласия простого большинства участников совместного домовладения.  
Участники совместного домовладения обязаны проводить общее собрание не реже одного раза в год.  
Собрания участников совместного домовладения, проводимые помимо ежегодного общего собрания, являются внеочередными. Общее собрание участников совместного домовладения может быть созвано по инициативе любого участника совместного домовладения.  
Решения общего собрания участников совместного домовладения принимаются на общем собрании либо путем проведения письменного



ии застройщиков, формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций хозяйственных обществ, акции (доли в уставном фонде) которых принадлежат Республике Беларусь по территориальным единицам (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, - государственными жилищными обществами), до начала строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества.

Организации застройщиков, формируемые по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, и члены жилищных кооперативов, принимаются граждане как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящие на учете, а также юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Организация застройщиков является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и ведет бухгалтерский учет на белорусском и (или) русском языках. Наименование организации застройщиков должно содержать наименование ее деятельности, а также слова "потребительский кооператив".

Организация застройщиков создается без ограничения срока ее деятельности, если иное не предусмотрено ее уставом.

Создание двух и более организаций застройщиков для строительства, реконструкции или приобретения одного объекта недвижимого имущества для эксплуатации этого жилого дома и управления им не допускается.

Создание одной организации застройщиков для строительства, реконструкции или приобретения нескольких объектов недвижимого имущества для их эксплуатации и управления ими.

Организация застройщиков создается для осуществления строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества может осуществляться как организацией застройщиков, так и самостоятельно ее членами.

## **2. Формирование организации застройщиков**

Организация застройщиков по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, и членом которой эти граждане (граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели) через средства массовой информации или 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 вступительного взноса, утверждают устав организации застройщиков и в соответствии с законодательством Республики Беларусь избирают органы управления этой организацией, избирают их членов, а также уполномочивают одного из членов организации застройщиков на представление документов в регистрирующий орган.

Организация застройщиков создается из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по инициативе государственных организаций, хозяйственных обществ при наличии земельного участка для строительства объектов недвижимого имущества, или недостроенного объекта недвижимого имущества, или объекта недвижимого имущества, подлежащего ремонту или реконструкции либо продаже, определяют общее количество ее членов и письменно извещают о

застройщиков граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Республики Беларусь на такой учет.

В целях определения состава членов формируемой организации застройщиков государственной организацией, хозяйственного общества, удовлетворяются заявления граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с законодательством Республики Беларусь на такой учет, если они:

а) в соответствии с законодательными актами имеют право на внеочередное получение льготных кредитов на приобретение жилья, приобретение жилых помещений;

б) являются судей, прокурорских работников и лиц рядового и начальствующего состава Следственного комитета Республики Беларусь, проживающих в городе Минске и имеют обеспеченность общей площадью жилого помещения менее десяти квадратных метров, а также работников организаций застройщиков, формируемых в городе Минске;

в) являются руководящих работников государственных органов, других организаций, должности которых включены в Единый кадровый реестр Республики Беларусь, в том числе освобожденных в порядке, установленном законодательством, от занимаемых должностей в связи с выходом на пенсию, ушедших в отставку или переведенных на другую работу.

В целях формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (службы) в государственной организации, хозяйственном обществе, в ее состав, кроме граждан, указанных в пункте а), 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 состав организации застройщиков, должен быть согласован с вышестоящим государственным органом, вышестоящей организацией, хозяйственным обществом. Число работников из числа данных категорий в формируемой организации застройщиков не должно превышать двадцать процентов от общего числа работников, указанных в частях второй и третьей настоящего пункта, могут воспользоваться правом внеочередного включения в состав организации застройщиков, формируемой по инициативе государственной организации, хозяйственного общества, в соответствии с законодательством Республики Беларусь, определено Президентом Республики Беларусь.

В случае отсутствия либо отказа лиц, имеющих право на внеочередное включение в состав членов организации застройщиков, организация 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, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Государственные организации, хозяйственные общества извещают гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о формировании организации застройщиков заказным письмом с обратным уведомлением либо переданным лично под расписку.

Гражданин, уведомленный о формировании организации застройщиков, либо его представитель, уполномоченный в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в течение пятнадцатидневный срок со дня получения такого извещения обязаны подать в государственные организации,

решение о вступлении в организацию застройщиков или письменно отказаться от вступления в нее. К заявлению застройщиков прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь. На заявления гражданином либо его представителем в государственные организации, хозяйственные общества пункт 4 настоящей статьи, рассматривается как отказ от вступления в организацию застройщиков 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 документально подтвержденная причина).

Государственные организации, хозяйственные общества созывают собрание учредителей - граждан, формирующее организацию застройщиков. На собрании учредителей граждане принимают решение о добровольном объединении в организацию застройщиков размер и порядок внесения вступительного и паевых взносов (при финансировании строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), утверждают устав организации застройщиков, одобренный законодательством и данным уставом формируют органы управления этой организации, избирают их состав из числа учредителей, одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган. Решение собрания учредителей оформляется протоколом, который подписывают все учредители организации застройщиков.

### **3. Государственная регистрация организации застройщиков**

Организация застройщиков считается созданной и приобретает права юридического лица с даты ее государственной регистрации в соответствии с законодательством, имеет обособленное имущество и самостоятельный баланс, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные, личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Для государственной регистрации организации застройщиков, а также изменений и (или) дополнений, внесенных в устав организации застройщиков, в местный исполнительный и распорядительный орган представляются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

Государственная регистрация организаций застройщиков осуществляется областными, Минским городским исполнительным и распорядительным комитетами, а также городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами. Областные исполнительные и распорядительные комитеты могут делегировать часть указанных полномочий другим местным исполнительным и распорядительным органам, а Минский городской исполнительный комитет и городские (городов областного подчинения) исполнительные комитеты - соответствующим исполнительным и распорядительным органам.

### **4. Имущество организации застройщиков**

ство организации застройщиков формируется в соответствии с ее уставом за счет вступительных, е строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества осуществляется членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством. (прибыль), полученные организацией застройщиков, не могут распределяться между ее членами и использованием уставом этой организации.

## **5. Устав организации застройщиков**

ельным документом организации застройщиков является ее устав, который утверждается на собрании уч

организации застройщиков указываются:

ние организации застройщиков;

ахождения;

цели ее деятельности, органы управления, порядок их избрания;

порядок приема в члены организации застройщиков, прекращения членства, в том числе порядок исключения

язанности членов организации застройщиков;

ия органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым

и квалифицированным большинством голосов;

остав и порядок внесения вступительного, паевых (при финансировании строительства, реконструкции или

жимого имущества организацией застройщиков), членских, целевых и дополнительных взносов;

тственности членов организации застройщиков за нарушение обязательств по внесению взносов;

ть организации застройщиков обеспечивать сохранность общего имущества, соблюдать технические нормы и

эксплуатации объектов недвижимого имущества;

ть организации застройщиков соблюдать интересы ее членов при определении условий и порядка владения,

общим имуществом;

змещения убытков членами организации застройщиков;

ассмотрения споров между организацией застройщиков и ее членами, другими гражданами, юридиче

ми предпринимателями;

тного исполнительного и распорядительного органа по осуществлению контроля за деятельностью

в том числе за содержанием, эксплуатацией и обеспечением этой организацией сохранности объектов

назначению в соответствии с законодательством уполномоченного лица, внесению предложений о созыве

ия или собрания уполномоченных членов организации застройщиков (далее - собрание уполномоченных

чном прекращении полномочий членов правления этой организации, его председателя, ревизионной комиссии

организации и ликвидации этой организации;

положения, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Уставы организаций застройщиков могут содержать иные положения, касающиеся ее деятельности и не противоречащие Кодексу и иным актам законодательства.

## **6. Органы управления организации застройщиков**

Управление в организации застройщиков осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и ее уставом.

Органы управления организации застройщиков являются:

общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков;

исполнительный орган организации застройщиков;

органы управления организации застройщиков.

## **7. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков**

Высшим органом управления организации застройщиков является общее собрание ее членов. При наличии более пятидесяти членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных.

Уполномоченные избираются на общем собрании членов организации застройщиков, на котором присутствуют более половины членов организации застройщиков, из числа членов этой организации из расчета по одному уполномоченному от каждого застройщика. Уставом организации застройщиков может быть предусмотрено иное представительство.

Собрания уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием застройщиков нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава уполномоченных, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из состава застройщиков, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом организации застройщиков.

На общем собрании членов организации застройщиков член организации застройщиков - собственник объектов недвижимости 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 его доли в праве собственности на объект недвижимого имущества; уполномоченный на собрании уполномоченных - количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество; член организации застройщиков - собственник объектов недвижимого имущества и член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, представляемых уполномоченными на собрании уполномоченных - количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество; член организации застройщиков - собственник объектов недвижимого имущества и член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, представляемых уполномоченными на собрании уполномоченных - количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

Член организации застройщиков, не являющийся членом организации застройщиков, при участии в собрании уполномоченных имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество.



собрание членов организации застройщиков является правомочным, если на нем присутствуют члены организации, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - в случае собрания уполномоченных, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьёй.

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, физических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, являющиеся членами, по вопросам, касающимся управления общим имуществом, и по вопросам, предусмотренным пунктом 1 статьи 188 настоящего Кодекса.

Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков созывается правлением организации застройщиков, 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 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 содержать 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 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 настоящей статьёй. При отказе правления организации застройщиков в удовлетворении предложения или требования, содержащего предложение, 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.

После принятия распорядительного решения 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.

Инициаторы проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков обязаны уведомить членов организации застройщиков о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков её правлением (председателем правления) каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому члену организации застройщиков, владеющему недвижимым имуществом, не являющемуся членом этой организации, не позднее десяти дней до даты его проведения. Уведомление должно содержать инициатор проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, дату его проведения, повестку дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

в случае отсутствия кворума правление организации застройщиков, инициаторы проведения общего собрания (их) членов организации застройщиков назначают новую дату, место и время его проведения. Общее собрание (их) может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных). Данное собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены этой организации, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - если на нем присутствуют уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

Представителем организации застройщиков в заседании общего собрания может участвовать его представитель, действующий на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь либо председателем организации застройщиков.

Уполномоченные члены организации застройщиков не могут передавать свои полномочия другим лицам. В случае 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 письменным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением.

Бюллетень должен содержать:

а) повестку дня общего собрания членов организации застройщиков;

б) формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений;

в) формулировку вопросов голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против", "воздержался";

г) порядок заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

д) место 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 (например, "за", "против", "воздержался"), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется председателем организации застройщиков. Члены правления организации застройщиков вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится в пятнадцать дней с даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса, который подписывается всеми членами правления и заверяется печатью организации застройщиков. Бюллетени для голосования хранятся в архиве организации застройщиков в течение пяти лет, протоколы - постоянно.

Решение, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены организации застройщиков, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

Лицо, являющееся собственником объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, имеет право принимать участие в решении вопросов по вопросам, касающимся управления общим имуществом организации застройщиков, наравне с членами этой организации застройщиков и объектами недвижимого имущества.

## **8. Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по вопросам принятия им решений**

чительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков относятся:

- изменений и (или) дополнений в устав организации застройщиков;
- основных направлений деятельности этой организации;
- мены организации застройщиков и исключение из членов организации застройщиков;
- размеров и сроков внесения вступительного, паевых (при финансировании строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членских, целевых и дополнительных взносов;
- в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;
- порядка распределения жилых (нежилых) помещений между членами организации застройщиков;
- полномоченных, досрочное прекращение их полномочий;
- количественного состава правления этой организации;
- членов правления и председателя правления организации застройщиков, досрочное прекращение их полномочий;
- членов ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков, досрочное прекращение их полномочий;
- ревизионной комиссии (ревизоре) организации застройщиков;
- прекращение полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков;
- удового договора (контракта) с избранным председателем правления организации застройщиков;
- представления годовых отчетов и балансов на основании заключений ревизионной комиссии (ревизора) или аудитора;
- представления ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений;
- представления сметы расходов на содержание органов управления и контроля за финансово-хозяйственной деятельностью организации, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной поддержки;
- размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки;
- исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом (органами) 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, не являющихся членами этой организации;
- представления жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления организации застройщиков и его председателя;
- представления ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков;
- представления решения по выбору способа управления общим имуществом;
- представления решений о реорганизации и ликвидации этой организации, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждении ликвидационного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

ие уполномоченных имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Кодексом, уставами и актами к исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков, указанные в абзацах втором, пятом, седьмом, восьмом, восемнадцатом и девятнадцатом пункта 1 настоящей статьи. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации, не могут быть переданы для решения другим органам управления организации застройщиков.

Вопросам, указанным в абзацах втором и девятнадцатом пункта 1 настоящей статьи, решение считается принятым, если за него на общем собрании членов организации застройщиков при правомочном голосовании, проведенном путем письменного опроса, указанных в абзацах втором и девятнадцатом пункта 1 настоящей статьи, за него проголосовали единогласно члены организации застройщиков, присутствовавшие на общем собрании или принявшие участие в письменном опросе.

Вопросам, указанным в абзацах четвертом - восьмом и тринадцатом пункта 1 настоящей статьи, решение считается принятым, если за него на общем собрании (правомочном собрании уполномоченных) членов организации застройщиков или при проведении путем письменного опроса, с учетом требований пунктов 2 и 6 и части третьей пункта 8 статьи 187 настоящего Кодекса, подано более двух третей голосов членов организации застройщиков (уполномоченных), присутствовавших на общем собрании или принявших участие в письменном опросе.

Вопросам, указанным в абзацах девятом - двенадцатом пункта 1 настоящей статьи, 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, касающимся управления общим имуществом, - более половины голосов членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации).

Вопросам, указанным в абзацах тринадцатом - шестнадцатом пункта 1 настоящей статьи, 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.

Вопросам отчуждения общего имущества принимается двумя третями голосов членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации.

На общем собрании (собрании уполномоченных) членов организации застройщиков избирается председатель, секретарь и члены наблюдательного совета (наблюдательного совета уполномоченных) членов организации застройщиков. Кроме того, на общем собрании (собрании уполномоченных) членов организации застройщиков избирается секретарь, который ведет протокол этого собрания. Протокол собрания отражается в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков. Протокол 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 и подписывается председателем собрания и заверяется печатью организации застройщиков.

Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, в том числе протокол, предусмотренный частью второй пункта 8 статьи 187 настоящего Кодекса, хранятся в делах организации застройщиков. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков доводится до сведения членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации, путем размещения копии протокола на информационных стендах организации застройщиков.

## **9. Правление организации застройщиков**

ные деятельностью организации застройщиков в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных застройщиков осуществляет правление этой организации.

организации застройщиков является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собрания уполномоченных) членом организации застройщиков.

организации застройщиков избирается общим собранием (собранием уполномоченных) из числа членом организации застройщиков на три года, за исключением председателя правления, которым может быть избран гражданин как являющийся членом организации застройщиков.

правления организации застройщиков не могут быть членами собрания уполномоченных и членами ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков.

досрочном прекращении полномочий членом правления организации застройщиков может быть вынесенное собранием (собрания уполномоченных) по письменному требованию членом организации застройщиков, обладающим не менее чем 10% голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков либо по требованию местного исполнительного и распорядительного органа.

исключения) из членом организации застройщиков, отказа от полномочий либо смерти члена правления организации застройщиков может быть избран новый член правления на оставшийся срок действия полномочий правления.

правления организации застройщиков проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Решения принимаются, если в его заседании участвует более половины членом правления, в том числе председателем правления организации застройщиков принимаются простым большинством голосов.

л заседания правления организации застройщиков оформляется не позднее трех дней после его проведения и хранится в архиве правления и членами правления.

л заседаний правления организации застройщиков хранятся в делах организации застройщиков постоянно.

## **10. Компетенция правления организации застройщиков**

ности правления организации застройщиков относятся:

ведение текущего руководства деятельностью организации застройщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации об организации застройщиков и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членом;

ведение учета имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов организации застройщиков;

е по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение заместителя правления от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем);  
прием и рассмотрение обращений членов организации застройщиков и ее работников, за исключением обращений по вопросам компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков;  
организацию и проведение общих и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов организации застройщиков, а также проведения;  
подготовка ежегодного отчета о работе правления организации застройщиков для представления общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков;  
организация внесения членами организации застройщиков взносов, расчетом задолженности по ним и начислением пеней за неисполнение хозяйственной деятельности организации застройщиков;  
решение вопросов, отнесенные к его компетенции уставом организации застройщиков и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков.

## **1. Председатель правления организации застройщиков**

Руководит деятельностью правления организации застройщиков председатель правления, избираемый на три года. Председатель правления является гражданином, имеющий среднее специальное или высшее техническое, экономическое или юридическое образование, прошедший образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом, если иное не предусмотрено уставом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.  
Председатель правления организации застройщиков подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков и председательствует на заседаниях правления.  
Председателем правления организации застройщиков избирается гражданин, не являющегося членом организации застройщиков, не являющийся председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков заключает трудовое соглашение с организацией застройщиков с ним гражданином.  
Обязанности председателя правления членов организации застройщиков относятся:  
организация и осуществление текущего руководства деятельностью организации застройщиков в пределах полномочий, определенных уставом организации застройщиков и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с законодательством о труде;  
организация и проведение заседаний правления организации застройщиков;  
организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков;  
организация и осуществление в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени организации застройщиков;

ие должностных инструкций штатных работников организации застройщиков, утверждение штатного ра  
сле его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков;  
на работу и увольнение работников этой организации, применение к ним мер поощрения и взыскания;  
пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками этой организ  
шений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, правлени  
е действий без доверенности от имени организации застройщиков, представление ее интересов в суде, го  
х организациях, выдача доверенности на представление интересов организации застройщиков, подписан  
дача справок;  
ение иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом организации застройщиков.

---

нтПлюс: примечание.

льные обязанности председателя правления организации застройщиков установлены подпунктом 1.5 п  
публики Беларусь от 14.10.2010 N 538.

---

атель правления организации застройщиков обязан:

ять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;  
ь в течение шести месяцев после ввода жилого дома (домов) в эксплуатацию проведение общего собр  
(х) членов организации застройщиков по вопросам определения способа управления общим имуществом и п  
олнительных жилищно-коммунальных услуг;  
требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, п  
и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, надлежащему содержанию объектов  
ать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательны  
х элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;  
квалификацию не реже одного раза в пять лет в порядке, установленном законодательством.  
о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления организации застройщик  
суждение общего собрания (собрания уполномоченных) по письменному требованию членов организации  
е менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии (ревизор  
или не менее чем двух третей членов правления организации застройщиков.  
досрочном прекращении полномочий председателя правления организации застройщиков при его лич  
ожет быть решен после представления ревизионной комиссией (ревизором) организации застройщиков  
финансово-хозяйственной деятельности.

атель правления организации застройщиков при осуществлении своих функций в пределах компетенции долж...  
организации застройщиков в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом...  
Председатель правления несет полную материальную ответственность перед организацией застройщиков...  
й в результате его виновных действий (бездействия).  
и (дела) организации застройщиков хранятся у председателя правления организации застройщиков.

## **2. Ревизионная комиссия (ревизор) организации застройщиков**

ствления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью организации застройщиков, председател...  
ния организации застройщиков общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщ...  
комиссию (ревизора) из числа членов этой организации. Организация застройщиков вправе проводить...  
йственной деятельности.

нная комиссия (ревизор) организации застройщиков избирается на три года в составе не менее трех человек.  
ревизионной комиссии (ревизором) организации застройщиков не могут быть избраны председатель прав...  
анизации застройщиков, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные член...

ая комиссия организации застройщиков из своего состава избирает председателя.

о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) организации застр...  
а обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по письменн...  
дающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исп...  
того органа.

ая комиссия (ревизор) организации застройщиков подотчетна только общему собранию (собранию уполномо...  
стройщиков.

ыхода (исключения) из членов организации застройщиков, отказа от полномочий либо смерти члена ревизио...  
анизации застройщиков может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся...  
ена ревизионной комиссии (ревизора).

нная комиссия (ревизор) организации застройщиков:

ует соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства правлением,  
нами организации застройщиков в процессе деятельности этой организации;

е реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков;

очения общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации застройщиков по отчетам  
равления организации застройщиков;

тся перед общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков о своей деятель...



включения ревизионной комиссии (ревизора) организации застройщиков или аудитора общее собрание (или) членов организации застройщиков не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс организации застройщиков в случае обнаружения нарушений в финансово-хозяйственной деятельности организации застройщиков и (или) финансового управления и (или) председателя правления организации застройщиков ревизионная комиссия (ревизор) в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (или) членов организации застройщиков.

### **3. Членство в организации застройщиков**

Граждане и юридические лица становятся членами организации застройщиков с даты государственной регистрации этой организации застройщиков. Граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели, вступающие в организацию застройщиков для участия в реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества, становятся ее членами с даты государственной регистрации решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков на участие в реконструкции.

Гражданин, приобретший право собственности на объекты недвижимого имущества к другому гражданину, юридическому лицу или предпринимателю, новый собственник имеет право вступить в члены организации застройщиков, подав заявление в правление этой организации. Новый собственник становится членом организации застройщиков с даты государственной регистрации решения организации застройщиков. В этом случае принятие решения общим собранием (собранием уполномоченных) организации застройщиков о приеме в члены организации не требуется.

Порядок приема в члены организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований настоящего закона.

### **4. Возникновение прав на объекты недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков**

Гражданин, внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества, предоставивший право пользования (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества), приобретает право собственности на объект недвижимого имущества с даты государственной регистрации такого права в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Гражданин, 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 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, кадастровому делению и геодезии.

семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, внесшие при уплате денежных средств на финансирование строительства, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) или паевых взносов на строительство, реконструкции или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) с помощью чеков (именные приватизационные чеки "Жилье") либо денежные средства в целях создания общей собственности имеют право требовать от гражданина, являющегося членом организации застройщиков, при оформлении в государственном реестре права собственности за ними доли в праве собственности на это жилое помещение или выплаты им соответствующей доли.

Членом организации застройщиков, имеющему паенакопления в организации застройщиков и не являющемуся собственником объектов недвижимого имущества (далее - член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества) предоставляются во владение и пользование.

Право владения и пользования объектом недвижимого имущества члену организации застройщиков, не являющемуся собственником объектов недвижимого имущества, осуществляется на основании выписки из регистрационной книжки (внесениях) прав на помещение, выданной территориальной организацией по государственной регистрации недвижимости на него и сделок с ним.

При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, не являющегося собственником объектов недвижимого имущества (исключением прекращения членства в связи с его смертью), и при условии, что имеющий право на владение и пользование объектами недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков, в течение двух месяцев со дня прекращения членства в организации имеет право внести денежные средства в размере, составляющем оставшуюся часть паевых взносов, владение и пользование объектами недвижимого имущества, и оформить в порядке, установленном законодательством Российской Федерации на занимаемые им объекты недвижимого имущества.

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 жилого помещения (утрачивают право владения и пользования нежилым помещением) по решению суда без возмещения стоимости жилого помещения, если право владения и пользования этим помещением не сохраняется за ними по иному законодательству или договором.

## **5. Прекращение членства в организации застройщиков**

Случаями для прекращения членства в организации застройщиков являются:

1) прекращение права собственности члена организации застройщиков - собственника объектов недвижимого имущества на объекты недвижимого имущества;

2) добровольный выход члена организации застройщиков из этой организации;

3) исключение члена из организации застройщиков;

гражданина, являющегося членом этой организации, объявление его умершим в соответствии с законом;

права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;

слияние или реорганизация юридического лица, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя застройщиков;

слияние или реорганизация организации застройщиков, в том числе в связи с ее банкротством;

прекращения, предусмотренные законодательными актами и уставом организации застройщиков.

Порядок прекращения членства в организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований настоящего Кодекса.

## **6. Исключение из членов организации застройщиков**

Член организации застройщиков может быть исключен из членов этой организации в случае систематического нарушения им жилищными помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившегося в разрушении, повреждении или в использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований настоящего Кодекса, делающие невозможным совместное проживание с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, в одной квартире или в одном помещении. Основанием для исключения является систематическое невнесение денежных средств для финансирования строительства, реконструкции или приобретения недвижимого имущества (если финансирование осуществляется самостоятельно членом организации застройщиков) для финансирования строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества (для организации застройщиков) и иных взносов.

Основанием для исключения является систематическое невнесение денежных средств для финансирования строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества (если финансирование осуществляется самостоятельно членом организации застройщиков) либо систематическое невнесение денежных средств для финансирования строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества осуществляется членом организации застройщиков. Основанием для исключения является невнесение членом организации застройщиков указанных денежных средств и взносов 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 организации застройщиков (для паевого и иных взносов).

Основанием для исключения из членов организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете по жилищным условиям, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, утвержденному государственной организацией, хозяйственным обществом, по инициативе которых была сформирована организация застройщиков.

Основанием для исключения из членов организации застройщиков, сформированной по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

## 7. Права организации застройщиков

нтПлюс: примечание.

ии застройщиков по решению общего собрания (собрания уполномоченных) их членов вправе размещать денежные отчисления от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитных организациях с последующим направлением их на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов систем (подпункт 1.4 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 N 538).

ия застройщиков имеет право:

в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в порядке, установленном законодательством;

в установленном порядке реконструкцию и ремонт дома либо заключать соответствующие договоры на проведение работ;

в случае передачи функций заказчика по строительству, реконструкции объектов недвижимого имущества осуществлять контроль за ходом строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества, стоимостью строительства этих объектов, состоянием расчетов с подрядчиками, совершать иные действия, направленные на обеспечение ввода объектов недвижимого имущества в эксплуатацию, в том числе с привлечением инженера (инженерной организации) 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 имущества организацией застройщиков), членских, целевых и дополнительных взносов;

пользоваться и распоряжаться объектами недвижимого имущества, находящимися в собственности организации;

осуществлять обслуживание объектов недвижимого имущества организации застройщиков собственными силами и (или) силами третьих лиц, в том числе на техническое обслуживание организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, а также предоставлять жителям многоквартирных домов жилищно-коммунальные услуги;

получать кредиты банков;

пользоваться и распоряжаться своим имуществом исходя из целей и задач деятельности организации застройщиков, в установленном порядке решения государственных органов и организаций, действия (бездействие) которых влекут ответственность для организации застройщиков и (или) ее членов;

создавать ассоциации (союзы) организаций застройщиков и выходить из них;

заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;

субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и текущему ремонту объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности членам организации застройщиков, собственникам объектов недвижимого имущества, не являющимся членами организации застройщиков, оказанных коммунальных и других услуг;

осуществлять с согласия членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности членам организации застройщиков, за их счет оказание им необходимых услуг;

осуществлять иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности организации застройщиков и не противоречащие законодательству.

## **8. Обязанности организации застройщиков**

Плюс: примечание.

Основные обязанности организации застройщиков установлены подпунктом 1.3 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10.10.2010 N 538.

Организация застройщиков обязана обеспечивать:

своевременное строительство, реконструкцию или приобретение объектов недвижимого имущества в сроки, определенные законодательством Республики Беларусь, а также с соблюдением иных требований законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов, регулирующих деятельность организаций застройщиков, функций единого государственного заказчика по строительству, реконструкции объектов недвижимого имущества, возводимых унитарному предприятию по капитальному строительству в случае, если строительство, реконструкция возводятся организациями застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

исполнение договора строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков с каждым членом организации застройщиков в порядке, определяемых Советом Министров Республики Беларусь;

качество обслуживания общего имущества и придомовой территории;

сохранение объектов недвижимого имущества, в том числе общего имущества, соблюдение технических норм и требований законодательства при эксплуатации;

защиту интересов членов организации застройщиков при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения объектами недвижимого имущества, принадлежащими на праве собственности членам организации застройщиков, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении прибыли и убытков организациями застройщиков и собственниками объектов недвижимого имущества, не являющимися членами организации застройщиков;

поддержание и текущий ремонт общего имущества;

исполнение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов систем при эксплуатации жилого дома;

исполнение иных требований законодательства.



остоятельном финансировании строительства, реконструкции жилого дома), или паенакопления (при финансировании строительства, реконструкции жилого дома организацией застройщиков);

право на паенакопления члену семьи или другому лицу, за исключением случая членства в организации застройщиков, если не завершено строительство (реконструкция жилого дома которой не завершена), сформированной из числа граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

а рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации застройщиков предложение

о приобретении иных прав, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

Член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, обязан:

1) соблюдать устав организации застройщиков, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) ее членского собрания и органов ее управления и контроля, не противоречащие законодательству;

2) соблюдать требования жилищного законодательства, правила пользования жилыми помещениями, содержащиеся в документах на жилые помещения;

3) участвовать в управлении этой организацией, присутствовать на общих собраниях ее членом, выполнять свои обязательные функции;

4) своевременно и в полном объеме внести (вносить) вступительный, паевые (при финансировании строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членские, целевые и дополнительные взносы, предусмотренные законодательством;

5) исполнять договоры с исполнителем на техническое обслуживание объектов недвижимого имущества, заключенные с иными организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

6) своевременно вносить плату за содержание и эксплуатацию объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством;

7) осуществлять за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

8) регистрировать в установленном порядке за государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества в течение 30 дней, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимого имущества;

9) исполнять иные обязанности в соответствии с законодательством и уставом организации застройщиков.

Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершено строительство (реконструкция жилого дома которой не завершена), обязан:

1) исполнять обязанности, установленные абзацами вторым, четвертым и пятым пункта 3 настоящей статьи;

2) соблюдать с организацией застройщиков договор строительства жилого (нежилого) помещения в составе организации застройщиков, в случае прекращения членства в организации застройщиков в связи с добровольным выходом из этой организации уведомить ее об этом;

3) соблюдать с организацией застройщиков, сформированной из числа граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

иные обязанности в соответствии с законодательством и уставом организации застройщиков.

организации застройщиков, являющийся собственником объектов недвижимого имущества, член семьи членом организации застройщиков, имеющий долю в праве собственности на эти объекты недвижимого имущества;

участвовать в деятельности организации застройщиков, избирать органы ее управления и контроля и быть избранными в органы управления организации застройщиков в любое время;

предлагать на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации застройщиков предложение;

в соответствии с законодательством разделить жилое помещение в жилом доме организации застройщиков;

исполнять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

Членом организации застройщиков - собственником объектов недвижимого имущества исполняет обязанности, установленные пунктами 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

при прекращении членства в организации застройщиков, в том числе при исключении из членов этой организации, членом организации застройщиков - собственником объектов недвижимого имущества сохраняет права и обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 201 настоящего Кодекса.

## **20. Права и обязанности членов, бывших членов семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков**

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, совместно с ним, имеют право владения и пользования жилым помещением наравне с членом этой организации застройщиков, если иное не предусмотрено соглашением о порядке пользования жилым помещением, заключенным между гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и членами его семьи, проживающими совместно с ним.

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, продолжая прожить совместно с ним, обязаны:

1) обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержащиеся в правилах пользования жилыми помещениями, утвержденными членом организации застройщиков;

2) участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных законодательством, если иное не предусмотрено соглашением о порядке пользования жилым помещением;

3) соблюдать иные требования законодательства.

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, если иное не предусмотрено соглашением о порядке пользования жилым помещением.



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 участниками долевого участия и пользования этим жилым помещением.

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющийся собственником жилого помещения, имеют право владения и пользования занимаемым им жилым помещением с письменного согласия собственника жилого помещения, 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 пользования этим помещением, если иное не было установлено в заключенном между ними письменном соглашении о совместном пользовании жилым помещением.

Члены семьи гражданина, которым в качестве опекунов или попечителей предоставлено право владения и пользования жилым помещением, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, самостоятельно не приобретают, за исключением случая признания их членами семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков.

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, совместно с ним, имеют право без письменного согласия гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося членом его семьи, проживающих совместно с ним, предоставить право владения и пользования 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.

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющийся собственником жилого помещения, несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с использованием жилым помещением, вспомогательными помещениями и придомовой территорией.

Предоставление в безвозмездное владение и пользование либо по договору найма другим гражданам жилого помещения гражданину, являющемуся членом организации застройщиков, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Между гражданином, являющимся членом организации застройщиков и не являющимся собственником жилого помещения, и другими членами его семьи о порядке пользования жилым помещением и размере участия в расходах на его содержание устанавливается в судебном порядке.

Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков - собственником жилого помещения, в случае выезда на постоянное место жительства в другое жилое помещение могут быть признаны в судебном порядке участниками долевого участия и пользования этим жилым помещением, если они не являются участниками долевой или совместной собственности.

, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков - собственником жилого помещения, совместно с ним, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи. Также предъявлять требования, установленные пунктами 3, 5 и 7 - 11 настоящей статьи.

## **11. 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**

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, имеет право: в любое время в эту организацию (в случае исключения гражданина из членов организации застройщиков право для повторного вступления приобретает не ранее чем через шесть месяцев после его исключения из членов организации застройщиков);

участие в управлении общим имуществом; и рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложение;

выступать на общих собраниях членов организации застройщиков и вносить предложения об управлении общим имуществом;

иметь иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, обязан:

исполнять требования жилищного законодательства, правила пользования жилыми помещениями, содержащиеся в технических документах на жилые помещения в многоквартирном доме;

исполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, а также решения органов управления организацией застройщиков, не противоречащие законодательству, по вопросам, касающимся управления общим имуществом;

исполнять договоры с исполнителем на техническое обслуживание объектов недвижимого имущества, заключенные с иными организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

вносить плату за содержание и эксплуатацию объектов недвижимого имущества;

вносить плату за оплату труда работников организации застройщиков, если она является организацией, осуществляющей управление жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также своевременно осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством;

вносить плату за свой счет ремонт занимаемых им объектов недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Собственники объектов недвижимого имущества, бывшие члены семьи гражданина - собственника жилого помещения в жилом доме организации застройщиков, совместно с ним, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные настоящей статьёй.

статьи 200 настоящего Кодекса, а также обязаны соблюдать требования, установленные пунктами 3, 5 и 7 Кодекса.

## **2. Вступление граждан в организацию застройщиков в случае передачи им права на паенакопления, являвшегося членом организации застройщиков**

прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего в ней паенакопления и не владеющего жилым помещением, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи, преимущественное право на вступление в члены имеет один из членов семьи гражданина, являющегося бывшим членом этой организации, или член его семьи, владеющий на часть паенакоплений (принимавшие участие в выплате паенакоплений).

прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего паенакопления в этой организации и не владеющего жилым помещением, право на вступление в организацию застройщиков имеет лицо, которому гражданин передал право на свои паенакопления.

случае права на паенакопления гражданином, являющимся бывшим членом организации застройщиков и не владеющим жилым помещением, 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 от бывшего члена организации застройщиков.

если право на паенакопления передано в равных долях нескольким членам семьи (другим лицам), один из них совместно с другими членами семьи вступает в члены организации застройщиков. Если такое соглашение не достигнуто, преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков одного из членов семьи (других лиц) принимается в судебном порядке.

в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, который не выплатил паевые взносы в полном объеме (или стоимость жилого помещения в полном объеме) либо выплатил, но не оформил право собственности на жилое помещение, право на вступление в члены этой организации имеет член его семьи, проживавший совместно с ним в жилом помещении этой организации и имеющий право на часть паенакоплений.

в случае смерти 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, но унаследовавшие право на такие паенакопления.

в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, в предоставленном ему жилом помещении проживали несовершеннолетние наследники умершего, то по заявлению органа опеки и попечительства преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков. В случае устройства несовершеннолетних наследников в детские интернатные учреждения (детский дом, учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) за этими наследниками сохраняется право владения и пользования жилым помещением. При этом органы опеки и попечительства обеспечивают интересы несовершеннолетних наследников и исполнение обязанностей умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, возлагаются на опекуна (попечителя) несовершеннолетних наследников.

сокращении членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция не завершена), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (службы), выбывающему члену организации застройщиков возвращаются денежные средства, внесенные на строительство дома (при самостоятельном финансировании строительства, реконструкции дома), или паенакопления на строительство, реконструкции дома организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом организации, а государственной организацией, хозяйственным обществом, в которых по месту работы (службы) созданы условия в улучшении жилищных условий выбывающий член организации застройщиков, в соответствии с пунктом 10.1.1. Индекса 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.

### **3. Порядок внесения взносов членами организации застройщиков**

Для обеспечения деятельности организации застройщиков ее члены уплачивают вступительный, паевые (при финансировании реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), членские и целевые 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, наследуемых в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, а также граждане, вступающие в брак в связи с передачей им права на паенакопления. Общее собрание (собрание уполномоченных) членом организации застройщиков вправе освобождать от уплаты вступительного взноса и других граждан.

Сроки внесения членами организации застройщиков взносов вносятся в сроки, установленные ее уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

При временном внесении взносов члены организации застройщиков уплачивают пеню в размере, установленном общим собранием (собранием уполномоченных) ее членов в соответствии с законодательством.

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 уполномоченным членом организации застройщиков или по желанию члена организации застройщиков путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

При подтверждении перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет организации застройщиков ее членом выдается члену правления организации застройщиков квитанция (или иной документ) о внесении денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

наличных денежных средств, вносимых членами организации застройщиков в уплату вступительного, членского и обязательного взносов, уполномоченным на это членом правления организации застройщиков может осуществляться путем приема приходных кассовых ордеров и квитанций либо по ведомостям без использования приходных кассовых ордеров. Ведомости хранятся в организации застройщиков постоянно. Порядок приема наличных денежных средств в организации застройщиков, определяется решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов этой организации. Гражданин, вступивший в члены организации застройщиков (осуществлявшей финансирование строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества), объект недвижимого имущества которой завершен строительством (реконструкцией), вместо выбывшего члена этой организации, не являвшегося собственником объекта недвижимого имущества, вносит в размере, соответствующем оценочной стоимости этого объекта недвижимого имущества, определенной в установленном порядке актами.

Если строительство, реконструкция объектов недвижимого имущества не завершены, гражданин, вступающий в члены организации застройщиков, вносит в порядке, установленном законодательством, денежные средства (при осуществлении такого строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества) или паевые взносы (при финансировании реконструкции объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) в не меньшем размере, чем размер взносов выбывшего члена этой организации с учетом индексации.

Споры по вопросам внесения взносов, размер которых определяется в соответствии с настоящим Кодексом, разрешаются в организации застройщиков, общим собранием (собранием уполномоченных) ее членов, а в случае недостижения согласия - судом.

#### **4. Эксплуатация жилого дома организации застройщиков**

Организации застройщиков заключают договоры с исполнителями на предоставление жилищно-коммунальных услуг и несут ответственность за деятельность организации застройщиков по обеспечению сохранности жилого дома этой организации, а также осуществляют местные исполнительные и распорядительные органы.

Если организация застройщиков не обеспечивает должным образом сохранность и эксплуатацию жилого дома, то органы местного самоуправления, организация работы ее органов управления, местный исполнительный и распорядительный орган в соответствии с законодательством уполномоченное лицо для надлежащей организации этой работы.

Капитальный ремонт жилого дома организации застройщиков проводится в соответствии с техническими нормативными актами, определяющими техническое состояние конструктивных элементов, инженерных систем, архитектурно-планировочных элементов благоустройства, срока службы конструктивных элементов, инженерных систем и здания в целом.

Планы проведения капитального ремонта жилого дома организации застройщиков ее правление на основании заключения экспертизы, определяющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимаются местным исполнительным и распорядительным органом ходатайства о включении жилого дома организации застройщиков в текущий планы капитального ремонта жилищного фонда.

ый ремонт жилого дома организации застройщиков организует местный исполнительный и распорядитель перспективным и текущим планами капитального ремонта жилищного фонда при условии, что организация производит отчисления средств на капитальный ремонт жилого дома (домов) на субсчета организации, областного жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, либо местного исполнительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда. В случаях капитальный ремонт жилого дома организации застройщиков организуется самой организацией в соответствии с нормативными правовыми актами по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов или

е, если работы по капитальному ремонту жилого дома организации застройщиков не могут быть проведены в срок, выданный гражданам, проживающим в этом жилом доме, государственные организации, хозяйственные общества, по инициативе организации, на время капитального ремонта жилого дома предоставляют указанным гражданам другие жилые помещения. В случаях временного выселения граждан, проживающих в жилом доме организации застройщиков, от временного выселения в другие жилые помещения государственные организации, хозяйственные общества, по инициативе которых создана организация застройщиков, в случаях временного выселения в судебном порядке.

Жилые помещения, предоставляемые на время капитального ремонта жилого дома организации застройщиков, должны соответствовать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Площадь не может быть менее площади жилого помещения, ранее занимаемого переселяемыми гражданами. Временное выселение граждан, проживающих в жилом доме организации застройщиков, из занимаемых ими жилых помещений и возвращение в отремонтированные жилые помещения производятся за счет организации застройщиков. Граждане, указанные в пункте 7 настоящей статьи, в период проживания в жилых помещениях, предоставляемых на время капитального ремонта жилого дома организации застройщиков, обязаны своевременно вносить платежи, предусмотренные уставом, а члены организации застройщиков - уплачивать взносы, предусмотренные уставом этой организации.

## **5. Реорганизация или ликвидация организации застройщиков**

Реорганизация организации застройщиков может быть осуществлена в форме слияния, присоединения к другой организации, 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 или собрания застройщиков в товарищество собственников или о выборе иной формы управления жилым домом. Ликвидация организации застройщиков может быть ликвидирована по решению общего собрания ее членов или государственных органов в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

В случаях принятия общим собранием членов организации застройщиков, государственным органом, принявшие решение о ликвидации организации, назначается ликвидационная комиссия (ликвидатора) (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом)

порядок и срок ликвидации этой организации. Со дня принятия решения о ликвидации организации застройщик несет в полном объеме задолженность по взносам и пене в течение одного месяца.

После назначения комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами организации застройщиков. Комиссия осуществляет контроль за деятельностью 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 кредиторов о ликвидации организации застройщиков.

В течение срока предъявления требований к организации застройщиков комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, содержащий сведения о составе имущества организации застройщиков, перечень предъявленных кредиторами требований, перечень удовлетворенных требований. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов организации застройщиков, принявшим решение о ликвидации организации застройщиков.

Если денежных средств организации застройщиков недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, комиссия вправе продать часть или всего имущества организации застройщиков с публичных торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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. Ликвидационный баланс организации застройщиков имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами этой организации в порядке, установленном ее уставом.

## **6. Контроль за созданием и деятельностью организаций застройщиков**

Контроль за созданием и деятельностью организаций застройщиков осуществляется местными исполнительными органами, а также иными государственными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Контроль осуществляют исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

осуществляют координацию деятельности организаций застройщиков и контроль за ней;

принимает меры по защите прав и законных интересов членов организаций застройщиков;

предоставляют кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления организации застройщиков;

в случае отсутствия у организации застройщиков кандидатуры для ее избрания председателем правления на очередном собрании (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков кандидатуру на должность председателя правления;

предлагают о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков;

принимает решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии организации застройщиков;

осуществляет контроль за деятельностью организаций застройщиков;

назначает уполномоченное лицо в случае, если организация застройщиков не обеспечивает должным образом эксплуатацию объектов недвижимого имущества, организацию работы ее органов управления. При этом уполномоченное лицо несет ответственность за эксплуатацию объектов недвижимого имущества.

Уполномоченное лицо назначается на срок, определяемый уставом организации застройщиков, но не более чем на один год. Уполномоченное лицо назначается (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков заключается с уполномоченным лицом договор поручения.

ном, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, - гражд

яют иные полномочия в соответствии с законодательством.

е исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, ос  
ним имуществом, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

## ГЛАВА 32

### ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

#### 7. Товарищество собственников

щество собственников создается и действует в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами зако  
щества.

щество собственников является некоммерческой организацией.

е двух и более товариществ собственников по управлению общим имуществом в одном многоквартирном жи  
роении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, не допускается.

щество собственников должно состоять из двух и более членов.

е товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, ес  
обой:

тирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой терри  
помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;

одноквартирных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смеж

щество собственников создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом

щество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его го  
еет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим наименованием.

ство товарищества собственников формируется в соответствии с его уставом за счет вступительных и  
платежей его членов, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, государственных социали  
отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных поступлений.

е о создании товарищества собственников принимается на общем собрании участников совместного до  
и управления общим имуществом в порядке, установленном главой 30 настоящего Кодекса.

телями товарищества собственников являются участники совместного домовладения, принявшие участие в о  
местного домовладения по выбору способа управления общим имуществом, в том числе проводимом в форм  
овавшие за создание товарищества собственников.



## **08. Создание товарищества собственников в строящихся многоквартирных жилых домах, иных зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории**

ирование создания товарищества собственников из числа дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирных домов (или) иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, приобретение права собственности на объекты недвижимого имущества, а также подготовку для регистрации его устава, ввод объектов недвижимости в эксплуатацию.

е о создании товарищества собственников в строящихся многоквартирных жилых домах и (или) иных зданиях, сооружениях), расположенных на придомовой территории, принимается на общем собрании дольщиков, приобретение права собственности на объекты недвижимого имущества.

## **9. Устав товарищества собственников**

ельным документом товарищества собственников является его устав.

товарищества собственников утверждается общим собранием его учредителей - участников совместного домовладения.

товарищества собственников указываются:

ение товарищества собственников;

нахождения;

цели его деятельности, органы управления, порядок их избрания;

язанности членов товарищества собственников;

ия органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются квалифицированным большинством голосов;

и квалифицированным большинством голосов;

остав и порядок внесения вступительного, членских, целевых и дополнительных взносов;

тственности членов товарищества собственников за нарушение обязательств по внесению взносов;

ть товарищества собственников обеспечивать сохранность общего имущества, соблюдать технические нормы и правила содержания и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

ть товарищества собственников соблюдать интересы его членов при определении условий и порядка владения общим имуществом;

общим имуществом;

змещения убытков членами товарищества собственников;

язанности товарищества собственников;

ссмотрения споров между товариществом собственников и его членами, другими гражданами, организациями, органами государственной власти;

тного исполнительного и распорядительного органа по осуществлению контроля за деятельностью органов управления;

в том числе за содержанием, эксплуатацией и обеспечением этим товариществом сохранности общего имущества.

в соответствии с законодательством уполномоченного лица, внесению предложений о созыве внеочередного общего собрания собственников для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления этого товарищества, ревизионной комиссии (ревизора);

ликвидации товарищества собственников;

решения, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Товарищества собственников могут содержать иные положения, касающиеся его деятельности и не противоречащие Кодексу и иным актам законодательства.

## **10. Государственная регистрация товарищества собственников**

Государственная регистрация товарищества собственников осуществляется по месту нахождения общего собрания собственников им регистрирующим органом в соответствии с законодательством.

Для государственной регистрации товарищества собственников представляются документы, перечень которых установлен Законом Республики Беларусь.

### **1. Права товарищества собственников**

Примечание.

Товарищество собственников по решению общего собрания их членов вправе размещать денежные средства, полученные от членов, на капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с целью финансирования капитального ремонта вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования (Закон Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 N 538).

Товарищество собственников имеет право:

- использовать способ управления общим имуществом непосредственно товариществом собственников или организацией, созданной товариществом собственников;
- получать кредиты в банках;
- в установленном порядке земельные участки и производить их застройку и обустройство в установленном порядке;
- осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества;
- пользоваться имуществом товарищества собственников;
- заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
- заключать договоры газо-, электро- и теплоснабжения с организациями, предоставляющими указанные энергоресурсы;

в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников компенсации платежей, предусмотренных статьей 166 настоящего Кодекса, а также полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей и иных общедомовых платежей за пользование общей частью имущества, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, соответствующую целям создания товарищества собственников; иные действия, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

## **2. Обязанности товарищества собственников**

Плюс: примечание.

Основные обязанности товарищества собственников установлены подпунктом 1.3 пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 10.10.2010 N 538.

Товарищество собственников обязано обеспечивать:

- надлежащее обслуживание объектов недвижимого имущества и придомовой территории;
- сохранность общего имущества, соблюдение технических норм и требований по его содержанию и эксплуатации;
- защиту 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 текущий ремонт общего имущества;
- соблюдение в установленном порядке платы за капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов при эксплуатации объектов недвижимого имущества;
- соблюдение требований настоящего Кодекса, иных актов законодательства и устава товарищества собственников.

## **3. Членство в товариществе собственников**

Членами товарищества собственников могут быть граждане и организации, являющиеся участниками совместного долевладения и товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимающие участие в голосовании, но голосовавшие против, - со дня государственной регистрации товарищества собственников. 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;
- прекращение членства в товариществе собственников, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.

приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты. Обязанности членов товарищества собственников определяются настоящим Кодексом, законодательством и уставом товарищества собственников.

#### **4. Органы управления товарищества собственников**

Органы управления товарищества собственников являются:

1) общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников;

2) орган управления товарищества собственников;

3) орган управления товарищества собственников.

Порядок образования и деятельности органов управления товарищества собственников в части, не урегулированной законодательством, устанавливается законодательством и уставом товарищества собственников.

#### **5. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников**

Общим органом управления товарищества собственников является общее собрание его членов. При наличии не менее пятидесяти членов высшим органом управления может являться собрание уполномоченных. Уполномоченные избираются на общем собрании, на котором присутствуют более двух третей членов товарищества собственников того товарищества из расчета по одному уполномоченному от каждого пяти членов товарищества. Уставом товарищества может быть предусмотрено иное представительство.

Собрания уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один срок. Избрание уполномоченного возможно в случае его выхода или исключения из членов товарищества собственников по основаниям, предусмотренным уставом товарищества собственников.

На собрании каждый член товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в общем имуществе, уполномоченный на собрании уполномоченных - количество голосов, равное сумме голосов представляемых им членов товарищества собственников.

Общее собрание членов товарищества собственников является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более чем половиной голосов от их общего количества, а собрание уполномоченных - в случае избрания членов, обладающих более чем двумя третями голосов от их общего количества, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьёй.

Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников.

чительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников относятся:

- изменений и (или) дополнений в устав товарищества собственников;
- основных направлений деятельности этого товарищества;
- члены товарищества собственников и исключение из членов товарищества собственников;
- членов правления и председателя правления товарищества собственников (прием на работу председателя по трудовому договору (контракту)), досрочное прекращение их полномочий;
- членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников, досрочное прекращение их полномочий ревизионной комиссии (ревизоре) товарищества собственников;
- прекращение 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, определяемой в соответствии с законодательством, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной поддержки членов товарищества;
- определение размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников;
- определение размера общего имущества в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки, а также исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции общего имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом (органами) 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;
- решение жалоб на решения и действия (бездействие) членов правления товарищества собственников и его председателя правления, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников;
- решений о реорганизации и ликвидации этого товарищества, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждения промежуточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;
- решений о проведении аудита финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников.

В компетенцию товарищества собственников к компетенции общего собрания членов товарищества собственников по пункту 4 настоящей статьи, также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов товарищества собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции общего собрания членов товарищества собственников.

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 органа, по письменному требованию ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников.

не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества. Такое решение (предложение или требование) предполагает повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников 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 органа, письменного требования ревизионной комиссии (ревизора) или членов товарищества собственников не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества.

Товарищество собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения или требования, предусмотренного настоящим пунктом. При отказе правления товарищества собственников в удовлетворении предложения или требования инициаторов проведения такого собрания в порядке, установленном пунктом 8 настоящей статьи, инициаторы проведения такого собрания вправе сами созвать внеочередное 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.

Внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения.

Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников направляются правлением (председателем правления) товарищества собственников каждому члену этого товарищества (собранию уполномоченных) 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 изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников.

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) членов товарищества собственников может быть созвано не позднее тридцати дней с даты несостоявшегося общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников. Такое 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 одной четвертью голосов от их общего количества.

Представителем 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. В случае необходимости решение общего собрания членов товарищества собственников может приниматься путем заочного голосования. При этом каждому члену товарищества собственников направляется нарочным под роспись в получении уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников письменным уведомлением бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением товарищества собственников. Бюллетень должен содержать:

ния общего собрания членов товарищества собственников;  
овку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений;  
голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами "за", "против", "воздержался";  
е порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;  
места представления заполненных бюллетеней, даты окончания голосования и даты заседания правления  
товарищества собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня (в том числе "воздержался"), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене. Подсчет голосов осуществляется членами товарищества собственников. Члены правления вскрывают конверты на своем заседании, которое проводится не ранее, чем по истечении 10 дней после даты окончания письменного опроса, и оформляют протокол об итогах письменного опроса, который подписывается всеми членами правления и заверяется печатью товарищества собственников. Бюллетени для голосования хранятся в архиве товарищества собственников в течение пяти лет, протоколы - постоянно.  
Решение, проведенное путем письменного опроса, считается правомочным, если в нем приняли участие члены товарищества, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества.

#### **6. Правление товарищества собственников, председатель правления товарищества собственников**

Правление товарищества собственников избирается общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества на срок до пяти лет в соответствии с уставом товарищества собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового правления.  
Функции правления товарищества собственников относятся:  
1. осуществление текущего руководства деятельностью товарищества собственников в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания членов товарищества собственников;  
2. ведение бухгалтерского учета товарищества собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов товарищества;  
3. освобождение по предложению председателя правления его заместителя (заместителей), освобождение заместителя правления от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления и его заместителем;  
4. рассмотрение обращений членов и работников товарищества собственников, за исключением обращений по вопросам, связанным с деятельностью общего собрания членов товарищества собственников;  
5. созыв общих и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества собственников, проведение;

а ежегодного отчета о работе правления товарищества собственников для представления общему собранию (их) членов товарищества собственников;

ия хозяйственной деятельности товарищества собственников;

просы, отнесенные к его компетенции уставом товарищества собственников и решениями общего собрания (их) членов товарищества собственников.

тении председателя правления товарищества собственников относятся:

ение текущего руководства деятельностью товарищества собственников в пределах полномочий, определенных

вом товарищества собственников и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с

онодательством о труде;

ия и проведение заседаний правления товарищества собственников;

ия исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников

обственников;

е в пределах своей компетенции договоров и соглашений от имени товарищества собственников;

ие должностных инструкций штатных работников товарищества собственников, утверждение штатного расписания

осле его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества собственников

на работу и увольнение работников товарищества собственников, применение к ним мер поощрения и взысканий

пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками товарищества собственников

ии решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников, правления

е действий без доверенности от имени товарищества собственников, представление его интересов в суде, государственной

х организациях, выдача доверенности на представление интересов товарищества собственников, подписание документов

дача справок;

ение расчетов за поставленные энергоресурсы;

ение иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом товарищества собственников.

атель правления товарищества собственников избирается из числа членов товарищества собственников или из числа

овому договору (контракту) в товариществе собственников на срок до пяти лет в соответствии с уставом товарищества

елем правления товарищества собственников избирается гражданин, имеющий среднее специальное образование

кономическое или юридическое образование и прошедший образовательные программы обучающихся курсов повышения

цим имуществом, кандидатура которого согласована местным исполнительным и распорядительным органом местного

этим органом.

ительных случаях председателем правления может быть избран гражданин, не имеющий образования, прошедшего

настоящего пункта, с учетом деловых и профессиональных знаний, умений и навыков, наличия опыта работы в сфере

цим имуществом.



атель правления товарищества собственников слагает свои полномочия перед вновь избранным правлением т

нтПлюс: примечание.

ельные обязанности председателя правления товарищества собственников установлены подпунктом 1.5 п  
публики Беларусь от 14.10.2010 N 538.

атель правления обязан:

ять свои функции в соответствии с требованиями законодательства;

ь в течение шести месяцев после ввода жилого дома и (или) иного капитального строения (здания,  
проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников по вопросам

ения общим имуществом и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг;

требования местного исполнительного и распорядительного органа по управлению общим имуществом, п  
и своевременному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества

ответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, актов законодательства;

ать ежемесячно в установленном порядке аккумулирование платы на капитальный ремонт вспомогательных  
х элементов, инженерных систем, если иное не установлено законодательством;

квалификацию не реже одного раза в пять лет в установленном порядке.

## **7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников**

ществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников, председате

ия товарищества собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества собствен

омиссию (ревизора) из числа членов этого товарищества. Товарищество собственников вправе проводить

йственной деятельности.

нная комиссия (ревизор) товарищества собственников избирается на три года в составе не менее трех человек.

ревизионной комиссии (ревизором) товарищества собственников не могут быть избраны председатель пр

рищества собственников, их близкие родственники и свойственники.

ая комиссия товарищества собственников из своего состава избирает председателя.

о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества

несен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников п

о членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предлож

го и распорядительного органа.

ая комиссия (ревизор) товарищества собственников подотчетна только общему собранию (собранию уп

чества собственников.

прекращения членства в товариществе собственников либо отказа от полномочий члена ревизионной комиссии собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии (ревизор) на оставшийся срок действия комиссии (ревизора).

ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников:

обеспечивает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и финансового законодательства управлением, осуществляемым членами товарищества собственников в процессе деятельности этого товарищества;

проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников;

представляет отчеты ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников по отчетам о деятельности товарищества собственников;

представляет отчеты перед общим собранием членов товарищества собственников о своей деятельности.

Члены ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников или аудитора общего собрания (или) членов товарищества собственников не вправе утверждать годовой отчет и годовой баланс товарищества собственников.

При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников и (или) членов товарищества собственников ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (или) членов товарищества собственников.

## **8. Реорганизация или ликвидация товарищества собственников**

Товарищество собственников может быть реорганизовано или ликвидировано по решению:

общего собрания его членов при условии выбора этим собранием иного способа управления общим имуществом, заложенного в уставе, или уничтожения недвижимого имущества;

арбитражного суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

в случае отчуждения объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества.

Реорганизация или ликвидация товарищества собственников осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

При ликвидации товарищества собственников его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, делится между членами этого товарищества в порядке, установленном его уставом.

## **9. Объединение товариществ собственников**

Товарищества собственников для координации деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов могут объединяться на добровольных началах в ассоциации (союзы).

## **10. Контроль за созданием и деятельностью товариществ собственников**

Контроль за созданием и деятельностью товариществ собственников осуществляется местными исполнительными органами, а также иными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством.

Контроль осуществляют 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;

предлагают кандидатуру при избрании (переизбрании) на должность председателя правления товарищества собственников;

в случае отсутствия у товарищества собственников кандидатуры для ее избрания председателем правления на собрании (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников кандидатуру на должность председателя правления;

предлагают предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества собственников;

принимают решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии товарищества собственников;

назначают уполномоченное лицо в случае, если товарищество собственников не обеспечивает должным образом 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 (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, - гражданско-правовой договор управления общим имуществом;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

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**

### **1. Переходные положения**

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 по законодательству, действующему на момент возникновения таких отношений.

В целях приведения законодательства в соответствие с настоящим Кодексом акты законодательства применяются в той мере, в какой они не противостоят настоящему Кодексу.

В целях предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда, предоставленного до 8 апреля 2006 года, и предоставления жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 1 статьи 16 настоящего Кодекса, применяются нормы законодательства, действующего на момент предоставления такого помещения.

Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами, наниматели служебных жилых помещений государственного жилищного фонда:

являются инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, профессионального заболевания, полученных при выполнении служебных или служебных обязанностей;

находясь в организации, предоставившей служебное жилое помещение (независимо от его предоставления) в связи с ликвидацией организации либо по сокращению численности или штата работников;

получившие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности;

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.

Срок предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда, предоставленного до 8 апреля 2006 года, не должен превышать срока предоставления жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 3 статьи 84 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами, члены семей:

членов семей (погибшего) работника, военнослужащего, которым было предоставлено служебное жилое помещение;

родственников и партизан, погибших или пропавших без вести при защите бывшего СССР, Республики Беларусь и других обязанностей военной службы, которым было предоставлено служебное жилое помещение.

Срок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных до вступления в силу настоящего Кодекса, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующих требованиям пункта 3 статьи 84 настоящего Кодекса, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, с которыми расторгнут трудовой договор в соответствии с пунктами 4, 5 и 7 - 9 статьи 42 Трудового кодекса Республики Беларусь):

являющиеся инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, профессионального заболевания, полученных при выполнении служебных или служебных обязанностей;

относящиеся к категориям, определенным пунктом 1 и подпунктом 3.3 пункта 3 части второй статьи 2, пунктами 1 - 3, 4 и 22 Закона Республики Беларусь "О ветеранах";

находящиеся в 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.

ся инвалидами I или II группы, а также семьи, в составе которых имеются дети-инвалиды;  
щие с несовершеннолетними детьми;  
е и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других  
ды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности  
кой АЭС, другими радиационными авариями.  
помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных до вступления в силу насто  
выселены без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующе  
84 настоящего Кодекса, члены семьи:  
работника, которому была предоставлена жилая площадь в общежитии;  
щие совместно с нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях (з  
которыми расторгнут трудовой договор в соответствии с пунктами 4, 5 и 7 - 9 статьи 42 Трудового кодек  
ном жилым помещением и работающие в организации, предоставившей жилую площадь в общежитии, или  
ую с непосредственным обслуживанием трудового коллектива этой организации.  
еннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей  
омещение, которым предоставлено право владения и пользования этим жилым помещением до вступления в с  
быть по истечении одного года с даты вступления в силу настоящего Кодекса выселены из этого жилого  
едусмотренным абзацем четвертым пункта 1 статьи 85 и пунктом 2 статьи 95 настоящего Кодекса.  
е пункта 5 статьи 207 настоящего Кодекса не распространяется на товарищества собственников, созданные д  
о Кодекса.

## **2. Внесение изменений и дополнений в некоторые законы**

в Закон Республики Беларусь от 6 июля 1993 года "Об именных приватизационных чеках Республики Беларусь  
вета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., N 25, ст. 305; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь  
N 1, 2/1878) следующие изменения:  
е 7:  
ую исключить;  
ую - шестую считать соответственно частями первой - пятой;  
вторую статьи 11 изложить в следующей редакции:  
ационные чеки "Жилье" используются гражданами в соответствии с Жилищным кодексом Республики Белару  
в Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 года "О совместном домовладении" (Ведамасці Нацыя  
республики Беларусь, 1998 г., N 7, ст. 88; N 20, ст. 219; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г.  
2/1607) следующие изменения и дополнение:  
ща третьего статьи 1 слова "межквартирные" и "жилых и (или)" исключить;

2 дополнить частью второй следующего содержания:

настоящего Закона не распространяется на отношения собственности совместного домовладения в жилищном  
ти первой статьи 3, части первой статьи 6, статьи 7, части второй статьи 9, части третьей статьи 15, абзаца вто  
абзацев второго - четвертого части второй и части третьей статьи 25 слова "жилые и (или)" в соответств

е 4:

второго слова "жилых," исключить;

третьего слова "жилых," и "и многоцелевых" исключить;

е 8:

первой слова "жилых и" исключить;

второй слова "жилые и (или)" исключить;

е 11:

первой, пятой и шестой слова "жилых и (или)" исключить;

третьей слова "с учетом социальных гарантий, предусмотренных статьей 13 настоящего Закона" исключить;

о 13 исключить;

е 18:

я статьи слова "нанимателей и" и "жилых и (или)" исключить;

первой слова "жилые и (или)", "найма или" и "наниматели и" исключить;

второй слова "Наниматели и арендаторы" заменить словом "Арендаторы";

третьей слова "жилых и (или)" и "наниматели и" исключить;

четвертой слова "нанимателей и", "нанимателями и" и "жилых и (или)" исключить;

е 20:

первой слова "жилых и (или)" исключить;

осьмой слова ", субсидий, предусмотренных статьей 13 настоящего Закона," исключить.

в Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 года (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспу

ст. 101; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., N 157, 2/1444; 2010 г., N 6, 2/16

зменения:

вторую пункта 1 статьи 27 дополнить словами ", если иное не установлено Жилищным кодексом Республики Р

пункт 7 пункта 2 статьи 236 изложить в следующей редакции:

ение имущества в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 255 и статьей 275-1;";

6 статьи 246 после слов "Законодательными актами" дополнить словами "в области жилищных отно

ими актами";

е 274:

полнить частью второй следующего содержания:

и пользование общим имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством в части, не урегулированной настоящим Кодексом.";

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 большинства собственников жилых и (или) нежилых помещений.";

4 статьи 275 исключить;

внести в Кодекс статьей 275-1 следующего содержания:

#### 275-1. Изъятие жилого помещения у собственника

Жилое помещение может быть изъято у собственника в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь. В части 1 статьи 523 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь от 11 января 2002 года (Собрание законодательства Республики Беларусь, 1999 г., № 18 - 19, 2/13; 2008 г., № 172, 2/1473) слова "оплате коммунальных услуг, техническое обслуживание и коммунальные услуги, по отчислениям средств на капитальный ремонт помещений" заменить словами "плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением".

В Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 года (Национальное собрание Республики Беларусь, 2003 г., № 63, 2/946; 2010 г., № 16, 2/1651) следующие изменения:

в части 1 статьи 21.8 слово "граждан-застройщиков" заменить словом "застройщиков";

в части 1 и абзаце первой части 2 статьи 21.16 слова "переоборудование или перепланировка жилого помещения и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений" заменить словами "застройка и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений".

В Закон Республики Беларусь от 16 июля 2008 года "О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг" (Собрание законодательства Республики Беларусь, 2008 г., № 175, 2/1502) следующие изменения и дополнения:

в части 1 статьи 4:

в абзаце первом слова "и обезвреживание твердых бытовых отходов" заменить словами "и обезвреживание и переработка твердых бытовых отходов";

в абзаце третьем слова "и текущий ремонт" исключить;

в абзаце четвертом дополнить часть абзаца следующего содержания:

"ремонт, осуществляемый в установленном законодательством порядке";

абзацы пятый - шестой считать соответственно абзацами пятым - седьмым;

в части 2 статьи 4:

в абзаце первом дополнить словами "и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги";

в абзаце втором дополнить словами "и юридических лиц".

### 3. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов и отдельных положений законов

утратившими силу:

Республики Беларусь от 16 апреля 1992 года "О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь" (Ведомости Рэспублікі Беларусь, 1992 г., N 15, ст. 247).

Республики Беларусь от 30 октября 1992 года "О внесении изменения в Закон Республики Беларусь "О жилищном фонде в Республике Беларусь" (Ведомасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1992 г., N 27, ст. 475).

Республики Беларусь от 11 июня 1993 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь" (Ведомасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., N 26, ст. 317).

А Закона Республики Беларусь от 10 декабря 1993 года "О внесении изменений и дополнений в законодательные акты Республики Беларусь по вопросам налогообложения" (Ведомасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1994 г., N 3, ст. 24).

Республики Беларусь от 9 января 1995 года "О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь "О жилищном фонде в Республике Беларусь" (Ведомасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1995 г., N 6, ст. 24).

Республики Беларусь от 5 мая 1998 года "О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь "О жилищном фонде в Республике Беларусь" (Ведомасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1998 г., N 20, ст. 220).

Гражданский кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., N 1, 2/1000).

4 статьи 1 Закона Республики Беларусь от 14 мая 2001 года "О признании утратившими силу законодательных актов Республики Беларусь по вопросам собственности" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., N 48, 2/759).

Республики Беларусь от 22 июня 2001 года "О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь "О жилищном фонде в Республике Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001 г., N 12, 2/1055).

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., N 8, 2/933).

5 статьи 1 Закона Республики Беларусь от 30 июля 2004 года "О признании утратившими силу законодательных актов Республики Беларусь по вопросам собственности" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., N 122, 2/1056).

3 статьи 4 Закона Республики Беларусь от 3 августа 2004 года "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам налогообложения" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., N 123, 2/1058).

Республики Беларусь от 4 мая 2005 года "О внесении дополнения и изменения в Закон Республики Беларусь "О жилищном фонде в Республике Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2005 г., N 74, 2/1114).

1 Закона Республики Беларусь от 5 января 2006 года "О внесении изменений и дополнений в законы Республики Беларусь "О обращении и использования именных приватизационных чеков "Жилье" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., N 26, 2/1198).



о 2 Закона Республики Беларусь от 11 июля 2007 года "О внесении изменений в некоторые законы Республ  
реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., N 170, 2/1348).

о 3 и абзац третий статьи 21 Закона Республики Беларусь от 26 декабря 2007 года "О внесении изменений и  
нодательные акты Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных акт  
дельных положений законов Республики Беларусь по вопросам страхования" (Национальный реестр п  
арусь, 2007 г., N 305, 2/1397).

о 1 и абзац второй статьи 10 Закона Республики Беларусь от 15 июля 2008 года "О внесении дополнений  
ны Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики  
ожений по вопросам жилищных отношений" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь,

и 14 и 17 статьи 5 Закона Республики Беларусь от 29 декабря 2009 года "О введении в действие Особенной ча  
лики Беларусь, внесении изменений и дополнений в Общую часть Налогового кодекса Республики Белару  
илу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам нал  
реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., N 4, 2/1624).

3 статьи 65 Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 года "О местном управлении и самоуправлении  
иональный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., N 17, 2/1660).

овление Верховного Совета Республики Беларусь от 23 апреля 1992 года "О введении в действие Зак  
иватизации жилищного фонда в Республике Беларусь" (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1

новление Верховного Совета Республики Беларусь от 5 февраля 1993 года "О внесении изменения в  
вета Республики Беларусь "О введении в действие Закона Республики Беларусь "О приватизации жили  
арусь" (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., N 13, ст. 133).

---

вступила в силу со дня официального опубликования (статья 225 данного документа).

---

#### **4. Приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Кодексом**

нистров Республики Беларусь в шестимесячный срок:

ешения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом;

ь приведение республиканскими органами государственного управления, подчиненными Правительств  
рмативных правовых актов в соответствие с настоящим Кодексом;

ые меры по реализации положений настоящего Кодекса.

---

вступила в силу со дня официального опубликования.

---

## **5. Вступление в силу настоящего Кодекса**

Этот Кодекс вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования, за исключением частей, которые вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Кодекса.

Республики Беларусь

---