

# **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

*28 августа 2012 г. № 428-3*

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

Изменения и дополнения:

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

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

Закон Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-3 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 30.06.2019, 2/2623)

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

### **РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

*Статья 2.* Сфера действия настоящего Кодекса

*Статья 3.* Жилищное законодательство. Задачи и принципы жилищного законодательства

#### **ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

*Статья 4.* Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений

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

*Статья 6.* Компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства, иных республиканских органов государственного управления в области жилищных отношений

*Статья 7.* Компетенция местных Советов депутатов в области жилищных отношений

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

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

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

*Статья 10.* Состав жилищного фонда

*Статья 11.* Основная задача и объекты государственного учета жилых помещений

*Статья 12.* Государственный учет жилых помещений

*Статья 13.* Управление государственным и частным жилищными фондами

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

*Статья 14.* Назначение и использование жилого помещения

*Статья 15.* Проведение технических осмотров и обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий

*Статья 16.* Признание многоквартирных, блокированных или многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, общежитий не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям

*Статья 17.* Переустройство и (или) перепланировка

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

*Статья 19.* Последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки

*Статья 20.* Реконструкция многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов

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

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

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

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

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

*Статья 25.* Права граждан и организаций в области жилищных отношений

*Статья 26.* Обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений

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

*Статья 28.* Возмещение вреда

#### **ГЛАВА 6. ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И (ИЛИ) ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ, ПОТРЕБЛЯЕМУЮ НА ОСВЕЩЕНИЕ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И РАБОТУ ОБОРУДОВАНИЯ. УСТРАНЕНИЕ ПОВРЕЖДЕНИЙ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА. ПОДДЕРЖАНИЕ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ САНИТАРНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

*Статья 29.* Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию

*Статья 30.* Структура платы за жилищно-коммунальные услуги

- Статья 31.* Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию. Плата за пользование арендным жильем
- Статья 32.* Порядок устранения повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома. Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории
- Статья 33.* Участие в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещении расходов на электроэнергию
- Статья 34.* Ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, несвоевременное и (или) неполное возмещение расходов на электроэнергию. Погашение задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию

## **ГЛАВА 7. УЧЕТ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ**

- Статья 35.* Возникновение у граждан права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 36.* Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий
- Статья 37.* Основания для отказа в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 38.* Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 39.* Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 40.* Документы, необходимые для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 41.* Рассмотрение заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 42.* Осуществление учета нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 43.* Изменение очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 44.* Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 45.* Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 46.* Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства
- Статья 47.* Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы)
- Статья 48.* Сохранение за членами семьи гражданина права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий
- Статья 49.* Особенности реализации права граждан на улучшение жилищных условий

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

- Статья 50.* Общие положения о договоре найма жилого помещения
- Статья 51.* Существенные условия договора найма жилого помещения
- Статья 52.* Требования к жилым помещениям, предоставляемым по договорам найма жилых помещений отдельным категориям граждан

*Статья 53.* Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений

*Статья 54.* Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения

*Статья 55.* Права и обязанности наймодателя жилого помещения

*Статья 56.* Права и обязанности нанимателя жилого помещения

*Статья 57.* Право нанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и другим гражданам

*Статья 58.* Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения

*Статья 59.* Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения и членов, бывших членов его семьи

*Статья 60.* Изменение договора найма жилого помещения

*Статья 61.* Прекращение договора найма жилого помещения, особенности его изменения

*Статья 62.* Расторжение договора найма жилого помещения

*Статья 63.* Расторжение или изменение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение

*Статья 64.* Последствия прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения

*Статья 65.* Признание договора найма жилого помещения недействительным

*Статья 66.* Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным

## **ГЛАВА 9. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ПО ЗАВЕЩАТЕЛЬНОМУ ОТКАЗУ ИЛИ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ**

*Статья 67.* Безвозмездное владение и пользование жилым помещением

*Статья 68.* Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу

*Статья 69.* Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением

## **ГЛАВА 10. ОТЧУЖДЕНИЕ, ПРИОБРЕТЕНИЕ, ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА (ЛИЗИНГ), ИПОТЕКА, АРЕНДА, НАЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

*Статья 70.* Объекты сделок и ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений

*Статья 71.* Право граждан и организаций на приобретение жилых помещений

*Статья 72.* Отчуждение жилых помещений государственного жилищного фонда

*Статья 73.* Отчуждение, ипотека, финансовая аренда (лизинг) жилых помещений частного жилищного фонда

*Статья 74.* Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам отдельных категорий

## **ГЛАВА 11. ОБМЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

*Статья 75.* Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда

*Статья 76.* Обмен жилых помещений частного жилищного фонда

*Статья 77.* Обмен жилых помещений, находящихся на территории Республики Беларусь и территории иностранного государства

## **ГЛАВА 12. ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

*Статья 78.* Общие положения о выселении граждан из жилых помещений

*Статья 79.* Выселение граждан без предоставления им другого жилого помещения

*Статья 80.* Выселение граждан, уклоняющихся от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию, из жилых помещений государственного жилищного фонда

*Статья 81.* Выселение граждан из жилых помещений, являющихся предметом ипотеки

*Статья 82.* Выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо с переводом жилого помещения в нежилое

*Статья 83.* Выселение из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в связи с введением чрезвычайного положения

*Статья 84.* Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома

*Статья 85.* Выселение из жилого помещения социального пользования

*Статья 86.* Выселение из арендного жилья

*Статья 87.* Выселение из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии

*Статья 88.* Выселение из специальных жилых помещений. Выселение обязанных лиц

*Статья 89.* Выселение по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением

## **ГЛАВА 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

*Статья 90.* Обязанности наймодателей жилых помещений государственного жилищного фонда, организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, собственников жилых домов частного жилищного фонда по обеспечению сохранности жилых помещений

*Статья 91.* Обязанности собственников жилых помещений частного жилищного фонда, лизингополучателей, нанимателей жилых помещений, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членов организаций застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений

*Статья 92.* Эксплуатация жилищного фонда

## **ГЛАВА 14. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ОБЩЕСТВЕННЫЕ КОМИССИИ ПО ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ**

*Статья 93.* Контроль за соблюдением жилищного законодательства

*Статья 94.* Общественные комиссии по жилищным вопросам

## **РАЗДЕЛ II. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **ГЛАВА 15. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

*Статья 95.* Предоставление государственными органами, другими организациями жилых помещений государственного жилищного фонда

- Статья 96.* Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда
- Статья 97.* Предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений. Право повторного предоставления жилых помещений
- Статья 98.* Очередность предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда
- Статья 99.* Норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда
- Статья 100.* Предоставление дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда
- Статья 101.* Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого
- Статья 102.* Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома
- Статья 103.* Предоставление освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда

#### **ГЛАВА 16. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ**

- Статья 104.* Жилые помещения социального пользования
- Статья 105.* Граждане, имеющие право на получение жилого помещения социального пользования
- Статья 106.* Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, владения и пользования ими
- Статья 107.* Право нанимателя жилого помещения социального пользования на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи
- Статья 108.* Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда
- Статья 109.* Расторжение либо прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда

#### **ГЛАВА 17. АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМ**

- Статья 110.* Арендное жилье
- Статья 111.* Граждане, имеющие первоочередное право на предоставление арендного жилья
- Статья 112.* Порядок предоставления арендного жилья, владения и пользования им
- Статья 113.* Договор найма арендного жилья
- Статья 114.* Расторжение либо прекращение договора найма арендного жилья

#### **ГЛАВА 18. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ**

- Статья 115.* Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях
- Статья 116.* Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, владения и пользования ими

## **ГЛАВА 19. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ**

*Статья 117.* Специальные жилые помещения

*Статья 118.* Порядок предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими

## **ГЛАВА 20. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ**

*Статья 119.* Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий

*Статья 120.* Документы, необходимые для принятия военнослужащих на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы)

*Статья 121.* Сохранение за военнослужащими и членами их семей права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

*Статья 122.* Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями

*Статья 123.* Обеспечение военнослужащих арендным жильем

*Статья 124.* Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях

*Статья 125.* Выселение военнослужащих, членов их семей и иных граждан из арендного жилья, специальных жилых помещений и жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных военнослужащим

*Статья 126.* Предоставление военнослужащим государственной поддержки на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений

## **ГЛАВА 21. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ РЕСПУБЛИКАНСКОГО БЮДЖЕТА, НАПРАВЛЯЕМЫХ НА ПРЕОДОЛЕНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ КАТАСТРОФЫ НА ЧЕРНОБЫЛЬСКОЙ АЭС**

*Статья 127.* Предоставление гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС

*Статья 128.* Порядок предоставления гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС

## **РАЗДЕЛ III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ НЕКОТОРЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН**

### **ГЛАВА 22. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОБЯЗАННЫХ ЛИЦ**

*Статья 129.* Предоставление временно свободных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности обязанным лицам

*Статья 130.* Предоставление жилых помещений обязанным лицам, временно выселенным из занимаемых ими жилых помещений, владение и пользование такими жилыми помещениями

### **ГЛАВА 23. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ**

*Статья 131.* Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей

*Статья 132.* Защита прав на жилые помещения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей с особенностями психофизического развития, проживающих в домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития

#### **ГЛАВА 24. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН, ПРИЗНАННЫХ НЕДЕЕСПОСОБНЫМИ И ПРОЖИВАЮЩИХ В УЧРЕЖДЕНИЯХ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ СТАЦИОНАРНОЕ СОЦИАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

*Статья 133.* Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, признанным недееспособными и проживающим в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание

*Статья 134.* Предоставление права владения и пользования ранее занимаемым жилым помещением гражданину, признанному в установленном порядке дееспособным

#### **РАЗДЕЛ IV. ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

#### **ГЛАВА 25. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

*Статья 135.* Основания для возникновения права собственности на жилые помещения

*Статья 136.* Правомочия по осуществлению права собственности на жилые помещения

*Статья 137.* Отчуждение жилого помещения в случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений либо уклонения от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию

*Статья 138.* Раздел жилого помещения

*Статья 139.* Права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение

*Статья 140.* Права граждан и организаций при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

*Статья 141.* Права граждан и организаций при утрате жилого дома

*Статья 142.* Права граждан и организаций при утрате жилого помещения в многоквартирном или блокированном жилом доме

*Статья 143.* Права граждан при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома

#### **ГЛАВА 26. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОРГАНИЗАЦИЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ**

*Статья 144.* Предоставление, выселение и передача в собственность жилых помещений организациями негосударственной формы собственности

*Статья 145.* Предоставление организациями негосударственной формы собственности жилых помещений во владение и пользование по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда или передача в собственность

#### **РАЗДЕЛ V. СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ**

#### **ГЛАВА 27. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ**

*Статья 146.* Возникновение и прекращение совместного домовладения

*Статья 147.* Обязанности участников совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения

*Статья 148.* Государственные социальные гарантии для участников совместного домовладения

*Статья 149.* Контроль за эксплуатацией общего имущества совместного домовладения

## **ГЛАВА 28. УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ**

*Статья 150.* Общее имущество совместного домовладения. Доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения

*Статья 151.* Способы управления общим имуществом совместного домовладения

*Статья 152.* Управление общим имуществом совместного домовладения товариществом собственников

*Статья 153.* Управление общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения

*Статья 154.* Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом

*Статья 155.* Договор на управление общим имуществом совместного домовладения

*Статья 156.* Порядок проведения общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников

*Статья 157.* Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, проводимое в форме письменного опроса

*Статья 158.* Участие нанимателей жилых помещений, арендаторов жилых и (или) нежилых помещений, лизингополучателей жилых помещений в управлении общим имуществом совместного домовладения

*Статья 159.* Общее собрание участников совместного домовладения

## **ГЛАВА 29. ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ**

*Статья 160.* Общие положения о создании и деятельности организации собственников

*Статья 161.* Формирование организации застройщиков

*Статья 162.* Создание товарищества собственников

*Статья 163.* Имущество организации собственников

*Статья 164.* Устав организации собственников

*Статья 165.* Органы управления организации собственников

*Статья 166.* Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников

*Статья 167.* Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников и порядок принятия им решений

*Статья 168.* Правление организации собственников

*Статья 169.* Компетенция правления организации собственников

*Статья 170.* Председатель правления организации собственников

*Статья 171.* Ревизионная комиссия организации собственников

*Статья 172.* Членство в организации застройщиков

- Статья 173.* Возникновение прав на объекты недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков
- Статья 174.* Прекращение членства в организации застройщиков
- Статья 175.* Исключение из членов организации застройщиков
- Статья 176.* Членство в товариществе собственников
- Статья 177.* Права организации собственников
- Статья 178.* Обязанности организации собственников
- Статья 179.* Права и обязанности членов организации собственников
- Статья 180.* Права и обязанности членов, бывших членов семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков
- Статья 181.* Права и обязанности собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков, и членов, бывших членов его семьи
- Статья 182.* Вступление граждан в организацию застройщиков в случае передачи им права на паенакопления либо смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков
- Статья 183.* Порядок внесения взносов членами организации собственников
- Статья 184.* Капитальный ремонт жилого дома организации собственников
- Статья 185.* Реорганизация или ликвидация организации собственников
- Статья 186.* Контроль за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, контроль за деятельностью товариществ собственников
- Статья 187.* Объединение организаций собственников
- РАЗДЕЛ VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
- Статья 188.* Переходные положения

## **РАЗДЕЛ I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **ГЛАВА 1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

1. Арендное жилье – жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставляемые гражданам на условиях договора найма арендного жилья.
2. Близкие родственники – супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки.
3. Блокированный жилой дом – жилой дом, состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории.

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

5. Вспомогательное помещение – помещение, расположенное внутри блокированного, многоквартирного жилого дома, общежития за пределами жилых и (или) нежилых помещений, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы, лифтовые холлы и другие помещения).

6. Вступительный взнос – сумма денежных средств, вносимая гражданином, в том числе индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом при вступлении в организацию застройщиков, товарищество собственников (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – организация собственников) и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации собственников.

7. Государственная поддержка при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений – комплекс мер, направленных на оказание гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, поддержки государства (льготные кредиты, одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам и другие виды государственной поддержки в соответствии с законодательными актами) при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений, а также финансовая помощь государства в погашении задолженности по льготным кредитам, полученным на указанные цели.

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

9. Жилая площадь – сумма площадей пола жилых комнат.

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

11. Жилищно-строительный кооператив – организация застройщиков, создаваемая для строительства жилых домов (дома), приобретения не завершенных строительством капитальных строений (зданий, сооружений) и (или) капитальных строений (зданий, сооружений), подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и завершения их строительства (реконструкции, капитального ремонта), а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

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

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

14. Жилое помещение – предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – установленные для проживания санитарные и технические требования).

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

16. Жилое помещение маневренного фонда – специальное жилое помещение государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда и предназначенное для временного проживания граждан, выселенных из жилых домов в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда и членов их семей при изъятии земельных участков для государственных нужд, которое связано со сносом или иным уничтожением жилых домов, собственники которых не обнаружены в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, а также для временного проживания граждан, жилые помещения которых стали непригодными для проживания вследствие пожаров, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма.

17. Жилое помещение социального пользования – жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда без взимания платы за пользование жилым помещением.

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

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

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

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

22. Инженерные системы – системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции,

мусоропроводы, лифты и иные системы жилого дома, обеспечивающие установленные для проживания санитарные и технические требования.

23. Капитальный ремонт – основная жилищно-коммунальная услуга по восстановлению основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации.

24. Квартира – изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений.

25. Коммунальные услуги – горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), газо-, электро-, теплоснабжение, снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок, обращение с твердыми коммунальными отходами.

26. Конструктивные элементы – фундаменты, стены, междуэтажные перекрытия, крыши, окна, двери, печи, балконы и балконные ограждения, лоджии, отмостки вокруг жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) и иные элементы.

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

28. Нежилое помещение – помещение, не предназначенное для постоянного проживания граждан.

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

30. Общая площадь жилого помещения – сумма жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов, лоджий, террас и неотапливаемых (холодных) помещений.

31. Общее имущество совместного домовладения – помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда.

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

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

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

35. Организация застройщиков – потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан и юридических лиц, создаваемый для строительства (реконструкции, капитального ремонта), завершения строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) либо приобретения законченных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, а также для последующей их эксплуатации и управления ими.

36. Организация, осуществляющая учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, – организация, оказывающая жилищно-коммунальные услуги и (или) осуществляющая функции учета, расчета и начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования в многоквартирных жилых домах (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – возмещение расходов на электроэнергию), а также функции по начислению безналичных жилищных субсидий и взысканию задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию.

37. Организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, – организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, и (или) оказывающая жилищно-коммунальные услуги, и (или) осуществляющая управление общим имуществом совместного домовладения.

38. Паевой взнос – денежные средства, единовременно или периодически вносимые организации застройщиков ее членом на финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) организацией застройщиков).

39. Паенакопления – сумма денежных средств, внесенных организации застройщиков ее членом на конкретный календарный месяц и год на финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) организацией застройщиков).

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

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

42. Письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением – соглашение, заключаемое между собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, лизингополучателем жилого помещения и совершеннолетними членами, бывшими членами его семьи, другими гражданами, имеющими право пользования жилым помещением, устанавливающее взаимные права и обязанности по владению и пользованию жилым помещением.

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

44. Подсобное помещение – помещение, находящееся внутри квартиры, одноквартирного жилого дома и предназначенное для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд проживающих в них граждан (коридор, санузел, кладовая, прихожая, кухня, холл, гардеробная, топочная, встроенный шкаф, помещение без окон и иное помещение, не являющееся жилой комнатой).

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

46. Предоставление мест для краткосрочного проживания – предоставление принадлежащих на праве собственности гражданам Республики Беларусь, иностранным гражданам и лицам без гражданства, постоянно проживающим в Республике Беларусь, жилых помещений иным гражданам для краткосрочного проживания по заключенным в календарном году двум и более договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, срок действия каждого из которых не превышает пятнадцати дней.

47. Придомовая территория – земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания недвижимого имущества землепользователям в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель.

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

49. Самовольные переустройство и (или) перепланировка – переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, когда получение такого согласования (разрешения) предусмотрено актами законодательства.

50. Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома – основная жилищно-коммунальная услуга по санитарной обработке (уборке) вспомогательных помещений жилого дома, их конструктивных элементов, инженерных систем, в том числе мойка или иная обработка поверхностей вспомогательных помещений, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для приведения этих помещений в соответствие с установленными санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами.

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

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

53. Специальное жилое помещение – жилое помещение государственного жилищного фонда, предназначенное для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан при наличии у них оснований для проживания в специальном жилом помещении.

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

55. Техническое обслуживание – основная жилищно-коммунальная услуга, включающая работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов, инженерных систем, за исключением лифтов, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем, за исключением лифтов, подготовке жилых домов к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года.

56. Техническое обслуживание лифта – основная жилищно-коммунальная услуга, включающая работы по поддержанию работоспособности лифта при его эксплуатации.

57. Товарищество собственников – юридическое лицо, создаваемое собственниками жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, находящихся на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом товарищества собственников.

58. Управление общим имуществом совместного домовладения – услуга по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.

59. Целевой взнос – денежные средства, вносимые членом организации собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им.

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

61. Члены организации застройщиков – граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, юридические лица, самостоятельно осуществляющие финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) либо приобретения жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) в составе организации застройщиков за счет собственных, привлеченных денежных средств или перечисляющие этой организации паевые взносы на такие цели.

62. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена), – супруг (супруга), их дети, в том числе усыновленные (удочеренные),

родители, усыновители (удочерители), иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, бывшие члены семьи, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция жилого дома которой не завершена).

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

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

## **Статья 2. Сфера действия настоящего Кодекса**

1. Действие настоящего Кодекса распространяется на отношения по:

защите прав граждан и организаций в области жилищных отношений;

обеспечению граждан жилыми помещениями;

учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

возникновению, осуществлению и прекращению права собственности и (или) владения и пользования жилыми помещениями;

переустройству и (или) перепланировке;

плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением и возмещению расходов на электроэнергию;

выселению из жилых помещений;

управлению жилищным фондом, его распределению и эксплуатации;

государственному учету жилых помещений;

созданию и деятельности организаций собственников;

совместному домовладению.

2. Правила, установленные жилищным законодательством, применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства (за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящего пункта), иностранных и международных юридических лиц (иностранных и международных организаций, не являющихся юридическими лицами), иностранных государств, если иное не установлено международными договорами Республики Беларусь, настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

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

3. Жилищные отношения, связанные с предоставлением жилых помещений государственного жилищного фонда, регулируются настоящим Кодексом с учетом особенностей, установленных нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь.

### **Статья 3. Жилищное законодательство. Задачи и принципы жилищного законодательства**

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

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

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

4. Жилищное законодательство основывается на принципах:

обеспечения сохранности и развития государственного и частного жилищных фондов;

содействия гражданам в приобретении жилых помещений;

предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в первую очередь гражданам, нуждающимся в социальной защите;

неприкосновенности жилых помещений;

недопустимости произвольного лишения жилых помещений;

судебной защиты жилищных прав граждан и организаций.

## **ГЛАВА 2 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

#### **Статья 4. Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений**

Президент Республики Беларусь в области жилищных отношений:

определяет основные направления жилищной политики Республики Беларусь;

принимает решения о предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

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

определяет условия и порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда;

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

определяет иные категории граждан, не предусмотренные главами 16 и 17 настоящего Кодекса, имеющих право на получение жилых помещений государственного жилищного фонда, порядок и условия предоставления таких помещений и пользования ими;

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

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

Совет Министров Республики Беларусь в области жилищных отношений:

разрабатывает и реализует основные направления жилищной политики Республики Беларусь;

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

осуществляет распоряжение государственным жилищным фондом в пределах, определенных Президентом Республики Беларусь и настоящим Кодексом;

осуществляет общее управление государственным жилищным фондом;

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

определяет типовые потребительские качества жилых помещений;

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

определяет перечень работ по переустройству и (или) перепланировке, условия и порядок переустройства и (или) перепланировки;

устанавливает порядок отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым помещениям, особенности и основания предоставления

специальных жилых помещений, владения и пользования ими, основные права и обязанности сторон по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда;

определяет порядок предоставления арендного жилья в части, не урегулированной законодательными актами;

устанавливает порядок предоставления гражданам однократных субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, порядок предоставления финансовой помощи государства в погашении задолженности по льготным кредитам, порядок предоставления субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидий на погашение основного долга по этим кредитам, порядок предоставления льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений;

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

утверждает перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда;

определяет порядок планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда;

утверждает Примерное положение об общественной комиссии по жилищным вопросам;

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

## **Статья 6. Компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства, иных республиканских органов государственного управления в области жилищных отношений**

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

осуществляет единую государственную политику по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставлению гражданам жилых помещений государственного жилищного фонда;

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

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

определяет по согласованию с Министерством финансов виды работ и порядок возмещения фактических затрат на текущий ремонт жилищного фонда;

осуществляет иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

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

### **Статья 7. Компетенция местных Советов депутатов в области жилищных отношений**

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

устанавливают порядок управления и распоряжения коммунальным жилищным фондом в пределах, определенных законодательными актами;

утверждают региональные комплексы мероприятий, обеспечивающие реализацию государственных программ (местные Советы депутатов первичного территориального уровня – планы мероприятий) по вопросам жилищного строительства и благоустройства соответствующей территории;

отменяют не соответствующие законодательству распоряжения председателя местного Совета депутатов, председателя соответствующего исполнительного комитета, решения соответствующего исполнительного комитета, нижестоящего местного Совета депутатов и распоряжения его председателя, принятые ими по жилищным вопросам;

осуществляют иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

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

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

обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда;

распоряжаются в соответствии с законодательством коммунальным жилищным фондом, осуществляют управление им;

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

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

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

организуют строительство жилых помещений социального пользования;

осуществляют иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

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

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

создают условия для строительства жилых помещений;

организуют строительство жилых помещений социального пользования;

предоставляют гражданам жилые помещения государственного жилищного фонда;

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

ведут учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

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

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

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

осуществляют иные полномочия в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

2. Районные, городские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах в области жилищных отношений в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством, помимо полномочий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, также осуществляют:

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

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

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

### **Статья 10. Состав жилищного фонда**

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

2. Государственный жилищный фонд включает в себя:

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

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

3. Государственный жилищный фонд включает в себя жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе арендное жилье, жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях и специальные жилые помещения, и другие жилые помещения в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

4. Частный жилищный фонд включает в себя:

жилищный фонд граждан – часть жилищного фонда, находящаяся в собственности граждан;

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

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

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

7. В состав жилищного фонда не включаются: дачные и садовые дома; гостевые домики; номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах; помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные объекты (вагоны, палатки и другие объекты); казармы; самовольные постройки независимо от факта их использования для проживания; помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей; иные подобные помещения.

## **Статья 11. Основная задача и объекты государственного учета жилых помещений**

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

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

## **Статья 12. Государственный учет жилых помещений**

1. Государственный учет жилых помещений государственного и частного жилищных фондов, находящихся на территории Республики Беларусь, осуществляется по единой системе учета в соответствии с законодательством и включает в себя технический учет и ведение государственной статистики.

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

дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь, осуществляется Министерством иностранных дел;

организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, осуществляется Управлением делами Президента Республики Беларусь.

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

4. Государственная регистрация и техническая инвентаризация жилых помещений государственного жилищного фонда осуществляются за счет средств местных бюджетов, государственных организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти жилые помещения, а жилых помещений частного жилищного фонда – за счет средств организаций негосударственной формы собственности или граждан, в собственности которых находятся эти жилые помещения.

5. Порядок проведения технического учета жилых помещений государственного и частного жилищных фондов устанавливается законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, порядок ведения государственной статистики – законодательством о государственной статистике.

Методическое руководство техническим учетом жилых помещений государственного и частного жилищных фондов осуществляется специально уполномоченным органом государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

## **Статья 13. Управление государственным и частным жилищными фондами**

1. Управление республиканским жилищным фондом осуществляется республиканскими органами государственного управления, иными государственными организациями, подчиненными (подотчетными) Президенту Республики Беларусь или Правительству Республики Беларусь и уполномоченными ими, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

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

3. Управление частным жилищным фондом осуществляется непосредственно собственниками жилых помещений, организациями застройщиков, товариществами собственников или уполномоченными лицами по управлению общим имуществом совместного домовладения (далее – уполномоченное лицо) в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

4. Для решения вопросов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, организациями собственников могут в установленном порядке привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, а также организации, осуществляющие учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

#### **ГЛАВА 4**

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

#### **Статья 14. Назначение и использование жилого помещения**

1. Жилое помещение предназначается для проживания граждан.

2. Использование жилого помещения не по назначению допускается только после перевода его в нежилое, за исключением случаев, предусмотренных частями второй–четвертой настоящего пункта.

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

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

Использование не по назначению блокированных, многоквартирных жилых домов или их части (в том числе осуществление религиозной деятельности религиозными организациями) без перевода в нежилое может осуществляться по согласованию с районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, природоохранных требований и в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

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

#### **Статья 15. Проведение технических осмотров и обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий**

1. В целях определения сохранности, эксплуатационной надежности, выявления дефектных участков конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирных

жилых домов и их придомовых территорий, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий, общежитий ежегодно проводятся технические осмотры организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, собственными силами, а при необходимости (при обнаружении значительных и критических дефектов) проводятся обследования специализированной организацией в порядке, предусмотренном законодательством.

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

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

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

4. Порядок обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям определяется Советом Министров Республики Беларусь.

**Статья 16. Признание многоквартирных, блокированных или многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, общежитий не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям**

1. Районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе на основании представленных в случае, предусмотренном частью второй пункта 3

статьи 15 настоящего Кодекса, акта обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития и иных материалов обследования принимают в установленном порядке решения о признании многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Многоквартирные, блокированные или многоквартирные жилые дома и их придомовые территории, квартиры в многоквартирных или блокированных жилых домах, общежития, признанные не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, восстанавливаются их собственниками для использования по назначению, либо многоквартирные, блокированные или многоквартирные жилые дома, квартиры в многоквартирных или блокированных жилых домах, общежития переводятся в нежилые, либо жилые дома, общежития подлежат сносу в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

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

Многоквартирные, блокированные или многоквартирные жилые дома, квартиры в многоквартирных или блокированных жилых домах, общежития не подлежат переводу в нежилые (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 21 настоящего Кодекса), если имеется возможность устранения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, что определяется решениями районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе. Собственники многоквартирных, блокированных или многоквартирных жилых домов, квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, общежитий обязаны устранить их несоответствие установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

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

3. Решения районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе о признании многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилого дома, общежития могут быть обжалованы в вышестоящий орган и (или) в суд.

## **Статья 17. Переустройство и (или) перепланировка**

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

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

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

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

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

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

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

представление инициатором переустройства и (или) перепланировки, юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, документов, в которых содержатся недостоверные сведения;

запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с законодательством;

возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

## **Статья 19. Последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки**

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

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

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

## **Статья 20. Реконструкция многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов**

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

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

1. Жилое помещение, признанное в порядке, установленном законодательством, не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, в случае невозможности устранения такого несоответствия может быть переведено в нежилое с учетом норм статьи 16 настоящего Кодекса.

2. По решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе одноквартирный жилой дом либо жилые помещения в таком доме, жилые помещения в блокированном жилом доме, жилые помещения в общежитии, а также жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома, могут быть переведены в нежилые с соблюдением правил в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной

безопасности и иных обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов. Такое решение принимается районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе не позднее пятнадцати дней с даты подачи заявления собственником, а в случае запроса документов и (или) сведений у иных государственных органов, других организаций – не позднее одного месяца.

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

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

собственник жилого помещения;

адрес жилого помещения;

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

запрет на размещение в помещении промышленных производств, а также объектов, указанных в части первой пункта 9 настоящей статьи (за исключением случаев перевода многоквартирных жилых домов в нежилые);

другие обязательные условия, обеспечивающие соблюдение правил в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной безопасности и иных обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов.

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

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

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

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

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

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

жилое помещение не является изолированным;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объектов для осуществления сбора многооборотной упаковки и вторичных материальных ресурсов;

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

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

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

дискотек;

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

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

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

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

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

нежилых помещений в здании в жилые, если в результате такого перевода жилые помещения будут составлять половину или более половины общей площади жилого дома.

## **ГЛАВА 5**

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

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

Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений возникают вследствие действий (бездействия) граждан и организаций или наступления

событий, с которыми акты законодательства связывают возникновение прав и обязанностей граждан и организаций в области жилищных отношений, в том числе на основании:

договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством, а также договоров и иных сделок, не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему;

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

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

членства в организациях собственников.

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

Основаниями для возникновения права владения и пользования жилым помещением являются:

право собственности;

членство в организации застройщиков;

договор найма жилого помещения;

завещательный отказ;

договор пожизненного содержания с иждивением;

письменное соглашение о признании членом семьи;

договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому являются квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилых домах и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда (далее – договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения);

иные основания, предусмотренные настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

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

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

2. Письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением могут быть расторгнуты по соглашению сторон путем заключения дополнительных соглашений либо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в случае, если возможность такого отказа предусмотрена этими соглашениями. Расторжение письменных соглашений о признании членом семьи и

о порядке пользования жилым помещением осуществляется с соблюдением порядка, установленного пунктом 1 настоящей статьи.

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

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

## **Статья 25. Права граждан и организаций в области жилищных отношений**

1. Граждане и организации в области жилищных отношений в соответствии с законодательством имеют право на:

строительство жилых домов, жилых помещений;

приобретение жилых домов, жилых помещений в собственность;

владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

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

реализацию иных прав в соответствии с законодательством.

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

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

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

получение во владение и пользование жилого помещения по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

получение кредитов (в том числе льготных), одноразовых субсидий, субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидий на погашение основного долга по этим кредитам и других видов государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений;

получение в соответствии с законодательными актами безналичных жилищных субсидий;

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

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

## **Статья 26. Обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений**

1. Граждане и организации в области жилищных отношений обязаны:

соблюдать требования настоящего Кодекса, иных актов жилищного законодательства и договорных обязательств;

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

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

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

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

обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также для проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки;

обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с

законодательными актами право доступа в жилое помещение, в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами;

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

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

## 2. Гражданам и организациям в области жилищных отношений запрещаются:

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

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

переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;

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

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

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

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

самовольные переустройство и (или) перепланировка;

сушка белья во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома.

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

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

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

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

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

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

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

## **Статья 28. Возмещение вреда**

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

## **ГЛАВА 6**

### **ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И (ИЛИ) ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ, ПОТРЕБЛЯЕМУЮ НА ОСВЕЩЕНИЕ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И РАБОТУ ОБОРУДОВАНИЯ. УСТРАНЕНИЕ ПОВРЕЖДЕНИЙ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА. ПОДДЕРЖАНИЕ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ САНИТАРНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

## **Статья 29. Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию**

1. Собственники жилых и (или) нежилых помещений, члены организаций застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, а в случаях, предусмотренных договорами найма, аренды, финансовой аренды (лизинга) жилых помещений или законодательными актами, – наниматели, арендаторы, лизингополучатели жилых помещений обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и возмещать расходы на электроэнергию.

2. Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и возмещению расходов на электроэнергию в соответствии с договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг, договорами на управление общим имуществом совместного домовладения, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами, и в случае, предусмотренном частью первой пункта 5 настоящей статьи, возникает:

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

у нанимателя, арендатора, лизингополучателя жилого помещения, дольщика, заключившего договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, – со дня заключения договоров найма, аренды, финансовой аренды (лизинга) жилого помещения, договора, предусматривающего передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства;

у члена организации застройщиков – со дня ввода жилого дома в эксплуатацию.

3. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда (за исключением нанимателя жилого помещения социального пользования, специального жилого помещения) кроме обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и возмещению расходов на электроэнергию несет обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением со дня заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, арендатор, лизингополучатель жилого помещения обязаны вносить плату за пользование жилым помещением в порядке, предусмотренном договорами найма жилого помещения частного жилищного фонда, аренды, финансовой аренды (лизинга) жилого помещения и законодательными актами.

4. Расходы по содержанию жилого помещения государственного жилищного фонда и жилищно-коммунальным услугам, а также возмещение расходов на электроэнергию до заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда несут местный исполнительный и распорядительный орган, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится это жилое помещение, организации негосударственной формы собственности, которым переданы жилые помещения государственного жилищного фонда в безвозмездное пользование, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

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

Отказ от заключения и (или) изменения договора найма арендного жилья в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами, не освобождает нанимателей, совершеннолетних членов, бывших членов семей выбывших (умерших) нанимателей жилых помещений от внесения платы за пользование арендным жильем.

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

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

6. При переходе прав на жилое и (или) нежилое помещения обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением и возмещению расходов на электроэнергию несут:

собственник жилого и (или) нежилого помещений, член организации застройщиков – до момента государственной регистрации перехода права собственности на жилое и (или) нежилое помещения;

наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатор, лизингополучатель жилого помещения – до окончания срока действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, договоров аренды, финансовой аренды (лизинга) жилого помещения либо до момента расторжения таких договоров, а в случае отсутствия таких договоров либо отказа нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатора, лизингополучателя жилого помещения освободить данное жилое помещение после окончания срока действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, договоров аренды, финансовой аренды (лизинга) жилого помещения – до момента фактического освобождения жилого помещения и передачи его наймодателю, арендодателю, лизингодателю по соответствующему акту о сдаче жилого помещения.

7. Участники долевой собственности обязаны соразмерно своей доле нести обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и возмещению расходов на электроэнергию, если законодательством или соглашением между ними не установлено иное.

### **Статья 30. Структура платы за жилищно-коммунальные услуги**

1. Плата за жилищно-коммунальные услуги для собственников жилых и (или) нежилых помещений, нанимателей, арендаторов, лизингополучателей жилых помещений, членов организаций застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, включает в себя плату за основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги.

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

техническое обслуживание;

техническое обслуживание лифта;

текущий ремонт;

капитальный ремонт;

санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома;

коммунальные услуги (за исключением снабжения сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок).

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

## **Статья 31. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию. Плата за пользование арендным жильем**

1. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится и расходы на электроэнергию возмещаются собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, за каждый истекший месяц не позднее 25-го числа следующего за ним месяца на основании извещений о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими учет, расчет и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, другими организациями, осуществляющими начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию, или в соответствии с договорами газо-, электроснабжения, снабжения сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных или резервуарных установок.

В извещениях о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением должны быть указаны перечень оказанных жилищно-коммунальных услуг, объемы оказанных жилищно-коммунальных услуг, возмещаемых расходов на электроэнергию, тарифы на жилищно-коммунальные услуги, размер платы за пользование жилым помещением, расшифровка фактических затрат по жилому дому.

Наниматели жилых помещений частного жилищного фонда, арендаторы, лизингополучатели жилых помещений обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, плату за пользование жилым помещением, возмещать расходы на электроэнергию в порядке и сроки, определенные договорами найма, аренды, финансовой аренды (лизинга) жилого помещения, если в соответствии с указанными договорами и (или) законодательными актами обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию возложена на нанимателей, арендаторов, лизингополучателей жилых помещений.

Собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели, арендаторы, лизингополучатели жилых помещений, члены организаций застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, вправе внести плату за жилищно-коммунальные услуги, возместить расходы на электроэнергию, а наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда также вправе внести плату за пользование жилым помещением без извещений о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением. При этом неполучение извещений о размере платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением не освобождает собственников жилых и (или) нежилых помещений, нанимателей, арендаторов, лизингополучателей жилых помещений, членов организаций застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию, а нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда также от внесения платы за пользование жилым помещением.

2. Плата за пользование жилым помещением вносится нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда в срок, установленный частью первой пункта 1 настоящей статьи, соразмерно общей площади занимаемого ими жилого

помещения. В жилых помещениях, занимаемых несколькими нанимателями жилого помещения государственного жилищного фонда, размер общей площади, приходящейся на каждого нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, определяется как сумма занимаемой ими жилой площади и части площади подсобных помещений, исчисляемой пропорционально занимаемой ими жилой площади.

Наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

Размер платы за пользование арендным жильем определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование арендным жильем, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых областными, Минским городским исполнительными комитетами в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Плата за пользование арендным жильем начисляется с учетом льгот, установленных статьей 16 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2007 г. № 239-З «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан».

При определении размера платы за пользование арендным жильем применяются понижающие коэффициенты, определяемые областными, Минским городским исполнительными комитетами по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства, в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь. Применение таких коэффициентов при определении размера платы за пользование арендным жильем, предоставленным в установленном порядке категориям граждан, указанным в абзацах втором–седьмом пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса, на период их трудовых (служебных) отношений, осуществляется независимо от принадлежности арендного жилья к республиканскому либо коммунальному жилищным фондам.

Арендное жилье, предоставляемое категориям граждан, указанным в абзацах втором, третьем, пятом–седьмом пункта 1 статьи 111 и пункте 2 статьи 127 настоящего Кодекса, на условиях договора найма арендного жилья, заключенного на период трудовых (служебных) отношений, предоставляется во владение и пользование с оплатой в соответствии с частью пятой настоящего пункта в пределах двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека, зарегистрированного по месту жительства, за исключением предоставления однокомнатной квартиры, плата за пользование которой начисляется исходя из общей площади этой квартиры с применением понижающих коэффициентов, определяемых областными, Минским городским исполнительными комитетами по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства. Для категорий граждан, указанных в абзаце четвертом пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса, плата за пользование арендным жильем начисляется в соответствии с частью пятой настоящего пункта в пределах двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека, зарегистрированного по месту жительства или месту пребывания.

Размер платы за пользование арендным жильем, находящимся в оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, и расположенным за пределами территории Республики Беларусь, определяется в соответствии с законодательством государства, на территории которого расположено арендное жилье.

Средства, полученные от предоставления арендного жилья, в размере платы за пользование таким жильем направляются на приобретение, строительство (реконструкцию) жилых домов (квартир), реконструкцию капитальных строений (зданий, сооружений) под арендное жилье, а также на текущий ремонт свободного (освободившегося) арендного жилья, установку, замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, внутриквартирной электропроводки, если иное не установлено законодательными актами. При этом объем средств, направляемых на текущий ремонт свободного (освободившегося) арендного жилья, установку, замену и ремонт указанного оборудования, определяется Президентом Республики Беларусь.

3. За исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 92 настоящего Кодекса, плата за техническое обслуживание в жилом доме ежемесячно вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

4. Плата за текущий ремонт в жилом доме, за исключением многоквартирных и блокированных жилых домов, вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, для возмещения фактических затрат на текущий ремонт в порядке, установленном законодательством.

5. Плата за капитальный ремонт в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, для аккумулирования средств на капитальный ремонт в доле, соразмерной общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящего пункта.

Плата за капитальный ремонт в многоквартирном и блокированном жилых домах вносится по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами:

нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда;

собственниками жилых помещений частного жилищного фонда – при наличии в блокированном жилом доме (за исключением одноэтажных жилых домов) жилых помещений государственного жилищного фонда и жилых помещений частного жилищного фонда.

Средства от внесения собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, платы на капитальный ремонт зачисляются на специальные счета, открытые (открываемые)

местными исполнительными и распорядительными органами, организациями застройщиков, товариществами собственников в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях, либо могут размещаться во вклады (депозиты) организаций застройщиков, товариществ собственников в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях для аккумулирования этих средств в целях последующего направления их на капитальный ремонт жилых домов.

Специальные счета, указанные в части третьей настоящего пункта, открываются банками и небанковскими кредитно-финансовыми организациями в порядке, установленном законодательством, независимо от наличия в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях решений (постановлений) о приостановлении операций по счетам местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, постановлений (определений) о наложении ареста на денежные средства, находящиеся на счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, принятых (вынесенных) уполномоченным в соответствии с законодательными актами органом (должностным лицом).

Обращение взыскания по исполнительным и иным документам, являющимся основанием для списания денежных средств со счетов в бесспорном порядке, на денежные средства, размещенные на специальных счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, не производится, арест на указанные денежные средства не налагается, приостановление операций по специальным счетам не осуществляется.

Требования, указанные в части пятой настоящего пункта, не распространяются на случаи, когда обращение взыскания на денежные средства, находящиеся на специальных счетах, производится на основании исполнительного документа, вид взыскания по которому соответствует целевому назначению специального счета, а также на случаи, предусмотренные законодательством о предотвращении легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения.

Уполномоченные органы (должностные лица) в случае неправомерного взыскания денежных средств, находящихся на специальных счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, несут ответственность в соответствии с законодательством.

Аккумулированные на специальных счетах в соответствии с частью третьей настоящего пункта денежные средства, а также начисленные проценты за пользование такими средствами используются для возмещения затрат на капитальный ремонт жилых домов в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Организации (должностные лица) в случае нецелевого использования денежных средств, находящихся на специальных счетах местных исполнительных и распорядительных органов, организаций застройщиков, товариществ собственников, несут ответственность в соответствии с законодательством.

6. Плата за техническое обслуживание лифта вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, ежемесячно по тарифам на услугу по техническому обслуживанию лифта, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами, соразмерно общей площади

принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений (кроме случаев, установленных Советом Министров Республики Беларусь).

7. Плата за услуги по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, за исключением случая, предусмотренного частью второй настоящего пункта, ежемесячно вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений (кроме случаев, установленных Советом Министров Республики Беларусь).

Собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели, арендаторы, лизингополучатели жилых помещений, члены организаций застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, расположенных в подъездах многоквартирных жилых домов, имеют право отказаться от услуги по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, за исключением услуг по дезинфекции, дезинсекции, дератизации, путем заключения дополнительного соглашения к соответствующему договору и принять решение об осуществлении ими самостоятельного санитарного содержания вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома. Принятие решения осуществляется такими лицами единогласно и оформляется протоколом собрания собственников жилых и (или) нежилых помещений, нанимателей, арендаторов, лизингополучателей жилых помещений, членов организаций застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, либо протоколом письменного опроса.

Самостоятельное санитарное содержание вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома, за исключением услуг по дезинфекции, дезинсекции, дератизации, осуществляется посредством проведения санитарной обработки (уборки) вспомогательных помещений жилого дома непосредственно собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, в соответствии с графиком проведения такой обработки (уборки), установленным общим собранием.

В случае, если самостоятельное санитарное содержание вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома указанными в части третьей настоящего пункта лицами не осуществляется, уполномоченное лицо, организация собственников обязаны принять меры по обеспечению надлежащего санитарного содержания вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома путем заключения с организацией, оказывающей эту услугу, соответствующего договора.

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

9. Возмещение расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования, за исключением лифтов, в многоквартирных жилых домах, осуществляется ежемесячно

собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений.

При этом под оборудованием понимаются механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа.

Возмещение расходов организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, на электроэнергию, потребляемую на работу лифтов, осуществляется ежемесячно собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, за исключением случаев, установленных Советом Министров Республики Беларусь, исходя из количества граждан, зарегистрированных по месту жительства в жилом помещении, а также граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением, указанных в договоре найма жилого помещения, а по нежилым помещениям – в соответствии с критериями, определяемыми Советом Министров Республики Беларусь.

Порядок возмещения расходов на электроэнергию, указанных в частях первой и третьей настоящего пункта, определяется Советом Министров Республики Беларусь.

### **Статья 32. Порядок устранения повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома. Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории**

1. При повреждении вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома, в том числе в результате совершения актов вандального характера, а также при выявлении надписей и (или) изображений непристойного характера уполномоченное лицо, организация собственников обязаны принять меры по устранению указанных повреждений, надписей и (или) изображений и приведению вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе посредством проведения текущего ремонта.

При этом под актами вандального характера понимаются намеренные действия гражданина, повлекшие разрушение, порчу вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома либо иное причинение ущерба таким помещениям.

2. При выявлении повреждений вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома, в том числе в результате совершения актов вандального характера, а также надписей и (или) изображений непристойного характера в ходе проведения общих осмотров жилого дома организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, обязана в течение пяти рабочих дней уведомить уполномоченное лицо, организацию собственников (за исключением организаций собственников, самостоятельно осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда) для принятия соответствующих мер.

Устранение указанных в части первой настоящего пункта повреждений, надписей и (или) изображений и приведение вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома в соответствие с обязательными для соблюдения требованиями технических нормативных правовых актов осуществляются в течение месяца после выявления либо получения уведомления о выявлении этих повреждений, надписей и (или) изображений.

Плата за текущий ремонт, проведенный в целях устранения указанных в части первой настоящего пункта повреждений, надписей и (или) изображений, вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, для возмещения фактических затрат на текущий ремонт соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений без заключения договоров на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома.

3. Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома осуществляются за счет средств местных бюджетов базового уровня и бюджета города Минска, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящего пункта.

Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда, осуществляются ими за счет собственных средств.

### **Статья 33. Участие в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещении расходов на электроэнергию**

1. Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, иные граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением, проживающие совместно с собственником жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданином, являющимся членом организации застройщиков, обязаны участвовать в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещении расходов на электроэнергию, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением или законодательными актами.

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

### **Статья 34. Ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, несвоевременное и (или) неполное возмещение расходов на электроэнергию. Погашение задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате**

## **за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию**

1. Собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели, арендаторы, лизингополучатели жилых помещений, члены организаций застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, несвоевременно и (или) не в полном объеме внесшие плату за основные жилищно-коммунальные услуги, а также несвоевременно и (или) не в полном объеме возместившие расходы на электроэнергию, уплачивают пеню в размере, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

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

Собственники жилых и (или) нежилых помещений, наниматели, арендаторы, лизингополучатели жилых помещений, члены организаций застройщиков, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, иные граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением, несвоевременно и (или) не в полном объеме внесшие плату за дополнительные жилищно-коммунальные услуги, уплачивают пеню в размере и сроки, установленные договором на оказание этих услуг.

2. Взыскание задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию, пени в связи с такой задолженностью производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке.

3. Совершеннолетние дееспособные члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, лизингополучателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию с момента возникновения права владения и пользования жилым помещением, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

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

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

## **ГЛАВА 7**

### **УЧЕТ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ**

#### **Статья 35. Возникновение у граждан права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Граждане имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня наступления совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации либо вступления в брак.

2. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального приобретения ими статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты принятия их на учет в составе семьи родителей при наличии оснований, предусмотренных частью первой пункта 3 статьи 36 настоящего Кодекса.

### **Статья 36. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:

1. граждане:

1.1. не имеющие в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по месту работы (службы)), а граждане без определенного места жительства, ранее имевшие регистрацию (прописку) по месту жительства в данном населенном пункте, – по месту пребывания (далее – населенный пункт по месту принятия на учет). При принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются находящиеся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи жилые помещения, расположенные в городе Минске и населенных пунктах Минского района.

При этом под отсутствием у граждан во владении и пользовании жилых помещений понимается отсутствие жилых помещений, занимаемых этими гражданами:

по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда соответствующего вида;

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

по договору, предусматривающему передачу доли в праве собственности на объект долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством;

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

При раздельном проживании членов семьи обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного человека определяется исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у членов их семей, с которыми они совместно проживают, в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске либо населенных пунктах Минского района – исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у членов их семей, с которыми они совместно проживают, в городе Минске и населенных пунктах Минского района), за вычетом общей площади, приходящейся на других граждан (за исключением нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда), проживающих в этих жилых помещениях, но не включенных в число членов семьи гражданина, с которыми он принимается на указанный учет;

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

1.4. проживающие в общежитиях, за исключением граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в общежитии в связи с обучением, спортивной подготовкой, прохождением клинической ординатуры, а также сезонных и временных работников.

При этом под спортивной подготовкой понимается комплексный процесс подготовки спортивного резерва и (или) спортсменов высокого класса, осуществляемый в том числе специализированными учебно-спортивными учреждениями, посредством участия в учебно-тренировочном процессе и (или) спортивных мероприятиях; под клинической ординатурой понимается форма профессиональной подготовки врачей-специалистов, основанная на принципе индивидуального обучения, направленная на углубление их профессиональных знаний и совершенствование практических навыков, освоение передовых медицинских технологий, решение задач кадрового обеспечения здравоохранения;

1.5. проживающие в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения;

1.6. проживающие в арендном жилье на условиях договора найма арендного жилья, заключенного на период трудовых (служебных) отношений, в специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо, на условиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенного в соответствии с законодательством, в специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, находящихся в оперативном управлении государственного учреждения «Главное управление по обслуживанию дипломатического корпуса и официальных делегаций «Дипсервис», а также в жилых помещениях социального пользования на основании договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, заключенного сроком на пять лет в соответствии с пунктом 7 статьи 106 настоящего Кодекса либо на срок до десяти лет в соответствии с частью первой пункта 3 статьи 109 настоящего Кодекса;

1.7. проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с другими гражданами и имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, а также проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с гражданами, имеющими заболевания, перечисленные в этом перечне;

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

1.9. проживающие в неизолированных (смежных) жилых комнатах и не являющиеся близкими родственниками;

1.10. проживающие в однокомнатной квартире с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от того, являются они или не являются близкими родственниками), кроме супругов;

1.11. относящиеся к молодым семьям, впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет в собственности квартиры либо многоквартирного жилого дома и (или) не является нанимателем квартиры либо многоквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, за исключением граждан, признаваемых нуждающимися в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.6 настоящего пункта, а также не занимает объект долевого строительства по договорам найма, аренды, безвозмездного пользования или иному соглашению, предусматривающему передачу доли в во владение и пользование объекта долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством, в населенном пункте по месту принятия на учет. При принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются находящиеся в собственности и (или) во владении и пользовании супругов жилые помещения, занимаемые на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, объекты долевого строительства, занимаемые по договорам найма, аренды, безвозмездного пользования или иному соглашению, предусматривающему передачу доли в во владение и пользование объекта долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством, расположенные в городе Минске и населенных пунктах Минского района.

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

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

2. молодые рабочие (служащие), молодые специалисты, прибывшие по распределению, направленные на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), или специалисты, прибывшие по направлению государственных органов, других организаций на работу в организации, расположенные на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше пяти кюри на квадратный километр и приравненных к ним территориях;

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

не имеют в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений (долей в праве общей собственности на жилые помещения) в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются находящиеся в собственности и (или) во владении и пользовании жилые помещения (доли в праве общей собственности на жилые помещения), расположенные в городе Минске и населенных пунктах Минского района);

проживают в жилом помещении и являются нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.2–1.10 пункта 1 настоящей статьи;

при вселении в жилое помещение, из которого выбыли, стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.2–1.10 пункта 1 настоящей статьи;

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

Невозможность вселения в жилое помещение устанавливается по решению местных исполнительных и распорядительных органов в случае утраты жилого помещения (гибели, уничтожения), систематического (три и более раза в течение года) нарушения гражданами, проживающими в этом жилом помещении, правил пользования жилым помещением, содержания жилых и вспомогательных помещений, наличия неблагоприятных или опасных условий проживания с родителями, лишенными родительских прав, и другими гражданами, проживающими в этом жилом помещении, а также в иных случаях. Порядок принятия решений о невозможности вселения в жилое помещение определяется областным, Минским городским исполнительными комитетами.

### **Статья 37. Основания для отказа в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане:

1.1. в случае непредставления ими документов, указанных в абзаце втором пункта 2 статьи 40 настоящего Кодекса;

1.2. в случае отсутствия оснований нуждаемости в улучшении жилищных условий;

1.3. в случае ухудшения ими либо членами их семей своих жилищных условий, если в результате такого ухудшения возникли основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, путем:

уничтожения, повреждения, отчуждения жилого помещения либо его части, перевода жилого помещения в нежилое, обмена, раздела или изменения порядка пользования жилым помещением, в которых обеспеченность общей площадью жилого помещения превышала пятнадцать квадратных метров (в городе Минске – десять квадратных метров) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям в данном населенном пункте;

вселения в жилое помещение, если до этого они имели в собственности и (или) во владении и пользовании в данном населенном пункте жилое помещение общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям в данном населенном пункте, за исключением граждан, выселенных из таких жилых помещений в судебном порядке;

вселения в жилое помещение других граждан (за исключением вселенных в установленном порядке и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, не имевших до этого в собственности и (или) во владении и пользовании в данном населенном пункте жилого помещения, в котором они были обеспечены жилым помещением общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям в данном населенном пункте. При этом под нетрудоспособными понимаются инвалиды I и II группы, а также лица, достигшие общеустановленного пенсионного возраста);

вселения в общежитие, заключения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, договора финансовой аренды (лизинга) жилого помещения, если граждане ранее были обеспечены жилым помещением общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям в данном населенном пункте.

При этом граждане, ухудшившие свои жилищные условия, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение пяти лет со дня ухудшения их жилищных условий;

1.4. прибывшие в город Минск из других населенных пунктов и имеющие менее десяти лет регистрации по месту жительства в городе Минске (за исключением супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, а также вселенных в установленном порядке и проживающих совместно нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве членов семьи гражданина, имеющего место жительства в городе Минске, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, получивших профессионально-техническое, среднее специальное, высшее или послевузовское образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, прибывших по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), договором о подготовке научного работника высшей квалификации за счет средств республиканского бюджета, независимо от даты их прибытия, граждан, прибывших в город Минск из других населенных пунктов в связи с назначением на должности,

включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами);

1.5. по месту работы (службы), прибывшие в город Минск из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в городе Минске, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение десяти лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в городе Минске (за исключением указанных в подпункте 1.4 настоящего пункта 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, прибывших в город Минск из других населенных пунктов в связи с назначением на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами);

1.6. прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов и имеющие менее пяти лет регистрации по месту жительства в населенных пунктах Минского района (за исключением супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, а также вселенных в установленном порядке и проживающих совместно нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве членов семьи гражданина, имеющего место жительства в населенном пункте Минского района, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, получивших профессионально-техническое, среднее специальное, высшее или послевузовское образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, прибывших по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), договором о подготовке научного работника высшей квалификации за счет средств республиканского бюджета, независимо от даты их прибытия, граждан, прибывших в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов в связи с назначением на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами);

1.7. по месту работы (службы), прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в населенных пунктах Минского района, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение пяти лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в населенных пунктах Минского района (за исключением указанных в подпункте 1.6 настоящего пункта 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, прибывших в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов в связи с назначением на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами);

1.8. зарегистрированные по месту жительства в жилых помещениях в общежитиях или жилых помещениях частного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения, договора финансовой аренды (лизинга) жилого помещения, в которых они фактически не проживают. Подтверждение фактического проживания гражданина в общежитии или жилом помещении частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом, государственным органом, другой организацией, в которые гражданин обратился с заявлением о принятии на учет

(восстановлении на учете) нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем составления акта в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений, подтверждающих фактическое проживание. К таким сведениям могут быть отнесены письменное подтверждение заведующего (директора) общежитием и (или) соседей и иные документы (сведения) по усмотрению местного исполнительного и распорядительного органа, государственного органа, другой организации;

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

1.10. имеющие в собственности в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются жилые помещения, находящиеся в собственности в городе Минске и населенных пунктах Минского района) жилые помещения, в которых они не проживают, за исключением случаев, если при вселении в это жилое помещение они станут нуждающимися в улучшении жилищных условий;

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

2. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные населенные пункты, кроме населенных пунктов Минского района, на территории которых может быть применен ограничительный срок принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства при прибытии их из других населенных пунктов.

## **Статья 38. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

внутренних дел, – местными исполнительными и распорядительными органами по месту нахождения пункта регистрации и учета лиц без определенного места жительства.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проживающих в населенных пунктах, расположенных на территориях сельсоветов, осуществляется соответствующими сельскими исполнительными комитетами, а граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования, – также районными исполнительными комитетами.

2. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, работающих (проходящих службу) в государственных органах, структурных подразделениях государственных органов, расположенных в другой местности, других организациях, их филиалах, представительствах (в том числе по совместительству) (далее в настоящей главе – государственный орган, другая организация), осуществляется по месту работы (службы) этих граждан, а по их желанию – также по месту их жительства.

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

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

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

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

5. Граждане, уволенные с военной службы, службы в Следственном комитете, Государственном комитете судебных экспертиз, органах внутренних дел, органах финансовых расследований Комитета государственного контроля, органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям (далее – военная служба (служба)) по возрасту, состоянию здоровья, сокращению штата, при наличии оснований, установленных законодательством, вправе стать на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства в любом населенном пункте Республики Беларусь (за исключением города Минска) в течение шести месяцев со дня увольнения.

Ограничения в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске не распространяются на граждан, уволенных с военной службы, если они до призыва (поступления) на военную службу проживали в городе Минске или в городе Минске проживают их близкие родственники.

6. Военнослужащим, судьям и прокурорским работникам предоставляется право на принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту военной службы (службы), работы без учета срока пребывания (жительства) в городе Минске и населенных пунктах Минского района при наличии оснований, установленных законодательством.

## **Статья 39. Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту их жительства осуществляется по решению местного исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, созданной при этом органе, а по месту их работы (службы) – по совместному решению руководителя (уполномоченного им лица) государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета (при его отсутствии – иного представительного органа работников), а также при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии), если иной порядок не предусмотрен настоящим Кодексом и иными законодательными актами. При отсутствии профсоюзного комитета или иного представительного органа работников принятие граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) осуществляется по решению руководителя (уполномоченного им лица) государственного органа, другой организации.

Работники организаций социально-культурной сферы, потребительской кооперации, постоянно проживающие и работающие в сельской местности, обслуживающие работников сельскохозяйственных организаций, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствующей сельскохозяйственной организации по совместному решению руководителя (уполномоченного им лица) и профсоюзного комитета (при его наличии) этой организации на основании ходатайства организации социально-культурной сферы или организации потребительской кооперации.

2. Принятие на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, осуществляется местным исполнительным и распорядительным органом по месту первоначального приобретения ими статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо местным исполнительным и распорядительным органом по месту их работы (службы), предоставленному по распределению, направлению на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего).

3. Граждане считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления о принятии на такой учет при наличии у них оснований для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий. Если заявления поданы несколькими гражданами в один и тот же день, они включаются в списки учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в порядке регистрации заявлений.

Формы заявления граждан о принятии на учет (восстановлении на учете) нуждающихся в улучшении жилищных условий и справки о состоянии на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий устанавливаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства.

## **Статья 40. Документы, необходимые для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

Заявление о принятии детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий подается опекуном (попечителем), лицом, на которое законодательством возложено исполнение обязанностей опекуна (попечителя), в местный исполнительный и распорядительный орган по месту первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо в местный исполнительный и распорядительный орган по месту работы (службы), предоставленному по распределению, направлению на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего).

При этом под лицами, на которых законодательством возложено исполнение обязанностей опекунов (попечителей), понимаются родители-воспитатели детских домов семейного типа, опекуны, попечители, приемные родители, руководители детских интернатных учреждений (домов ребенка, социально-педагогических учреждений, школ-интернатов для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, вспомогательных школ-интернатов, специальных общеобразовательных школ-интернатов, специальных учебно-воспитательных учреждений, специальных лечебно-воспитательных учреждений и иных учреждений, обеспечивающих условия для проживания (содержания) детей), учреждений профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, в которых дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, находятся на государственном обеспечении.

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

2. В порядке, установленном пунктом 4 настоящей статьи, при подаче гражданами заявления о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий представляются (запрашиваются):

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

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

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

решение местного исполнительного и распорядительного органа о признании занимаемого жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.3 пункта 1 статьи 36 настоящего Кодекса;

заключение врачебно-консультационной комиссии о наличии у гражданина заболеваний, указанных в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным его совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.7 пункта 1 статьи 36 настоящего Кодекса;

копии документа об образовании и трудового договора (контракта) с трудоустроившей организацией – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному пунктом 2 статьи 36 настоящего Кодекса;

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

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

договор найма жилого помещения – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным подпунктами 1.4–1.6 пункта 1 статьи 36 настоящего Кодекса, договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.5 пункта 1 статьи 36 настоящего Кодекса;

информация о факте заключения (незаключения) кредитного договора на получение льготного кредита на строительство (реконструкцию) или приобретение жилого помещения (в том числе в виде электронного документа), одноразовой субсидии на указанные цели, а также субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам – в отношении гражданина, принимаемого на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, и совершеннолетних членов его семьи при принятии их на такой учет в составе семьи этого гражданина;

справка, содержащая сведения из записи акта о заключении брака, если в записи акта о заключении брака супруги значатся как вступившие в брак впервые, – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.11 пункта 1 статьи 36 настоящего Кодекса;

копия трудового договора (контракта) – при принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1.4 пункта 1 статьи 36 настоящего Кодекса;

справка о состоянии на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий – в случае, если супруги зарегистрированы в разных населенных пунктах или разных районах населенного пункта;

иные документы (сведения), необходимые для принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

3. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий на основании документов, удостоверяющих отсутствие попечения родителей, а также подтверждающих наличие оснований, предусмотренных частью первой пункта 3 статьи 36 настоящего Кодекса.

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

Организации, получившие запрос, указанный в части первой настоящего пункта, обязаны в трехдневный срок с даты получения запроса представить истребуемые документы.

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

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

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

#### **Статья 41. Рассмотрение заявления гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Заявление гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий регистрируется местным исполнительным и распорядительным органом, иным государственным органом, другой организацией в книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о принятом решении гражданину сообщается в письменной форме в течение одного месяца с даты подачи заявления после получения всех необходимых документов, указанных в абзацах втором–пятнадцатом пункта 2, пункте 3 статьи 40 настоящего Кодекса. В решении о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий указываются дата принятия гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, основания для принятия его на учет, а также общий и (или) отдельный списки учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по формам, устанавливаемым Министерством жилищно-коммунального хозяйства, состав семьи, номер очереди, а в решении об отказе в принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий – основания для отказа.

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

## **Статья 42. Осуществление учета нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

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

3. В случае непредставления документов, указанных в абзацах восьмом и девятом пункта 2 статьи 40 настоящего Кодекса, граждане включаются в общие списки учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным частью первой пункта 3 статьи 36 настоящего Кодекса, включаются в общие и отдельные списки учета нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального приобретения ими статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в составе семьи родителей.

4. Общий список учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также информация об условиях включения граждан в отдельные списки учета нуждающихся в улучшении жилищных условий размещаются местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими организациями, принимающими на такой учет и ведущими эти списки, в доступных для ознакомления местах либо в глобальной компьютерной сети Интернет на официальных сайтах местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других организаций.

5. На каждого гражданина, принятого на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, заводится учетное дело, в котором хранятся заявление о принятии на такой учет, выписка из решения о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, информация о выборе гражданином способа улучшения жилищных условий, а также другие документы, указанные в абзацах третьем–пятнадцатом пункта 2 и пункте 3 статьи 40 настоящего Кодекса. Документация по учету граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, хранится в порядке, установленном для хранения документов строгой отчетности. Книга регистрации заявлений граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по форме, устанавливаемой Министерством жилищно-коммунального хозяйства, и списки учета таких граждан должны быть пронумерованы, прошнурованы, подписаны уполномоченным должностным лицом соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа, иного государственного органа, другой организации и скреплены печатью (при ее наличии).

Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие организации, осуществляющие учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, формируют базы данных о гражданах, состоящих на таком учете, в том числе путем внедрения автоматизированного учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.

На основе данного учета гражданам по их просьбе предоставляются сведения об их очередности на улучшение жилищных условий.

6. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства осуществляется соответствующими структурными подразделениями местного исполнительного и распорядительного органа (при их отсутствии – должностными лицами, назначенными решением местного исполнительного и распорядительного органа), а по месту работы (службы) – структурным подразделением государственного органа, другой организации, ответственным за осуществление такого учета (при его отсутствии – должностным лицом, назначенным руководителем государственного органа, другой организации).

### **Статья 43. Изменение очередности граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

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

Граждане, указанные в абзаце втором подпункта 1.12 пункта 1 статьи 105 настоящего Кодекса, не исключаются из отдельного списка учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, если их среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи составляет не более ста пятидесяти процентов утвержденного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за двенадцать месяцев, предшествующих дате уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права на получение жилого помещения социального пользования (и на день предоставления жилого помещения социального пользования).

3. По письменному заявлению гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в местном исполнительном и распорядительном органе по месту жительства, государственном органе, другой организации по месту работы (службы) производится переоформление очереди с этого гражданина на совершеннолетнего члена его семьи с его согласия с представлением документов, указанных в абзаце втором пункта 2 статьи 40 настоящего Кодекса. Документы, указанные в абзацах восьмом и девятом пункта 2 статьи 40 настоящего Кодекса, прилагаются к заявлению в зависимости от оснований для принятия гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

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

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

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

разделение очереди членов, бывших членов семьи.

Гражданин при подаче заявления об объединении или разделении очереди должен представить документы, указанные в абзаце втором пункта 2 статьи 40 настоящего Кодекса. Документы, указанные в абзацах восьмом и девятом пункта 2 статьи 40 настоящего Кодекса, прилагаются к заявлению в зависимости от оснований для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

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

Если в период состояния на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий у гражданина изменился состав семьи, он вправе обратиться с заявлением о внесении изменений в состав семьи, с которым он состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Решение о внесении изменений в состав семьи принимается в порядке, предусмотренном для принятия решений о принятии граждан на учет (снятии граждан с учета) нуждающихся в улучшении жилищных условий.

6. Очередность граждан, у которых отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий в период состояния на учете, но которые по каким-либо причинам не были сняты с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, переносится с даты первоначального принятия на учет на дату повторного возникновения оснований для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством при условии их наличия на дату принятия решения о переносе очередности, а также с учетом норм, изложенных в

статье 37 настоящего Кодекса, за исключением случаев, определенных законодательными актами.

7. Решение об изменении очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, принимается местным исполнительным и распорядительным органом, руководителем (уполномоченным им лицом) иного государственного органа, другой организации совместно с профсоюзным комитетом (при его наличии), принявшими этих граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. В решении указываются основания для изменения очередности и срок, на который она переносится. О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме в пятидневный срок с даты его принятия с указанием оснований для изменения очередности.

Решение местного исполнительного и распорядительного органа, руководителя (уполномоченного им лица) иного государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета (при его наличии), принявших гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, об изменении очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, может быть обжаловано в судебном порядке.

#### **Статья 44. Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

Иные государственные органы, другие организации уточняют данные, являющиеся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, регулярно по истечении пяти лет с даты принятия конкретного гражданина на учет – один раз в пять лет.

Местные исполнительные и распорядительные органы ежегодно до 1 апреля уточняют данные о детях-сиротах и детях, оставшихся без попечения родителей, а также о лицах из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

По результатам уточнения данных, указанных в части третьей настоящего пункта, местные исполнительные и распорядительные органы формируют списки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями в общежитиях и жилыми помещениями социального пользования в очередном календарном году, и планируют средства на строительство (приобретение) жилых помещений социального пользования.

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

2. Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на получение жилого помещения социального пользования в соответствии с подпунктом 1.12 пункта 1 статьи 105 настоящего Кодекса, обязаны для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения за ними права состоять на таком учете, ежегодно представлять в местный исполнительный и распорядительный орган сведения о доходе и имуществе каждого члена семьи, а также документы, подтверждающие право на получение жилого помещения социального пользования.

3. Уточнение данных, подтверждающих право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими организациями, ведущими такой учет, перед принятием решения о предоставлении жилого помещения, земельного участка в соответствии с законодательными актами как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий либо о включении в состав организации застройщиков, члены которой осуществляют строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой, создаваемой по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь или ее административно-территориальным единицам, либо перед заключением договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, или договора создания объекта долевого строительства гражданином, который будет осуществлять строительство жилого помещения с государственной поддержкой, в порядке, установленном пунктом 4 статьи 40 настоящего Кодекса.

#### **Статья 45. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

если отпали основания для признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случае добровольного волеизъявления на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение либо заключения договора, предусматривающего передачу доли/долюшки во владение и пользование объекта долевого строительства;

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

прекращения трудовых (служебных) отношений с государственным органом, другой организацией, в которых они состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 47 настоящего Кодекса;

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

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

непредставления в соответствии с пунктом 2 статьи 44 настоящего Кодекса необходимых документов;

добровольного волеизъявления граждан и членов их семей на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений общей площадью менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске – менее десяти квадратных метров) на одного человека с использованием льготного кредита, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам. При этом снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение;

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

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

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

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

смерти гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, когда право состоять на таком учете сохраняется за членами семьи этого гражданина в соответствии со статьей 48 настоящего Кодекса.

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

2. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится по решению местного исполнительного и распорядительного органа, руководителя (уполномоченного им лица) иного государственного органа, другой организации совместно с профсоюзным комитетом (при его наличии), принявших их на учет. О принятом решении гражданину сообщается в письменной форме в десятидневный срок с даты его принятия с указанием оснований для снятия с учета.

Указанное в части первой настоящего пункта решение может быть обжаловано в судебном порядке.

3. При снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с абзацами девятым и десятым части первой пункта 1 настоящей статьи эти граждане, если они являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право в установленном порядке быть вновь принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления о принятии на такой учет.

#### **Статья 46. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства**

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

с прохождением военной службы по призыву, направлением на альтернативную службу – в течение всего времени прохождения военной службы, альтернативной службы и одного года после их окончания; призывом на службу в резерве, военными и специальными сборами – в течение всего времени прохождения службы в резерве и указанных сборов; прохождением военной службы по контракту на должностях солдат, матросов, сержантов и старшин – на срок первого контракта;

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

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

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

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

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

#### **Статья 47. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы)**

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

увольнения граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), достигших общеустановленного пенсионного

возраста, которым в период работы в данной организации назначена трудовая пенсия, или увольнения в связи с выходом в отставку независимо от последующего трудоустройства, в том числе в иной государственный орган, другую организацию;

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

избрания на выборные должности в государственные органы, а также назначения на должности в государственные органы Президентом Республики Беларусь (или по согласованию с ним), Советом Министров Республики Беларусь – на период работы (службы) в этих государственных органах на указанных должностях;

наличия оснований и в течение сроков, предусмотренных абзацем вторым статьи 46 настоящего Кодекса;

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

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

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

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами и коллективными договорами.

2. Лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, сохраняют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), предоставленному по распределению, направлению на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), с даты первоначального принятия на такой учет по месту первоначального приобретения ими статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей.

3. При переводе гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на работу (службу) в иной государственный орган, другую организацию он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту работы (службы) с даты принятия его на учет по прежнему месту работы (службы). При этом государственный орган, другая организация по новому месту работы (службы) запрашивают в установленном порядке у государственного органа, другой организации по прежнему месту работы (службы) гражданина учетное дело этого гражданина.

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

Принятие гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту работы (службы) осуществляется при наличии у него оснований нуждаемости в улучшении жилищных условий, установленных статьей 36 настоящего Кодекса, при условии их действия на дату подачи заявления, а также с учетом норм, предусмотренных статьей 37 настоящего Кодекса, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 119 настоящего Кодекса. При этом ограничения в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, предусмотренные подпунктами 1.5 и 1.7 пункта 1 статьи 37 настоящего Кодекса, не применяются в случае, если граждане на момент перевода в установленном законодательством порядке состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в организациях, расположенных в пределах населенного пункта по новому месту работы (службы).

4. При переподчинении, реорганизации и смене собственника имущества государственного органа, другой организации граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, принимаются на такой учет по новому месту работы (службы) в переподчиненных, реорганизованных государственном органе, другой организации с даты принятия на учет по прежнему месту работы (службы).

5. Граждане, состоявшие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Генеральной прокуратуре, Министерстве обороны, Министерстве внутренних дел, Следственном комитете, Государственном комитете судебных экспертиз, органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям, Комитете государственной безопасности, Государственном пограничном комитете, Службе безопасности Президента Республики Беларусь, Оперативно-аналитическом центре при Президенте Республики Беларусь, Комитете государственного контроля (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – государственные органы и организации, в которых предусмотрена военная служба), а также в организациях, входящих в их систему или подчиненных им, и принятые в связи с присвоением им воинского или специального звания на военную службу (службу) в эти государственные органы и организации, сохраняют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) с даты первоначального принятия их на такой учет в указанных государственных органах и организациях. Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального принятия на такой учет сохраняется по месту работы также за гражданами, уволенными с военной службы (службы) в связи с выходом в отставку и продолжающими работу в этих государственных органах и организациях.

Граждане, состоявшие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) и назначенные на должность судьи в суды общей юрисдикции, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту службы с даты принятия на учет по прежнему месту работы (службы).

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в случаях, предусмотренных частью первой настоящего пункта, а также право быть принятым на такой учет в случае, предусмотренном частью второй настоящего пункта, сохраняются (реализуются), если со дня увольнения до принятия на работу, военную службу (службу), назначения на должность судьи прошло не более трех месяцев и гражданин на дату подачи заявления имеет основание для признания его нуждающимся в улучшении жилищных условий в соответствии со статьей 36 настоящего Кодекса с учетом требований, установленных статьей 37 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами. При этом ограничения в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, предусмотренные подпунктами 1.5 и 1.7 пункта 1 статьи 37 настоящего Кодекса, не применяются.

Заявление о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с частями первой и второй настоящего пункта должно быть подано в течение шести месяцев со дня принятия на работу, военную службу (службу), назначения на должность судьи. При подаче заявления по истечении указанного срока гражданин принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления о принятии на такой учет.

#### **Статья 48. Сохранение за членами семьи гражданина права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты принятия на учет сохраняется:

по месту жительства – за членами семьи гражданина, проживавшими совместно с ним и состоявшими с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае смерти этого гражданина, расторжения брака или снятия его с учета при выезде на место жительства в другой населенный пункт, если у них имеются основания состоять на таком учете, без учета норм подпунктов 1.4 и 1.6 пункта 1 статьи 37 настоящего Кодекса;

по месту работы (службы) – за работающими в одном государственном органе, другой организации членами семьи гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае его смерти, а за членами семьи гражданина, умершего в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, – независимо от места их работы, если у них имеются основания состоять на таком учете, без учета норм подпунктов 1.4 и 1.6 пункта 1 статьи 37 настоящего Кодекса.

#### **Статья 49. Особенности реализации права граждан на улучшение жилищных условий**

1. Граждане, получившие после 1 января 2011 г. земельные участки в соответствии с законодательными актами как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, до принятия решения о снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 45 настоящего Кодекса, или решения об изъятии земельных участков в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель не направляются на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой в составе организации застройщиков, или путем заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, или путем заключения договора создания объекта долевого строительства.

2. Гражданам, направленным на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой в составе организации застройщиков, или путем заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, или путем заключения договора создания объекта долевого строительства, до принятия решения о снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 45 настоящего Кодекса, либо до отказа граждан от осуществления предложенного варианта строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений с государственной поддержкой земельные участки в соответствии с законодательными актами как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий не предоставляются.

3. Информация о предоставлении земельных участков или об их изъятии, о направлении граждан на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений с государственной поддержкой в составе организации застройщиков, или путем заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, или путем заключения договора создания объекта долевого строительства подлежит направлению в местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственный орган, другую организацию, в которых граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в течение десяти дней после принятия соответствующего решения.

## **ГЛАВА 8**

### **ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

#### **Статья 50. Общие положения о договоре найма жилого помещения**

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

2. Наймодателем может быть собственник жилого помещения.

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

Если иное не определено Президентом Республики Беларусь, наймодателями жилых помещений коммунального жилищного фонда являются соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы, а также государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда, либо государственные органы, иные государственные организации, заключившие договоры безвозмездного пользования жилыми помещениями, или уполномоченные ими лица, которые имеют право на предоставление этих жилых помещений в соответствии со статьей 95, частью третьей пункта 2 статьи 112 настоящего Кодекса и иными законодательными актами.

Наймодателями жилых помещений республиканского жилищного фонда являются государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, или вышестоящие органы, государственные органы, иные государственные организации, заключившие договоры безвозмездного пользования жилыми помещениями, или уполномоченные ими лица.

Нанимателем может быть только гражданин.

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

Предоставление по договору найма жилого помещения части жилого помещения, заселенного несколькими собственниками, в виде жилой комнаты (жилых комнат) осуществляется при наличии письменного согласия всех его собственников. Такое согласие не требуется по договору найма жилого помещения, заключаемому от имени граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, их законными представителями.

Часть жилой комнаты может быть предметом договора найма жилого помещения в общежитии.

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

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

### **Статья 51. Существенные условия договора найма жилого помещения**

1. Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

предмет договора найма жилого помещения;

срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;

размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;

срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, возмещать расходы на электроэнергию.

2. В договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые имеют право владения и пользования занимаемым таким нанимателем жилым помещением.

3. Типовые договоры найма жилых помещений, включенных в государственный жилищный фонд, утверждаются Советом Министров Республики Беларусь.

### **Статья 52. Требования к жилым помещениям, предоставляемым по договорам найма жилых помещений отдельным категориям граждан**

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

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

Гражданам, достигшим шестидесятилетнего возраста, инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды или граждане, достигшие шестидесятилетнего возраста, по их письменной просьбе местными исполнительными и распорядительными органами, другими организациями, указанными в части первой настоящего пункта,

предоставляются жилые помещения на нижних этажах (не выше третьего) или в домах, имеющих лифты.

2. Жилые помещения, предоставляемые местными исполнительными и распорядительными органами, другими организациями, указанными в части первой пункта 1 настоящей статьи, по договорам найма жилых помещений инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды, должны быть приспособлены для доступа и пользования инвалидами в соответствии с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами.

3. При установлении инвалидности, связанной с нарушением опорно-двигательного аппарата, в период владения и пользования жилыми помещениями государственного жилищного фонда при невозможности приспособления этих жилых помещений и (или) вспомогательных помещений в многоквартирных жилых домах, входов и выходов из многоквартирных жилых домов для доступа и пользования инвалидами по техническим причинам местными исполнительными и распорядительными органами с согласия граждан и проживающих совместно с ними совершеннолетних членов их семей предоставляются взамен занимаемых жилые помещения государственного жилищного фонда типовых потребительских качеств общей площадью не менее занимаемых на условиях ранее заключенных договоров найма жилых помещений.

### **Статья 53. Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений**

1. Договор найма жилого помещения, дополнительные соглашения к нему заключаются в письменной форме и считаются заключенными с даты их регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, за исключением случая, предусмотренного частью четвертой настоящего пункта.

В случаях, предусмотренных законодательными актами, договор найма жилого помещения частного жилищного фонда может быть заключен при наличии разрешения соответствующего районного, городского исполнительного и распорядительного органа, местной администрации на предоставление такого жилого помещения (его частей) по договору найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда заключается на основании решения государственного органа, другой государственной организации, являющихся наймодателями жилых помещений, о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда, если иное не установлено настоящим Кодексом, а договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, – на основании решения органа управления этой организации о предоставлении жилого помещения частного жилищного фонда.

Договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, может быть заключен как в устной, так и в письменной форме, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного сторонами.

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

3. Договор найма жилого помещения, дополнительные соглашения к нему, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящего пункта, составляются

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

Договор найма жилого помещения, предметом которого является предоставление мест для краткосрочного проживания, заключаемый в письменной форме, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя.

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

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

6. Договор найма жилого помещения, дополнительные соглашения к нему, заключенные без соблюдения требований, установленных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, являются ничтожными.

#### **Статья 54. Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения**

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

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

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

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

сведения о сторонах договора найма жилого помещения (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место жительства – для граждан; наименование и место нахождения – для юридических лиц);

место нахождения (адрес) жилого помещения;

количество жилых комнат жилого помещения, общая площадь жилого помещения, иные характеристики жилого помещения (по усмотрению сторон);

сведения о состоянии жилого помещения на момент его передачи нанимателю;

иные данные (по усмотрению сторон).

#### **Статья 55. Права и обязанности наймодателя жилого помещения**

1. Наймодатель жилого помещения либо иное заинтересованное лицо имеют право требовать:

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

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

доступа в жилое помещение, являющееся предметом договора найма жилого помещения (в согласованное с нанимателем жилого помещения время и в его присутствии), работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты, а также для проведения осмотров, в том числе в целях подтверждения фактов самовольных переустройства и (или) перепланировки;

исполнения нанимателем жилого помещения иных обязанностей, предусмотренных настоящим Кодексом, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

2. Наймодатель жилого помещения обязан:

предоставить нанимателю жилое помещение;

обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;

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

исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

## **Статья 56. Права и обязанности нанимателя жилого помещения**

1. Наниматель жилого помещения имеет право:

предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и другим гражданам в соответствии со статьей 57 настоящего Кодекса;

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

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

осуществлять иные права в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

## 2. Наниматель жилого помещения обязан:

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

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

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

возмещать ущерб, причиненный им помещениям других граждан и организаций;

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

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

исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства, а также договором найма жилого помещения.

## **Статья 57. Право нанимателя жилого помещения на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и другим гражданам**

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

супругу (супруге), родителям и детям;

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

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

2. За исключением случая, предусмотренного частью второй настоящего пункта, наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является

гражданин, вправе с письменного согласия наймодателя предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением:

супругу (супруге), родителям и детям;

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

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

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

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

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

Предоставление гражданам жилого помещения в безвозмездное владение и пользование допускается с письменного согласия, предусмотренного абзацами третьим и четвертым пункта 1 и абзацами первым, третьим и четвертым части первой пункта 2 настоящей статьи.

## **Статья 58. Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения**

1. Члены семьи нанимателя жилого помещения, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными актами законодательства, исполняют обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Порядок пользования жилым помещением, за исключением жилого помещения в общежитии, может быть изменен в соответствии с письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

2. Члены, бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда (нанимателя жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация негосударственной формы собственности), проживающие совместно с нанимателем жилого помещения, имеют право без согласия наймодателя, нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, а также других нанимателей жилого помещения,

если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям, предоставить право владения и пользования занимаемым ими жилым помещением своим несовершеннолетним детям. Предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам допускается с письменного согласия нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, а также других нанимателей жилого помещения, если оно предоставлено по договору найма жилого помещения нескольким нанимателям.

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

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

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

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

### **Статья 59. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения и членов, бывших членов его семьи**

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

### **Статья 60. Изменение договора найма жилого помещения**

1. Изменение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящего пункта, пунктом 3 статьи 57, пунктами 4 и 5 статьи 61 настоящего Кодекса.

Изменение договора найма арендного жилья с заключением с одним из совершеннолетних членов семьи нанимателя арендного жилья отдельного договора найма с письменного согласия остальных проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи нанимателя, если в соответствии с приходящейся долей в общей площади жилого помещения либо в соответствии с письменным соглашением о порядке

пользования таким помещением ему может быть выделена изолированная жилая комната (комнаты), не допускается в отношении граждан, жилые помещения которым были предоставлены во владение и пользование на период трудовых (служебных) отношений, за исключением случаев, определенных законодательными актами.

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

## **Статья 61. Прекращение договора найма жилого помещения, особенности его изменения**

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

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

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

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

5. Дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения, проживающий совместно с ним, вправе с письменного согласия нанимателя и других проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи требовать признания его нанимателем жилого помещения по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя жилого помещения. Такое же право имеют каждый дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения, проживающий совместно с ним, либо законный представитель проживающего совместно с ним недееспособного члена семьи нанимателя жилого помещения в случае смерти, признания

судом безвестно отсутствующим или объявления умершим нанимателя либо утраты им права владения и пользования жилым помещением, если иное не установлено настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

## **Статья 62. Расторжение договора найма жилого помещения**

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

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

Если иное не установлено настоящим Кодексом, при расторжении договора найма жилого помещения по соглашению сторон или по инициативе нанимателя жилого помещения один из проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи с письменного согласия остальных проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи вправе требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя жилого помещения.

3. Если иное не установлено настоящим Кодексом и иными законодательными актами, договор найма жилого помещения может быть расторгнут при нарушении существенных условий договора нанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи, а также в случае, если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи в течение календарного года три и более раза привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или если они систематически допускают нарушение требований настоящего Кодекса, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности расторжения договора найма жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения.

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

4. Договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенный до заключения договора об ипотеке, при обращении взыскания и реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда сохраняет силу. Решение о расторжении договора найма жилого помещения частного жилищного фонда после реализации заложенного жилого помещения частного жилищного фонда может быть принято в порядке, установленном пунктом 1 статьи 63 настоящего Кодекса.

5. При расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя наймодатель предварительно за один месяц должен направить нанимателю

соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора.

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

### **Статья 63. Расторжение или изменение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение**

1. При переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения.

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

Указанный в части второй настоящего пункта срок исчисляется со дня, следующего за днем получения нанимателем жилого помещения предупреждения, а в случае уклонения от получения предупреждения – по истечении пяти рабочих дней со дня его отправления.

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

### **Статья 64. Последствия прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения**

1. При прекращении либо расторжении договора найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан в течение трех суток (если иной срок не установлен настоящим Кодексом или этим договором) освободить занимаемое им жилое помещение и сдать его наймодателю по акту о сдаче жилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном в договоре найма жилого помещения, за исключением случая, когда акт о сдаче жилого помещения частного жилищного фонда не составляется по решению наймодателя и нанимателя жилого помещения частного жилищного фонда. Акт о сдаче жилого помещения составляется в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений о состоянии жилого помещения на момент его передачи наймодателю, а также сведений, предусмотренных абзацами вторым–четвертым и шестым пункта 3 статьи 54 настоящего Кодекса, и подписывается сторонами договора найма жилого помещения.

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

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

## **Статья 65. Признание договора найма жилого помещения недействительным**

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

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

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

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

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

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

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

## **Статья 66. Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным**

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

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

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

## **ГЛАВА 9**

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

## **Статья 67. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением**

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

2. Собственник, наниматель жилого помещения, гражданин, являющийся членом организации застройщиков, вправе в порядке, установленном настоящим Кодексом, предоставить занимаемое ими жилое помещение временно в безвозмездное владение и пользование гражданам (родственникам, свойственникам) с заключением договора безвозмездного пользования жилым помещением в простой письменной форме.

3. Граждане, которым жилое помещение временно предоставлено в безвозмездное владение и пользование, обязаны в течение трех суток освободить занимаемое ими жилое помещение по требованию собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, и (или) проживающих совместно с ними совершеннолетних членов их семей, а в случае отказа они подлежат выселению с проживающими совместно с ними гражданами в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

4. Жилые помещения государственного жилищного фонда могут находиться в безвозмездном пользовании организаций негосударственной формы собственности, созданных в процессе разгосударствления и приватизации государственной собственности, преобразования государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества, а также в иных случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

#### **Статья 68. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу**

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

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

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

4. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу, давший согласие на продажу этого жилого помещения и не указанный в договоре купли-продажи в числе граждан, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

#### **Статья 69. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением**

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

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

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

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

## **ГЛАВА 10**

### **ОТЧУЖДЕНИЕ, ПРИОБРЕТЕНИЕ, ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА (ЛИЗИНГ), ИПОТЕКА, АРЕНДА, НАЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

#### **Статья 70. Объекты сделок и ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений**

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

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

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

жилые помещения, построенные (реконструированные) или приобретенные гражданами с привлечением льготного кредита, предоставленного в соответствии с законодательством, построенные (реконструированные) с использованием субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на их строительство (реконструкцию), субсидии на погашение основного долга по этому кредиту, до полного погашения льготного кредита (кредита), а также в течение пяти лет со дня досрочного погашения этих кредитов, но не более периода, оставшегося до наступления срока их полного погашения, установленного кредитными договорами, за исключением отчуждения соответствующему районному, городскому исполнительному и распорядительному органу, местной администрации района в городе в порядке, установленном законодательством. При этом для целей настоящего абзаца под жилым помещением понимаются многоквартирный жилой дом, квартира в многоквартирном или блокированном жилом доме, а также объект недвижимости, образованный в результате их раздела, слияния или вычленения изолированных помещений из этих капитальных строений, незавершенное законсервированное капитальное строение (доля в праве собственности на указанные объекты), за исключением возведенных на земельном участке, предоставленном гражданину как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилого дома, объекта недвижимости, образованного в

результате его раздела, слияния или вычленения изолированных помещений из названных капитальных строений (доли в праве общей собственности на указанные объекты), в течение восьми лет со дня их государственной регистрации и незавершенного законсервированного капитального строения;

жилые дома, объекты недвижимости, образованные в результате их раздела, слияния, а также вычленения изолированных помещений из этих капитальных строений (доли в праве общей собственности на указанные объекты), возведенные на земельных участках, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, до истечения восьми лет с даты государственной регистрации таких домов, за исключением отчуждения соответствующему районному, городскому исполнительному и распорядительному органу, местной администрации района в городе при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений, кредита, выданного банком на строительство жилых помещений, с использованием субсидии на уплату части процентов за пользование кредитом, субсидии на погашение основного долга по этому кредиту (в том числе досрочного), если такие кредиты привлекались;

жилые помещения в общежитиях.

3. Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается.

### **Статья 71. Право граждан и организаций на приобретение жилых помещений**

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

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

3. Коммерческие организации не вправе приобретать жилые помещения у иных коммерческих организаций по договору дарения жилого помещения.

### **Статья 72. Отчуждение жилых помещений государственного жилищного фонда**

Продажа арендного жилья, жилых помещений социального пользования, жилых помещений в общежитиях и специальных жилых помещений, отчуждение их на безвозмездной основе не допускаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

### **Статья 73. Отчуждение, ипотека, финансовая аренда (лизинг) жилых помещений частного жилищного фонда**

1. Купля-продажа, мена, дарение, иные сделки по отчуждению, ипотека, финансовая аренда (лизинг) жилых помещений частного жилищного фонда осуществляются в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

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

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

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

Государственная регистрация запрета на отчуждение жилых помещений, в которых проживают граждане, указанные в части первой настоящего пункта, осуществляется территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения этих жилых помещений на основании решений районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах. Для наложения запрета на отчуждение указанных жилых помещений районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе в течение рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения, направляют в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения жилого помещения обязательное для исполнения предписание осуществить государственную регистрацию запрета на его отчуждение.

3. Продажа жилых домов, жилых помещений, находящихся в частной собственности сельскохозяйственных организаций негосударственной формы собственности, построенных (реконструированных), приобретенных ими с государственной поддержкой, осуществляется в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь. Для целей настоящего пункта под государственной поддержкой понимаются средства местных бюджетов, местных целевых бюджетных жилищно-инвестиционных фондов, инновационных фондов, формируемых в установленном законодательством порядке, а также льготные кредиты, предоставленные в соответствии с законодательством.

#### **Статья 74. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам отдельных категорий**

1. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, признанным недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, а также несовершеннолетним гражданам (за исключением эмансипированных или вступивших в брак до достижения совершеннолетнего возраста), при устройстве их на государственное обеспечение в детские интернатные учреждения, государственные учреждения профессионально-технического, среднего специального или высшего образования, детские дома семейного типа, в опеку, приемные семьи осуществляются только после получения письменного согласия органа опеки и попечительства.

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

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

## **ГЛАВА 11 ОБМЕН ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

### **Статья 75. Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда**

Арендное жилье, жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях и специальные жилые помещения обмену не подлежат, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

### **Статья 76. Обмен жилых помещений частного жилищного фонда**

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

### **Статья 77. Обмен жилых помещений, находящихся на территории Республики Беларусь и территории иностранного государства**

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

## **ГЛАВА 12 ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

### **Статья 78. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений**

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

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

3. Предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности – в пределах территории сельсовета, за исключением выселения в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, а также в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 80, пунктом 2 статьи 83, пунктом 2 статьи 88 и пунктами 5 и 7 статьи 137 настоящего Кодекса.

Жилое помещение, находящееся за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета, при выселении может быть предоставлено гражданину только с его согласия, за исключением выселения в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, а также в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 80, пунктом 2 статьи 83, пунктом 2 статьи 88 и пунктами 5 и 7 статьи 137 настоящего Кодекса.

4. При выселении граждан в судебном или административном порядке по постановлению прокурора в решении суда или постановлении прокурора указывается жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам, за исключением случаев выселения граждан без предоставления им другого жилого помещения, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

### **Статья 79. Выселение граждан без предоставления им другого жилого помещения**

1. Подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц:

граждане, самоуправно занявшие жилое помещение;

гражданин, которому предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве опекуна (попечителя), приемного родителя, родителя-воспитателя детского дома семейного типа, в случае его отказа освободить это жилое помещение после прекращения опеки (попечительства);

граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением;

совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на занимаемое ими жилое помещение, наниматель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, лизингополучатель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, совершеннолетние члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие совместно с ним, или другие проживающие совместно с этими собственником, нанимателем, лизингополучателем жилого помещения или гражданином, являющимся членом организации застройщиков, граждане, которые в течение календарного года три и более раза привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или если они систематически допускают нарушение требований настоящего Кодекса, что делает невозможным для

других проживающих с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения;

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

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

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

2. По основаниям, предусмотренным абзацем пятым пункта 1 настоящей статьи, выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения участники долевой собственности, в том числе совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, при прекращении права долевой собственности в случае, если их доля незначительна, не может быть реально выделена и они не имеют существенного интереса в использовании жилого помещения. Выселение производится после выплаты собственниками выселяемым бывшим участникам долевой собственности за принадлежавшую им долю в праве общей собственности на жилое помещение ее рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством.

3. Члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения частного жилищного фонда, давшие согласие на отчуждение этого жилого помещения, не указанные в соответствующем договоре в числе граждан, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 80. Выселение граждан, уклоняющихся от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию, из жилых помещений государственного жилищного фонда**

1. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда (за исключением арендного жилья с учетом норм пункта 3 настоящей статьи) и проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, имеющие без уважительных причин шестимесячную задолженность (в течение шести месяцев подряд) по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию, подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им другого жилого помещения (за исключением случая, предусмотренного абзацем четвертым пункта 2 статьи 87 настоящего Кодекса), по общей площади менее занимаемого жилого помещения и (или) уступающего ему по своим потребительским качествам, с соблюдением вида ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда и срока его действия (если договор найма жилого помещения был заключен на определенный срок), в том числе за пределами данного населенного пункта. При этом выселение нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, допускается в случае, если задолженность по плате за

жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию не погашена в полном объеме.

Выселение нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, допускается только с согласия органа опеки и попечительства, если в жилом помещении проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом.

2. Выселение нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, производится после расторжения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в порядке, установленном статьей 62 настоящего Кодекса.

3. Требования настоящей статьи распространяются на граждан, проживающих в арендном жилье, предоставленном им в установленном законодательством порядке по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда и включенном в состав арендного жилья в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь, до 1 июля 2016 г.

### **Статья 81. Выселение граждан из жилых помещений, являющихся предметом ипотеки**

1. В случае обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, право владения и пользования этим жилым помещением граждан (за исключением граждан, обладающих правом пожизненного пользования заложенным жилым помещением по завещательному отказу) прекращается с момента государственной регистрации в установленном порядке прекращения права собственности на это жилое помещение.

2. После прекращения права собственности на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, гражданин, утративший право собственности на жилое помещение, и граждане, проживающие совместно с ним, за исключением граждан, не подлежащих выселению в соответствии с законодательными актами, подлежат выселению из этого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 82. Выселение из жилого помещения в связи со сносом жилого дома либо с переводом жилого помещения в нежилое**

1. Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и граждане, проживающие совместно с ним, в случае, если занимаемое ими жилое помещение подлежит сносу, признано не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, по решению местного исполнительного и распорядительного органа подлежат выселению.

Выселяемым гражданам по решению местного исполнительного и распорядительного органа в течение одного года за счет собственника жилищного фонда предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств по общей площади не менее занимаемого с соблюдением вида и условий ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, платы и срока его действия (если договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда был заключен на определенный срок).

В случае отказа нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и граждан, проживающих совместно с ним, от выселения в жилое помещение, предоставляемое в соответствии с частью второй настоящего пункта, они могут быть выселены в предоставляемое жилое помещение в судебном порядке.

2. Если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо жилое помещение государственного жилищного фонда признано в установленном законодательством порядке не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и подлежит переводу в нежилое, государственная организация, которой предоставляется этот земельный участок либо предназначается жилое помещение, подлежащее переводу в нежилое, предоставляет выселяемым гражданам жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям части первой пункта 1 и пункта 2 статьи 99 настоящего Кодекса, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Если жилой дом, в котором находится жилое помещение государственного жилищного фонда, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд в случае, когда этот участок предоставляется организации негосударственной формы собственности либо ей предназначается жилое помещение, подлежащее переводу в нежилое, то выселяемым гражданам предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям части первой пункта 1 и пункта 2 статьи 99 настоящего Кодекса, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение, подлежащее сносу (переводу в нежилое), за счет средств указанной организации негосударственной формы собственности, перечисляемых на эти цели, либо путем безвозмездной передачи жилого помещения, находящегося у нее в собственности, в республиканскую или коммунальную собственность.

При этом при определении размера общей площади предоставляемого жилого помещения не учитываются временные жильцы, а также граждане, вселившиеся в жилое помещение государственного жилищного фонда после принятия решения о сносе жилого дома, в котором оно находится, или о признании жилого помещения государственного жилищного фонда не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (кроме вселенных в установленном порядке и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как нанимателя, так и членов его семьи).

### **Статья 83. Выселение из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, а также в связи с введением чрезвычайного положения**

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

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

#### **Статья 84. Выселение из жилого помещения на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома**

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

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

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

#### **Статья 85. Выселение из жилого помещения социального пользования**

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

2. Граждане, взявшие на воспитание в опеку или приемную семью троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, и получившие в связи с этим жилое помещение социального пользования, подлежат выселению из такого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения в случае принятия органом опеки и попечительства решения об освобождении (отстранении) их от исполнения обязанностей опекунов (попечителей) в отношении указанных детей или о прекращении (расторжении) договора о передаче ребенка (детей) на воспитание в семью либо приобретения взятыми на воспитание детьми дееспособности в полном объеме, если эти граждане ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Если граждане, указанные в части первой настоящего пункта, ранее имели во владении и пользовании жилые помещения государственного жилищного фонда, им при выселении предоставляются эти жилые помещения или равноценные им другие жилые помещения на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, заключаемого в соответствии с законодательством.

3. В случае признания договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда недействительным граждане, указанные в этом договоре, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, если они ранее не имели во владении и пользовании жилых помещений государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Если граждане, указанные в признанном недействительным договоре найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, ранее имели во владении и пользовании жилые помещения государственного жилищного фонда, им при выселении предоставляются эти жилые помещения или равноценные им другие жилые помещения на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, заключаемого в соответствии с законодательством.

### **Статья 86. Выселение из арендного жилья**

1. Наниматели арендного жилья подлежат выселению из занимаемых ими жилых помещений со всеми проживающими с ними членами семьи и другими гражданами без предоставления других жилых помещений, если иное не установлено настоящим Кодексом, в случае:

истечения срока действия договора найма арендного жилья, кроме случаев, когда этот договор подлежит заключению на новый срок;

наличия без уважительных причин задолженности по внесению платы за пользование арендным жильем и (или) платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию в размере шестимесячной платы за пользование арендным жильем и (или) платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию;

прекращения трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей жилое помещение либо ходатайствовавшей о предоставлении арендного жилья, если арендное жилье предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений;

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

2. В случае получения во владение и пользование (приобретения в собственность) нанимателем арендного жилья, которому такое жилое помещение предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более на одного человека (для города Минска – десять квадратных метров и более в городе Минске либо пятнадцать квадратных метров и более в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проживающие в этом жилом помещении граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 87. Выселение из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии**

1. Работники, прекратившие трудовые (служебные) отношения с организацией, предоставившей жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, в случае отказа освободить жилое помещение в общежитии подлежат выселению из него со всеми гражданами, проживающими совместно с ними, в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. При этом если один из совершеннолетних членов семьи работника, проживающий совместно с ним, состоит в трудовых (служебных) отношениях с организацией, предоставившей жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, то ему предоставляется жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии на условиях соответствующего договора найма на период трудовых (служебных) отношений.

2. Подлежат выселению по требованию собственника или уполномоченного им лица из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии без предоставления другого жилого помещения наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи:

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

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

имеющие без уважительных причин шестимесячную задолженность (в течение шести месяцев подряд) по плате за жилищно-коммунальные услуги, плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию;

в случае систематического (три и более раза в течение календарного года) разрушения или порчи жилых помещений и мест общего пользования в общежитии, либо использования их не по назначению, либо систематического нарушения правил внутреннего распорядка в общежитии и правил пожарной безопасности, что делает невозможным для других проживание с ними в одном общежитии, если они были предупреждены о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение календарного года после такого предупреждения допускали аналогичные нарушения.

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

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

Граждане, поселившиеся в общежитии, находящемся в ведении специализированного учебно-спортивного учреждения, на период спортивной подготовки, подлежат выселению из общежития без предоставления другого жилого помещения после окончания прохождения спортивной подготовки.

Граждане, поселившиеся в общежитии на период прохождения клинической ординатуры, подлежат выселению из общежития без предоставления другого жилого помещения по истечении срока действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии или после окончания прохождения клинической ординатуры.

4. Граждане, которым по ходатайству другой организации предоставлено право владения и пользования жилым помещением государственного жилищного фонда в общежитии, подлежат выселению из него без предоставления другого жилого помещения по истечении срока действия договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии или после прекращения трудовых (служебных) отношений (независимо от оснований увольнения) с организацией, ходатайствовавшей о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии. На требования о выселении таких граждан сроки исковой давности не распространяются.

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

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

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

## **Статья 88. Выселение из специальных жилых помещений. Выселение обязанных лиц**

1. Выселение граждан из специальных жилых помещений производится в связи с прекращением оснований, по которым им были предоставлены специальные жилые помещения, а также в случае систематического (три и более раза в течение календарного года) разрушения или порчи специального жилого помещения, либо использования его не по назначению, либо систематического нарушения правил пользования жилым

помещением, что делает невозможным для других проживание с ними в одном жилом помещении, если они были предупреждены о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение календарного года после такого предупреждения допускали аналогичные нарушения.

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

Если родители-воспитатели детского дома семейного типа ранее имели во владении и пользовании жилые помещения государственного жилищного фонда, при их выселении им возвращаются эти жилые помещения или предоставляются равноценные другие жилые помещения государственного жилищного фонда на условиях договора найма жилого помещения, заключаемого в соответствии с законодательством.

2. По искам местных исполнительных и распорядительных органов либо уполномоченных ими организаций обязанные лица могут быть выселены в судебном порядке из занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, а также временно выселены в судебном порядке из жилых помещений частного жилищного фонда. При этом при выселении обязанных лиц из жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, обязанным лицам предоставляются другие жилые помещения, по общей площади менее занимаемых и (или) уступающие им по своим потребительским качествам, в том числе за пределами данного населенного пункта, на срок, указанный в решении суда.

### **Статья 89. Выселение по требованию собственника жилого помещения членов, бывших членов его семьи, других граждан, имеющих право владения и пользования жилым помещением**

1. Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, могут быть выселены из него по требованию собственника жилого помещения по основаниям, предусмотренным абзацем пятым пункта 1 статьи 79 настоящего Кодекса, без предоставления другого жилого помещения.

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

3. Совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, проживавшие совместно с ним на момент приватизации, но не принявшие участия в приватизации, а также члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, которое было построено (реконструировано) или приобретено с государственной поддержкой, предоставленной собственнику, в состав семьи которого входили эти члены, бывшие члены семьи, подлежат выселению по требованию собственника в другое жилое

помещение, принадлежащее им либо собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

4. Члены, бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, проживавшие совместно с ним на момент приватизации, но не принявшие участия в приватизации, а также члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, которое построено (реконструировано) или приобретено с государственной поддержкой, предоставленной собственнику, в состав семьи которого входили эти члены, бывшие члены семьи, не подлежат выселению из жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, абзацем пятым пункта 1 статьи 79 настоящего Кодекса.

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

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

## **ГЛАВА 13 ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

### **Статья 90. Обязанности наймодателей жилых помещений государственного жилищного фонда, организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, собственников жилых домов частного жилищного фонда по обеспечению сохранности жилых помещений**

1. Наймодатели жилых помещений государственного жилищного фонда, организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, собственники жилых домов частного жилищного фонда обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений.

2. Лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства обязаны обеспечивать надлежащую эксплуатацию жилого дома, в том числе:

соблюдение характеристик надежности и безопасности жилого дома;

безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность общего имущества совместного домовладения;

надлежащее техническое и санитарное состояние вспомогательных помещений, надлежащее техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем;

поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

проведение текущего ремонта;

проведение технического обслуживания;

готовность инженерных систем, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества совместного домовладения, для предоставления коммунальных услуг.

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

4. В жилых помещениях, занимаемых гражданами по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, а также в свободных (освободившихся) жилых помещениях государственного жилищного фонда за счет наймодателя этих жилых помещений обеспечиваются:

замена вышедшего из строя в процессе эксплуатации (при отсутствии возможности проведения ремонта) электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования – в случае необходимости такой замены и при отсутствии виновных действий нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и иных граждан, имеющих право владения и пользования этим жилым помещением;

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

установка приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа – в случае, если ранее такой прибор не был установлен;

текущий ремонт свободных (освободившихся) жилых помещений.

**Статья 91. Обязанности собственников жилых помещений частного жилищного фонда, лизингополучателей, нанимателей жилых помещений, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членов организаций застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений**

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

2. Собственники жилых помещений частного жилищного фонда, лизингополучатели жилых помещений, дольщики, заключившие договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, члены организаций застройщиков, имеющие паенакопления в организациях застройщиков и не являющиеся собственниками объектов недвижимого имущества (далее – члены организаций застройщиков, не являющиеся собственниками объектов недвижимого имущества), обязаны проводить текущий ремонт жилых помещений, а также техническое обслуживание, ремонт и замену внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену, техническое обслуживание, ремонт приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также внутриквартирной электропроводки за свой счет, за исключением случаев, указанных в части третьей настоящего пункта.

Замена и ремонт приборов индивидуального учета расхода воды собственниками жилых помещений частного жилищного фонда, лизингополучателями жилых помещений, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членами организаций застройщиков, не являющимися собственниками объектов недвижимого имущества, осуществляются в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Устранение дефектов и неисправностей, которые появились вследствие неисправности конструктивных элементов, инженерных систем не по вине собственников жилых помещений частного жилищного фонда, лизингополучателей жилых помещений, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, членов организаций застройщиков, не являющихся собственниками объектов недвижимого имущества, производится за счет организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, или за счет организации, проводившей работы по замене или ремонту конструктивных элементов, инженерных систем, в период действия гарантийных сроков по проведенным работам.

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

## **Статья 92. Эксплуатация жилищного фонда**

1. Эксплуатация жилищного фонда осуществляется с соблюдением требований актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов.

2. Эксплуатация блокированных и многоквартирных жилых домов осуществляется наймодателем жилых помещений государственного жилищного фонда и собственниками

жилых помещений частного жилищного фонда самостоятельно, а также с привлечением на договорных условиях иных лиц.

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

4. От имени собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома эксплуатация этого жилого дома обеспечивается одним уполномоченным лицом, товариществом собственников, организацией застройщиков.

5. Проведение капитального ремонта, реконструкции жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем осуществляется на основании перспективных (на пять лет) программ и текущих (на один год) графиков, утверждаемых в порядке, установленном законодательством.

Перечень работ, выполняемых при капитальном ремонте жилищного фонда, утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

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

7. Источниками финансирования капитального ремонта жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков, не являющимися собственниками объектов недвижимого имущества, платы за капитальный ремонт, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

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

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

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

проинформировать на общем собрании собственников, нанимателей жилых помещений, членов организации застройщиков, не являющихся собственниками объектов недвижимого имущества, о порядке организации работ, их видах и объемах, а также о должностных лицах, ответственных за организацию и проведение таких работ, и избрать уполномоченного представителя из числа указанных граждан для проведения предремонтного осмотра жилых помещений в многоквартирном жилом доме, а также оформить протокол общего собрания собственников, нанимателей жилых помещений,

членов организации застройщиков, не являющихся собственниками объектов недвижимого имущества;

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

## **ГЛАВА 14**

### **КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ОБЩЕСТВЕННЫЕ КОМИССИИ ПО ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ**

#### **Статья 93. Контроль за соблюдением жилищного законодательства**

Контроль за соблюдением жилищного законодательства, в том числе состоянием учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, достоверностью предоставляемых гражданами сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, установлением очередности граждан на улучшение жилищных условий, распределением жилых помещений в государственных органах, других организациях, осуществляется областными, Минским городским, районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах в порядке, установленном законодательными актами.

#### **Статья 94. Общественные комиссии по жилищным вопросам**

1. Для анализа применения жилищного законодательства при местных исполнительных и распорядительных органах, иных государственных органах, других организациях могут создаваться общественные комиссии по жилищным вопросам. Порядок работы общественных комиссий по жилищным вопросам и их состав устанавливаются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом, иным государственным органом, другой организацией.

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

## **РАЗДЕЛ II**

### **ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

## **ГЛАВА 15**

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

#### **Статья 95. Предоставление государственными органами, другими организациями жилых помещений государственного жилищного фонда**

1. Государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, либо государственные органы, другие государственные организации, заключившие договоры безвозмездного пользования

такими помещениями, или уполномоченные ими лица предоставляют своим работникам жилые помещения государственного жилищного фонда в порядке, установленном настоящим Кодексом, иными законодательными актами и коллективными договорами, если иное не установлено пунктом 2 настоящей статьи.

При отсутствии заявлений о предоставлении арендного жилья от работников государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, либо вышестоящих органов, государственных органов, иных государственных организаций, заключивших договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченных ими лиц, в безвозмездном пользовании которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, арендное жилье предоставляется работникам других государственных органов, организаций, входящих в систему (структуру, состав) или подчиненных организации, в ведении которой находятся жилые помещения, либо входящих в систему (структуру, состав) или подчиненных государственному органу, государственной организации, в систему (структуру, состав) которых также входит (в подчинении которых также находится) организация, в ведении которой находится жилое помещение.

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

## **Статья 96. Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда**

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

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

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

3. Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, арендного жилья, жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях и специальных жилых помещений устанавливается соответственно статьями 106, 112, 116 и 118 настоящего Кодекса с учетом особенностей, определенных законодательными актами.

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

## **Статья 97. Предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений. Право повторного предоставления жилых помещений**

1. Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, в течение одного месяца после государственной регистрации прав на земельный участок и жилой дом, расположенный на этом участке, либо их освобождения (за исключением специальных жилых помещений, жилых помещений, предназначенных для отселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу) обеспечивают предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений по соответствующему договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

2. Право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда имеют:

государственные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, доли в уставных фондах (акции) которых находятся в государственной собственности, – в отношении жилых помещений, ранее предоставленных работникам этих органов, организаций и переданных в коммунальный жилищный фонд, а также в иных случаях, установленных Президентом Республики Беларусь;

сельскохозяйственные организации – в отношении жилых помещений, ранее предоставленных работникам этих организаций и переданных в соответствии с законодательными актами, регулирующими вопросы их финансового оздоровления, в коммунальный жилищный фонд (или в пределах коммунального жилищного фонда) в хозяйственное ведение или оперативное управление организаций, не являющихся сельскохозяйственными, в том числе жилых помещений, построенных с использованием средств республиканского и (или) местных бюджетов, местных целевых бюджетных жилищно-инвестиционных фондов, инновационных фондов, формируемых в установленном законодательством порядке, а также льготных кредитов, предоставленных в соответствии с законодательством.

Государственные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, доли в уставных фондах (акции) которых находятся в государственной собственности, указанные в абзаце втором части первой настоящего пункта, сельскохозяйственные организации, указанные в абзаце третьем части первой настоящего пункта, имеют право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда независимо от времени передачи таких помещений при наличии работников, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также в иных случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

Местные исполнительные и распорядительные органы в семидневный срок со дня освобождения жилых помещений уведомляют государственные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, доли в уставных фондах (акции) которых находятся в государственной собственности, сельскохозяйственные организации, имеющие право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, об

освобождении этих жилых помещений для принятия решения о повторном их предоставлении.

3. Государственные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности, доли в уставных фондах (акции) которых находятся в государственной собственности, сельскохозяйственные организации, имеющие право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, в пятнадцатидневный срок со дня получения в соответствии с частью третьей пункта 2 настоящей статьи уведомления местного исполнительного и распорядительного органа об освобождении жилого помещения обязаны уведомить его о намерении (об отказе) реализовать право повторного предоставления освобождаемого жилого помещения государственного жилищного фонда.

4. Решение о предоставлении освободившегося жилого помещения государственного жилищного фонда, право повторного предоставления которого принадлежит государственным органам, другим государственным организациям, организациям негосударственной формы собственности, доли в уставных фондах (акции) которых находятся в государственной собственности, сельскохозяйственным организациям в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, принимается местным исполнительным и распорядительным органом при получении от указанных государственных органов, других государственных организаций, организаций негосударственной формы собственности, сельскохозяйственных организаций уведомления, предусмотренного пунктом 3 настоящей статьи, содержащего информацию об отказе в реализации права повторного предоставления жилого помещения, за исключением случая, предусмотренного частью третьей пункта 3 статьи 123 настоящего Кодекса.

#### **Статья 98. Очередность предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда**

1. Жилые помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений, арендного жилья) предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности исходя из времени принятия на учет. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и состоящим на учете желающих получить жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, в порядке, установленном статьей 116 настоящего Кодекса.

2. Жилые помещения государственного жилищного фонда могут быть предоставлены гражданам вне очереди или в первоочередном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

3. При нарушении очередности предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда граждане, чьи права нарушены, вправе обжаловать решение о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда в судебном порядке.

#### **Статья 99. Норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда**

1. Жилое помещение государственного жилищного фонда (за исключением жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, специальных жилых помещений, арендного жилья, жилых помещений, предоставляемых при выселении

граждан в соответствии с пунктом 1 статьи 80, пунктом 1 статьи 82 или пунктом 2 статьи 88 настоящего Кодекса) предоставляется во владение и пользование в пределах от пятнадцати квадратных метров (минимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) до двадцати квадратных метров (максимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) общей площади жилого помещения на одного человека, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящего пункта, пунктом 2 настоящей статьи и статьей 101 настоящего Кодекса.

Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования предоставляются в виде однокомнатной квартиры.

2. Жилое помещение государственного жилищного фонда может быть предоставлено во владение и пользование с превышением максимальной нормы предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда, установленной частью первой пункта 1 настоящей статьи, если оно представляет собой однокомнатную квартиру или жилую комнату либо предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов (за исключением жилых помещений, предоставляемых гражданам в соответствии с частью второй пункта 1 статьи 82 настоящего Кодекса), а также при предоставлении дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда в случае, предусмотренном пунктом 1 статьи 100 настоящего Кодекса.

#### **Статья 100. Предоставление дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда**

1. Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Славы, Трудовой Славы, а также гражданам, страдающим заболеваниями, дающими им право на дополнительную площадь, другим гражданам в соответствии с законодательством сверх минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения государственного жилищного фонда предоставляется дополнительная площадь жилого помещения государственного жилищного фонда в виде жилой комнаты или в размере пятнадцати квадратных метров общей площади жилого помещения.

2. Перечень заболеваний, дающих гражданам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, определяется Министерством здравоохранения.

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

#### **Статья 101. Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого**

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

2. Местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном

управлении которых находится жилое помещение государственного жилищного фонда, государственный орган, иная государственная организация, заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением республиканского жилищного фонда, или уполномоченное ими лицо, являющиеся наймодателем по заключенному с этим нанимателем договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, обязаны предоставить этому нанимателю по его заявлению жилое помещение государственного жилищного фонда на условиях ранее заключенного договора найма меньшего размера взамен занимаемого при наличии возможности.

### **Статья 102. Предоставление жилого помещения государственного жилищного фонда в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома**

Если в результате капитального ремонта или реконструкции жилого дома жилое помещение государственного жилищного фонда не может быть сохранено или его площадь уменьшится, по требованию нанимателя жилого помещения ему с постоянно проживающими совместно с ним гражданами (кроме временных жильцов) должно быть предоставлено собственником жилищного фонда жилое помещение типовых потребительских качеств, соответствующее требованиям, указанным в части первой пункта 1 и пункте 2 статьи 99, пункте 1 статьи 100 настоящего Кодекса, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда. При этом при определении размера общей площади предоставляемого жилого помещения не учитываются граждане, вселившиеся в жилое помещение государственного жилищного фонда после принятия решения о капитальном ремонте или реконструкции жилого дома, в котором оно находится (кроме несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей нанимателя, его нетрудоспособных родителей, супруги (супруга), а также несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей членов семьи нанимателя).

### **Статья 103. Предоставление освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда**

1. Если в квартире, заселенной несколькими нанимателями по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, освободилась жилая комната, не изолированная от жилой комнаты, занимаемой другим нанимателем по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, эта жилая комната предоставляется в его владение и пользование, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

2. Освободившаяся изолированная жилая комната государственного жилищного фонда в квартире, в которой проживают наниматели по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда или собственники жилых помещений частного жилищного фонда, наниматели по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, предоставляется по письменному заявлению одному из них на условиях соответствующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в порядке очередности исходя из времени принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

3. Если в квартире отсутствуют наниматели по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда и собственники жилых помещений частного жилищного фонда, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, освободившаяся

изолированная жилая комната предоставляется проживающему в квартире нанимателю по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, не нуждающемуся в улучшении жилищных условий, по его письменному заявлению с учетом даты подачи такого заявления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

4. Если в квартире отсутствуют наниматели по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а собственники жилых помещений частного жилищного фонда не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, освободившаяся изолированная жилая комната передается местным исполнительным и распорядительным органом, иными государственными органами, другими государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, или вышестоящими органами, государственными органами или иными государственными организациями, заключившими договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченными ими лицами по договору купли-продажи одному из проживающих в квартире собственников жилых помещений частного жилищного фонда, не нуждающемуся в улучшении жилищных условий, по его письменному заявлению исходя из времени подачи заявления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи. При этом продажа жилых помещений осуществляется по оценочной стоимости (но не выше рыночной стоимости), определенной индексным методом в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

5. Предоставление освободившейся жилой комнаты государственного жилищного фонда, право повторного предоставления которой имеют государственные органы, другие организации, осуществляется в порядке, предусмотренном настоящей статьей, с согласия указанных государственных органов, других организаций. При отсутствии такого согласия освободившаяся жилая комната государственного жилищного фонда предоставляется в порядке, предусмотренном статьями 97, 112 и 123 настоящего Кодекса.

## **ГЛАВА 16**

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

#### **Статья 104. Жилые помещения социального пользования**

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

В состав жилых помещений социального пользования включаются жилые помещения типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, построенные (реконструированные), приобретенные, освободившиеся жилые помещения, а также жилые помещения в случае, предусмотренном частью первой пункта 4 статьи 113 настоящего Кодекса.

2. Жилые помещения социального пользования предназначаются для проживания граждан, имеющих право на получение таких жилых помещений, а также членов их семей.

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

4. Заселенные жилые помещения социального пользования не подлежат исключению из состава жилых помещений социального пользования, кроме случаев, предусмотренных частью второй пункта 7 статьи 106, частью первой пункта 4 статьи 109 настоящего Кодекса, и иных случаев, предусмотренных законодательными актами.

5. Доля жилых помещений социального пользования определяется ежегодно местными исполнительными и распорядительными органами при распределении жилых помещений государственного жилищного фонда.

### **Статья 105. Граждане, имеющие право на получение жилого помещения социального пользования**

1. Право на получение жилого помещения социального пользования имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

1.1. граждане, жилые помещения которых (в том числе принадлежащие им на праве собственности) вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма стали непригодными для проживания;

1.2. граждане, имеющие заболевания, и граждане, в составе семей которых есть дети, имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире;

1.3. дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

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

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

1.6. граждане, в том числе уволенные в запас (отставку), из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), кроме случаев, когда инвалидность наступила в результате их противоправных действий, по причине алкогольного, наркотического, токсического опьянения, членовредительства;

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

1.8. граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

1.9. неработающие одинокие инвалиды I и II группы, кроме указанных в подпункте 1.8 настоящего пункта.

Под неработающими одинокими понимаются граждане, не осуществляющие деятельность на основании трудовых договоров, гражданско-правовых договоров, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг и создание объектов интеллектуальной собственности, предпринимательскую деятельность, иную деятельность, приносящую доход, не предоставляющие места для краткосрочного проживания и не имеющие трудоспособных членов семьи, обязанных по закону их содержать, проживающих совместно с ними либо в одном населенном пункте;

1.10. неработающие одинокие пенсионеры, граждане, достигшие общеустановленного пенсионного возраста;

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

1.12. граждане, у которых среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи не превышает утвержденного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу принятия на учет (и на день предоставления жилого помещения социального пользования), и которые располагают заявленным имуществом, общая стоимость которого не превышает размера стоимости квартиры типовых потребительских качеств исходя из максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования на одного члена семьи, из числа следующих категорий:

инвалиды I и II группы, за исключением инвалидов, указанных в подпунктах 1.8 и 1.9 настоящего пункта;

граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности (инвалидность снята) или которые признаны в установленном порядке дееспособными;

пенсионеры, граждане, достигшие общеустановленного пенсионного возраста, за исключением пенсионеров, указанных в подпункте 1.10 настоящего пункта;

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

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

ветераны боевых действий на территории других государств;

члены семей погибших (умерших) граждан, указанных в статье 22 Закона Республики Беларусь «О ветеранах».

2. Право на получение жилого помещения социального пользования возникает у граждан, указанных в пункте 1 настоящей статьи, с даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и может быть реализовано только один раз, за исключением случаев предоставления жилого помещения социального пользования при выселении из другого жилого помещения социального пользования, а также при улучшении жилищных условий малообеспеченных граждан, указанных в подпункте 1.12 пункта 1 настоящей статьи, при условии соблюдения норм, предусмотренных частью первой пункта 2 статьи 96 настоящего Кодекса.

## **Статья 106. Порядок предоставления жилых помещений социального пользования, владения и пользования ими**

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

2. Жилые помещения социального пользования предоставляются:

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

детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, – без учета членов их семей;

гражданам, взявшим на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, – с учетом их несовершеннолетних детей, а также воспитываемых детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей.

Право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано при отсутствии у гражданина и членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в собственности жилых помещений в данном населенном пункте общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Если у гражданина или членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеется в данном населенном пункте на праве собственности жилое помещение, то жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади жилого помещения, находящегося в их собственности. Если в результате вычета общей площади жилого помещения, находящегося в собственности, жилое помещение социального пользования исходя из его размера не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение. При этом предоставляемое жилое помещение социального пользования не может быть меньше однокомнатной квартиры.

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

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

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

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

Для принятия решения о предоставлении жилого помещения социального пользования больным активной формой туберкулеза, а также гражданам, имеющим заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы запрашивают у организаций здравоохранения заключение врачебно-консультационной комиссии, указанное в абзаце шестом пункта 2 статьи 40 настоящего Кодекса.

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

Если в течение пяти лет до получения жилого помещения социального пользования гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или совершил действия, приведшие к ухудшению жилищных условий путем разрушения, порчи, обмена, раздела, изменения порядка владения и пользования жилым помещением или предоставления права владения и пользования жилым помещением гражданам, не указанным в части первой настоящего пункта, ему предоставляется жилое помещение социального пользования в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

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

5. Вне очереди жилые помещения социального пользования предоставляются гражданам:

больным активной формой туберкулеза с бактериовыделением, что подтверждено клинико-лабораторными или иными методами исследования, если при соблюдении больными предписанного режима лечения и после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения сохраняется выделение микобактерий;

указанным в подпунктах 1.1, 1.3–1.8 (неработающие одинокие инвалиды I и II группы), 1.9, абзацах втором и восьмом подпункта 1.12 пункта 1 статьи 105 настоящего Кодекса.

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

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

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

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

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

#### **Статья 107. Право нанимателя жилого помещения социального пользования на предоставление права владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи**

Наниматель жилого помещения социального пользования вправе предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением супругу (супруге), своим несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма жилого помещения.

#### **Статья 108. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда**

Основанием для вселения в жилое помещение социального пользования является договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, который заключается с гражданином, имеющим право на получение этого жилого

помещения, на основании принятого соответствующим органом решения о предоставлении ему жилого помещения социального пользования.

### **Статья 109. Расторжение либо прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда**

1. В случае выезда нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти такой договор расторгается либо прекращается.

2. Если совершеннолетние нетрудоспособные члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

3. Если трудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на срок до десяти лет.

При этом под трудоспособными членами семьи понимаются совершеннолетние граждане, не достигшие общеустановленного пенсионного возраста, не являющиеся инвалидами I или II группы.

В течение срока, установленного частью первой настоящего пункта, гражданам, проживающим в этом жилом помещении, предоставляется внеочередное право на улучшение жилищных условий путем строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения с государственной поддержкой.

4. По истечении срока действия договора, указанного в части первой пункта 3 настоящей статьи, жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав арендного жилья по решению местного исполнительного и распорядительного органа. С гражданами, проживающими в этом жилом помещении, заключается договор найма арендного жилья в порядке и на условиях, определенных настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

В случае смерти нанимателя жилого помещения социального пользования действие пункта 3 настоящей статьи и части первой настоящего пункта не распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов его семьи, вселившихся в жилое помещение социального пользования вместе с нанимателем, которому это жилое помещение было предоставлено до 8 апреля 2006 г. и при получении которого он сдал занимаемое им ранее жилое помещение либо произвел отчуждение на возмездной или безвозмездной основе принадлежавшего ему на праве собственности жилого помещения местным

исполнительным и распорядительным органам, другим государственным организациям. При этом с одним из членов семьи умершего нанимателя заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Действие части второй настоящего пункта распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования, умершего после 8 апреля 2006 г.

5. Договоры найма жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, заключенные с нарушением норм настоящего Кодекса и иных законодательных актов, признаются недействительными в судебном порядке.

## **ГЛАВА 17**

### **АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМ**

#### **Статья 110. Арендное жилье**

1. Жилые помещения государственного жилищного фонда включаются в состав арендного жилья и исключаются из данного состава по решению местного исполнительного и распорядительного органа, других государственных органов, иных государственных организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, или вышестоящих органов, государственных органов или иных государственных организаций, заключивших договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченных ими лиц (далее в настоящей главе, если не установлено иное, – организации, в ведении которых находятся жилые помещения).

Если иное не установлено настоящим Кодексом, Президентом Республики Беларусь, заселенное арендное жилье не подлежит исключению из состава таких помещений.

2. Фонд арендного жилья формируется из числа свободных (освободившихся), построенных (реконструированных), приобретенных жилых помещений государственного жилищного фонда, а также из числа жилых помещений республиканского и коммунального жилищных фондов в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Финансирование строительства (реконструкции), приобретения арендного жилья осуществляется за счет бюджетных средств, средств, полученных от предоставления арендного жилья, и иных источников, не запрещенных законодательством.

3. Доля арендного жилья определяется с учетом потребности в таких жилых помещениях:

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

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

## **Статья 111. Граждане, имеющие первоочередное право на предоставление арендного жилья**

1. Первоочередное право на предоставление арендного жилья коммунального жилищного фонда, за исключением арендного жилья коммунального жилищного фонда, построенного за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, имеют граждане в связи с характером трудовых (служебных) отношений при отсутствии у них, а также у членов их семей, которым совместно с гражданами предоставляется арендное жилье, других жилых помещений в собственности (долей в праве общей собственности на жилые помещения) и (или) во владении и пользовании, за исключением жилых помещений, занимаемых гражданами по договору найма жилого помещения в общежитии, в населенном пункте по месту работы (службы) (при реализации первоочередного права на предоставление арендного жилья коммунального жилищного фонда в городе Минске – в городе Минске и населенных пунктах Минского района) из числа:

судей, прокурорских работников, а также государственных служащих согласно перечню должностей, дающих право на получение арендного жилья, определяемому Президентом Республики Беларусь;

молодых рабочих (служащих), специалистов, получивших образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, прибывших по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего);

военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава, проходящих военную службу (службу) в Министерстве обороны, Министерстве внутренних дел, Следственном комитете, Государственном комитете судебных экспертиз, органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям, Комитете государственной безопасности, Государственном пограничном комитете, Службе безопасности Президента Республики Беларусь, Оперативно-аналитическом центре при Президенте Республики Беларусь, Комитете государственного контроля, а также в организациях, входящих в их систему или подчиненных им, за исключением военнослужащих срочной военной службы, курсантов учреждений образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований, Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля;

работников при назначении на должность в случае их переезда из другого населенного пункта при условии, что из числа работников в данном населенном пункте для занятия вакансии нет равноценной замены;

лиц, направленных на работу в организации в соответствии с договором о подготовке научного работника высшей квалификации за счет средств республиканского бюджета либо договором о подготовке научного работника высшей квалификации на платной основе, ученых, а также профессорско-преподавательского состава учреждений высшего образования и работников организаций культуры;

категорий граждан, определяемых Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь.

2. Судьям, прокурорским работникам, старшим участковым инспекторам милиции и участковым инспекторам милиции органов внутренних дел, лицам рядового и

начальствующего состава Следственного комитета, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля арендное жилье предоставляется местными исполнительными и распорядительными органами не позднее шести месяцев после назначения на должность.

При этом количество жилых помещений, предназначенных для граждан, указанных в абзацах втором, третьем, пятом–седьмом пункта 1 настоящей статьи, не должно превышать тридцати процентов от общего количества незаселенного арендного жилья коммунального жилищного фонда. Количество жилых помещений, предназначенных для лиц, указанных в абзаце четвертом пункта 1 настоящей статьи, не должно превышать десяти процентов от общего количества незаселенного арендного жилья коммунального жилищного фонда.

3. Доля арендного жилья коммунального жилищного фонда, предназначенного для предоставления категориям граждан, указанным в пункте 1 настоящей статьи, ежегодно определяется местными исполнительными и распорядительными органами.

## **Статья 112. Порядок предоставления арендного жилья, владения и пользования им**

1. Арендное жилье, предназначенное для проживания государственных служащих, занимающих должности, дающие право на получение арендного жилья, согласно перечню, определяемому Президентом Республики Беларусь, предоставляется в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Арендное жилье коммунального жилищного фонда, построенное за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляется гражданам, указанным в пункте 2 статьи 127 настоящего Кодекса.

Арендное жилье, не указанное в частях первой и второй настоящего пункта, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, предоставляется гражданам в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, а арендное жилье, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь, – Управлением делами Президента Республики Беларусь в части, не урегулированной настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

Особенности предоставления арендного жилья, находящегося в оперативном управлении Министерства спорта и туризма, перспективным специалистам сферы физической культуры, спорта и туризма, а также категории таких специалистов определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Особенности предоставления арендного жилья членам семьи военнослужащего, судьи, прокурорского работника, погибших (умерших) в связи с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей), за исключением гибели (смерти) в результате их противоправных действий, состоявшим вместе с ними на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и сохранившим право состоять на таком учете, определяются в соответствии с законодательными актами.

2. Организации, в ведении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, государственные органы, иные организации, в хозяйственном ведении, оперативном управлении или безвозмездном пользовании которых находятся жилые помещения коммунального жилищного фонда, а также государственные органы, другие государственные организации, организации негосударственной формы собственности,

доли в уставных фондах (акции) которых находятся в государственной собственности, сельскохозяйственные организации, имеющие в соответствии с настоящим Кодексом право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений государственного жилищного фонда, вправе самостоятельно предусматривать в локальных правовых актах категории граждан из числа работников этих организаций, имеющих первоочередное право на предоставление арендного жилья. При этом количество предоставляемых таким гражданам жилых помещений не должно превышать сорока процентов от общего количества незаселенного арендного жилья, находящегося в ведении этих организаций.

Организации, указанные в части первой настоящего пункта, предоставляют арендное жилье работникам этих организаций в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными законодательными актами, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Арендное жилье в зданиях, выделенных для размещения органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении иных государственных органов, государственных организаций или безвозмездном пользовании иных организаций, предоставляется на основании ходатайств органа или подразделения по чрезвычайным ситуациям работникам органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, обеспечивающих на основании договоров пожарную безопасность на объектах этих организаций. При этом арендное жилье предоставляется работникам органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям на срок исполнения ими служебных обязанностей, связанных с обеспечением пожарной безопасности на объектах этих организаций.

3. Заявления лиц, указанных в абзаце четвертом пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса, о предоставлении арендного жилья коммунального жилищного фонда (за исключением арендного жилья коммунального жилищного фонда, в отношении которого государственные органы и организации, в которых предусмотрена военная служба, а также организации, входящие в их систему или подчиненные им, имеют право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений в соответствии с пунктом 2 статьи 97 настоящего Кодекса), выделяемого на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба, а также организаций, входящих в их систему или подчиненных им, рассматриваются местными исполнительными и распорядительными органами. В заявлении должна быть указана информация о наличии индивидуального ходатайства государственного органа, организации, в которых предусмотрена военная служба, организации, входящей в их систему или подчиненной им. Предоставление военным служащим арендного жилья коммунального жилищного фонда осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом.

4. В случае отсутствия заявлений граждан, указанных в части первой пункта 2 настоящей статьи, пункте 1 статьи 111, пункте 2 статьи 127 настоящего Кодекса, арендное жилье предоставляется гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке, установленном пунктом 7 настоящей статьи.

5. В случае отсутствия заявлений граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, арендное жилье предоставляется гражданам, не состоящим на таком учете, в порядке очередности поступления заявлений.

6. Информация о наличии арендного жилья (место нахождения, количественный и качественный состав, характеристика, уровень благоустройства, размер платы за пользование) и сроке обращения за предоставлением арендного жилья размещается местными исполнительными и распорядительными органами, а также организациями, в ведении которых находятся такие жилые помещения, в доступных для ознакомления

местах, а местными исполнительными и распорядительными органами также в глобальной компьютерной сети Интернет на их официальных сайтах.

Информация о наличии арендного жилья коммунального жилищного фонда (место нахождения, количественный и качественный состав, характеристика, уровень благоустройства, размер платы за пользование) и сроке обращения за предоставлением арендного жилья для граждан, указанных в абзаце четвертом пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса, а также порядок их информирования определяются областными, Минским городским исполнительными комитетами совместно с государственными органами и организациями, в которых предусмотрена военная служба.

Срок обращения за предоставлением арендного жилья не может быть установлен менее пятнадцати календарных дней со дня размещения информации.

7. По истечении срока, указанного в частях первой и второй пункта 6 настоящей статьи, местный исполнительный и распорядительный орган, организация, в ведении которой находится жилое помещение, рассматривают заявления граждан о предоставлении арендного жилья и принимают решения о предоставлении арендного жилья гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности исходя из даты принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

8. Решения о предоставлении арендного жилья коммунального жилищного фонда лицам, указанным в абзацах втором, третьем, пятом–седьмом пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса, принимаются местными исполнительными и распорядительными органами на основании индивидуальных ходатайств государственных органов, других организаций в порядке их поступления, а лицам, указанным в абзаце четвертом пункта 1 статьи 111 настоящего Кодекса, – на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба, а также организаций, входящих в их систему или подчиненных им.

9. К заявлению о предоставлении арендного жилья прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

### **Статья 113. Договор найма арендного жилья**

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

Наниматель арендного жилья вносит плату за пользование арендным жильем, плату за жилищно-коммунальные услуги и возмещает расходы на электроэнергию в соответствии с законодательством и договором найма арендного жилья.

2. Договор найма арендного жилья заключается на срок, не превышающий пяти лет, если иное не установлено законодательными актами, а в случае предоставления арендного жилья в связи с характером трудовых (служебных) отношений – на период трудовых (служебных) отношений и подлежит обязательной регистрации организациями, предоставляющими арендное жилье, в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе.

Договор найма арендного жилья, заключенный на период трудовых (служебных) отношений, должен содержать обязанность нанимателя по уведомлению наймодателя о факте получения им или членами его семьи во владение и пользование (приобретения в собственность) жилого помещения, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

3. С нанимателем арендного жилья, за исключением нанимателя, с которым договор найма арендного жилья заключен на период трудовых (служебных) отношений, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, по истечении срока действия договора найма арендного жилья заключается договор найма на новый срок.

4. По заявлению нанимателя арендного жилья, относящегося к лицам, указанным в подпунктах 1.1–1.12 пункта 1 статьи 105 настоящего Кодекса, а также к детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых не принималось решение об эмансипации и которые не вступили в брак, занимаемое им арендное жилье подлежит включению в состав жилых помещений социального пользования.

Право на включение арендного жилья в состав жилых помещений социального пользования от имени детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в возрасте до четырнадцати лет, являющихся нанимателями этого жилья, реализуется по заявлениям их опекунов, приемных родителей, родителей-воспитателей детского дома семейного типа с предварительного согласия органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов.

От имени других несовершеннолетних граждан (за исключением эмансипированных или вступивших в брак), а также граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, являющихся нанимателями арендного жилья, заявления о включении такого жилья в состав жилых помещений социального пользования подают их законные представители.

Порядок включения арендного жилья в состав жилых помещений социального пользования определяется Президентом Республики Беларусь.

5. Включение арендного жилья во вновь построенных многоквартирных жилых домах в состав жилых помещений социального пользования допускается по истечении трех лет с даты приемки этих домов в эксплуатацию, за исключением случаев, когда право на его включение возникло у нанимателя в период владения и пользования этим жильем.

При этом под нанимателями арендного жилья для целей применения настоящего пункта понимаются граждане, которым такое жилье, находящееся в коммунальной собственности, предоставлено после 1 апреля 2014 г. на срок, не превышающий пяти лет, и которые имеют в соответствии с законодательными актами и настоящим Кодексом право на включение занимаемого жилья в состав жилых помещений социального пользования.

6. Право нанимателя арендного жилья на включение такого жилья в состав жилых помещений социального пользования может быть реализовано им только один раз.

#### **Статья 114. Расторжение либо прекращение договора найма арендного жилья**

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

Заключение договора найма арендного жилья с одним из совершеннолетних членов семьи военнослужащего, являющегося нанимателем этого жилья, осуществляется в случае, предусмотренном пунктом 1 статьи 125 настоящего Кодекса.

С даты прекращения трудовых (служебных) отношений с организацией, предоставившей арендное жилье либо ходатайствовавшей о его предоставлении, при условии отсутствия оснований для заключения договора найма арендного жилья на новый срок наниматель вносит плату за пользование арендным жильем в соответствии с частью третьей пункта 2 статьи 31 настоящего Кодекса до даты фактического освобождения жилого помещения.

Государственные органы, другие организации, ходатайствовавшие о предоставлении жилого помещения, обеспечивают информирование местного исполнительного и распорядительного органа, предоставившего арендное жилье на период трудовых (служебных) отношений, о прекращении с работником (сотрудником), в отношении которого было выдано ходатайство, трудовых (служебных) отношений не позднее пяти рабочих дней со дня прекращения этих отношений.

2. В случае получения во владение и пользование (приобретения в собственность) нанимателем арендного жилья, которому такое жилое помещение предоставлено в связи с характером трудовых (служебных) отношений, членами его семьи в данном населенном пункте жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более на одного человека (для города Минска – десять квадратных метров и более в городе Минске либо пятнадцать квадратных метров и более в населенном пункте Минского района), соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, договор найма арендного жилья подлежит расторжению. В случае получения во владение и пользование (приобретения в собственность) жилого помещения наниматель вносит плату за пользование арендным жильем в соответствии с частью третьей пункта 2 статьи 31 настоящего Кодекса с даты получения во владение и пользование (приобретения в собственность) жилого помещения до даты фактического освобождения арендного жилья.

## **ГЛАВА 18**

### **ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОБЩЕЖИТИЯХ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 115. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях**

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

#### **Статья 116. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, владения и пользования ими**

1. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях предоставляются по совместному решению руководителя (уполномоченного им лица) государственного органа, другой государственной организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся такие жилые помещения, и профсоюзного комитета (при его наличии), принятому при участии общественной

комиссии по жилищным вопросам (при ее наличии), если иное не установлено законодательством.

2. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях (за исключением находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений, предоставляемых на период спортивной подготовки) предоставляются вне очереди состоящим на учете желающих получить жилое помещение в общежитии гражданам:

2.1. имеющим право на внеочередное получение жилых помещений социального пользования;

2.2. из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

2.3. из числа высококвалифицированных специалистов, работавших за границей по контракту. При этом под высококвалифицированными специалистами понимаются научные работники высшей квалификации, либо лица, получившие послевузовское образование, высшее образование II ступени, либо специалисты, имеющие стаж работы по специальности не менее пяти лет;

2.4. включенным в банк данных одаренной молодежи и банк данных талантливой молодежи, – на период обучения;

2.5. выбывшим из жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии в связи:

с прохождением военной службы по призыву, направлением на альтернативную службу, призывом на службу в резерве, военные и специальные сборы, прохождением военной службы по первому контракту на должностях солдат, матросов, сержантов и старшин и по окончании службы трудоустроившимся в ту же организацию;

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

3. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях могут быть предоставлены гражданам в первоочередном порядке в случаях, предусмотренных частями второй и третьей настоящего пункта, пунктом 4 настоящей статьи и иными законодательными актами.

Первоочередное право на получение жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии (за исключением находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений, предоставляемых на период спортивной подготовки) имеют:

молодые семьи;

бывшие воспитанники детских интернатных учреждений, а также совершеннолетние дети граждан, проживающих в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов;

инвалиды с детства;

граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, прибывшие в порядке перевода на работу (службу) из другого населенного пункта;

учащиеся и студенты, осваивающие содержание образовательных программ среднего специального образования, высшего образования I степени, из числа лиц, имеющих рекомендации воинских частей на обучение в учреждениях среднего специального образования и учреждениях высшего образования и прошедших срочную военную службу либо службу в резерве (выслуживших установленный срок военной службы по призыву либо службы в резерве и уволенных со срочной военной службы либо службы в резерве в запас).

Государственные органы, другие государственные организации (за исключением специализированных учебно-спортивных учреждений), в ведении которых находятся общежития, в установленном порядке могут предусматривать в коллективных договорах иные категории граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях.

4. Жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях, находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений, в первоочередном порядке предоставляются на возмездной или безвозмездной основе на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии для проживания на период спортивной подготовки:

спортсменам – учащимся специализированных учебно-спортивных учреждений, проживающим вне места расположения этих специализированных учебно-спортивных учреждений;

спортсменам национальных и сборных команд Республики Беларусь по видам спорта, иным участникам спортивных мероприятий, проходящих на базе этих специализированных учебно-спортивных учреждений.

5. Жилые помещения в общежитиях, находящихся в ведении организаций, осуществляющих в соответствии с законодательством подготовку клинических ординаторов, могут быть предоставлены на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии иногородним клиническим ординаторам на период прохождения клинической ординатуры.

6. При наличии в общежитии свободных мест жилое помещение может предоставляться работникам (служащим) другой организации по ее ходатайству на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии.

Часть жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях (за исключением находящихся в ведении специализированных учебно-спортивных учреждений) бронируется местными исполнительными и распорядительными органами в установленном законодательством порядке для временного проживания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

7. Предоставление права владения и пользования жилым помещением членам семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии допускается только с согласия руководителя (уполномоченного им лица) государственного органа, другой организации, в ведении которых находится общежитие, и профсоюзного комитета (при его наличии).

8. В случае выезда нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии на место жительства в другой населенный пункт или другое жилое помещение в данном населенном пункте члены, бывшие члены его семьи, за исключением

лиц, указанных в части второй пункта 3 статьи 87 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.

9. Порядок ведения учета граждан, желающих получить жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, а также порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, владения и пользования ими, заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, основные права и обязанности сторон по этому договору в части, не урегулированной настоящим Кодексом, определяются Советом Министров Республики Беларусь.

## **ГЛАВА 19**

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

#### **Статья 117. Специальные жилые помещения**

1. К специальным жилым помещениям относятся жилые помещения:

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

в детских домах семейного типа;

в детских интернатных учреждениях;

в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности;

в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо;

в административных и общественных зданиях Государственного комитета судебных экспертиз;

маневренного фонда;

предназначенные для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения;

расположенные на территории иностранных государств и находящиеся в оперативном управлении дипломатических представительств или консульских учреждений Республики Беларусь;

предназначенные для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, ходатайствующих о предоставлении статуса беженца, дополнительной защиты или убежища в Республике Беларусь, и иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца, дополнительная или временная защита в Республике Беларусь;

в иных случаях, определенных законодательными актами.

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

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

### **Статья 118. Порядок предоставления специальных жилых помещений, владения и пользования ими**

1. Специальные жилые помещения (за исключением жилых помещений в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание (домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов), детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях, а также специальных жилых помещений, указанных в пунктах 4–8 настоящей статьи) предоставляются по решению местного исполнительного и распорядительного органа, принимаемому при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

2. Специальные жилые помещения в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов предоставляются структурными подразделениями по труду, занятости и социальной защите местных исполнительных и распорядительных органов и Министерством труда и социальной защиты в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

3. Специальные жилые помещения в детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях предоставляются структурными подразделениями образования, спорта и туризма местных исполнительных и распорядительных органов в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

4. Специальные жилые помещения в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности предоставляются органами государственной безопасности в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

5. Специальные жилые помещения, расположенные на территории иностранных государств и находящиеся в оперативном управлении дипломатических представительств или консульских учреждений Республики Беларусь, предоставляются Министерством иностранных дел в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

6. Специальные жилые помещения в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо, предоставляются органами и подразделениями по чрезвычайным ситуациям в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

7. Специальные жилые помещения в административных и общественных зданиях Государственного комитета судебных экспертиз предоставляются Государственным

комитетом судебных экспертиз в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

8. Специальные жилые помещения, предназначенные для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, ходатайствующих о предоставлении статуса беженца, дополнительной защиты или убежища в Республике Беларусь, и иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца, дополнительная или временная защита в Республике Беларусь, предоставляются органами внутренних дел в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

9. Право владения и пользования специальным жилым помещением возникает у гражданина на основании договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда (за исключением специальных жилых помещений в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, детских домах семейного типа, детских интернатных учреждениях).

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

В договоре найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специальным жилым помещением.

10. Порядок отнесения жилых помещений государственного жилищного фонда к специальным жилым помещениям, особенности и основания предоставления специальных жилых помещений, отнесенных к определенной категории специальных жилых помещений, владения и пользования ими, основные права и обязанности сторон по договору найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда определяются Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

## **ГЛАВА 20 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ**

### **Статья 119. Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Учет военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по месту прохождения военной службы (службы) в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства государственными органами и организациями, в которых предусмотрена военная служба, а также организациями, входящими в их систему или подчиненными им.

Государственные органы и организации, в которых предусмотрена военная служба, для осуществления учета военнослужащих, нуждающихся в улучшении жилищных условий, определяют, какие должностные лица принимают решения о принятии военнослужащих на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и какие документы такими должностными лицами при этом оформляются. Форма таких решений устанавливается государственными органами и организациями, в которых предусмотрена военная служба.

2. Военнослужащие принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы) в порядке, установленном настоящим Кодексом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой и иными законодательными актами, самостоятельно, а также по их желанию совместно с иными гражданами, отнесенными к членам семьи этих военнослужащих в соответствии с пунктом 63 статьи 1 настоящего Кодекса.

Военнослужащие принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий также по месту жительства в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

3. Военнослужащие (за исключением офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, резервистов, курсантов военных учебных заведений, курсантов учреждений образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований, Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля) признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы) по основаниям, предусмотренным статьей 36 настоящего Кодекса и иными законодательными актами.

4. При назначении военнослужащих (за исключением офицеров по призыву, военнослужащих срочной военной службы, резервистов, курсантов военных учебных заведений, курсантов учреждений образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований, Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на должности в другие государственные органы и организации, в которых предусмотрена военная служба, а также в организации, входящие в их систему или подчиненные им, они принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы (службы) со времени принятия их на учет по прежнему месту прохождения военной службы (службы) при условии сохранения у военнослужащих оснований для состояния на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по предыдущему месту прохождения военной службы (службы) до момента их перевода к новому месту прохождения военной службы (службы). При этом военнослужащие не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы (службы) при наличии у военнослужащего и (или) членов его семьи, с которыми он состоял на учете нуждающихся по предыдущему месту прохождения военной службы (службы) и (или) с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы (службы), в собственности жилого помещения (жилых помещений) по новому месту прохождения военной службы (службы), обеспеченность общей площадью в котором (которых) превышает нормы, установленные по данному населенному пункту на первоначальную дату принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также в случаях, предусмотренных подпунктом 1.3 пункта 1 статьи 37 настоящего Кодекса.

Рапорт о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту прохождения военной службы (службы) должен быть подан в течение шести месяцев с даты прибытия к новому месту прохождения военной службы (службы). При подаче рапорта по истечении указанного срока военнослужащий принимается на учет

нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи рапорта о принятии на такой учет.

**Статья 120. Документы, необходимые для принятия военнослужащих на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы)**

1. Военнослужащие считаются принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы) с даты подачи заявления в порядке, установленном государственным органом и организацией, в которых предусмотрена военная служба.

2. Документы, необходимые для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, предусмотренные статьей 40 настоящего Кодекса, запрашиваются и прилагаются к заявлению в порядке, установленном законодательством.

**Статья 121. Сохранение за военнослужащими и членами их семей права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы) сохраняется:

1.1. за военнослужащими, избранными на выборные должности в государственные органы, а также назначенными Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь на должности в государственные органы, в которых не предусмотрена военная служба (служба), – на период работы в этих государственных органах;

1.2. за гражданами, уволенными с военной службы (службы):

по возрасту;

с правом на пенсию;

по причине утраты трудоспособности, наступившей в результате увечья, профессионального заболевания либо иного повреждения здоровья, связанных с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей);

в связи с организационно-штатными мероприятиями, – до даты трудоустройства в другую организацию;

1.3. за членами семьи военнослужащего, погибшего (умершего) в связи с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей), состоявшими вместе с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, если не отпали основания состоять на таком учете;

1.4. за членами семьи военнослужащего, погибшего (умершего) в период строительства жилого помещения, гибель (смерть) которого не связана с исполнением обязанностей военной службы (служебных обязанностей) (за исключением гибели (смерти) в результате его противоправных действий), состоявшими вместе с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также за членами семьи гражданина, сохранившего после увольнения с военной службы (службы) право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы) и погибшего (умершего) в период строительства жилого помещения (за

исключением гибели (смерти) в результате его противоправных действий), – до окончания строительства, если не отпали основания состоять на таком учете;

1.5. за проходящими военную службу (службу) в одном государственном органе, организации, в которых предусмотрена военная служба, организации, входящей в их систему или подчиненной им, членами семьи военнослужащего, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае его гибели (смерти), расторжения брака, увольнения с военной службы (службы) без сохранения права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту прохождения военной службы (службы), если не отпали основания состоять на таком учете.

2. Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по прежнему месту прохождения военной службы (службы) сохраняется за военнослужащими на время получения ими образования.

## **Статья 122. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями**

Военнослужащие при прохождении военной службы (службы) обеспечиваются арендным жильем, специальными жилыми помещениями, жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

## **Статья 123. Обеспечение военнослужащих арендным жильем**

1. Военнослужащие имеют право на предоставление им арендного жилья республиканского и коммунального жилищных фондов в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. Арендное жилье предоставляется военнослужащим на период служебных отношений.

3. Арендное жилье коммунального жилищного фонда (за исключением арендного жилья коммунального жилищного фонда, в отношении которого государственные органы и организации, в которых предусмотрена военная служба, а также организации, входящие в их систему или подчиненные им, имеют право повторного его предоставления в соответствии с пунктом 2 статьи 97 настоящего Кодекса) предоставляется военнослужащим по решению местных исполнительных и распорядительных органов на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба, а также организаций, входящих в их систему или подчиненных им.

Индивидуальные ходатайства, указанные в части первой настоящего пункта, выдаются (направляются) в порядке, установленном законодательством.

Арендное жилье республиканского жилищного фонда, а также коммунального жилищного фонда, в отношении которого государственные органы и организации, в которых предусмотрена военная служба, а также организации, входящие в их систему или подчиненные им, имеют право повторного его предоставления в соответствии с пунктом 2 статьи 97 настоящего Кодекса, предоставляется по решению указанных государственных органов и организаций.

Форма такого решения устанавливается государственными органами и организациями, в которых предусмотрена военная служба, а также организациями, входящими в их систему или подчиненными им.

## **Статья 124. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях**

1. Военнослужащим (за исключением военнослужащих срочной военной службы) могут предоставляться жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

2. Особенности предоставления военнослужащим жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, а также проживания военнослужащих в этих жилых помещениях, связанные со спецификой прохождения военной службы (службы) (утверждение перечня должностных лиц из числа военнослужащих, которым жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях предоставляются вне очереди, порядок ведения учета военнослужащих, желающих получить жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях, определение наймодателя при заключении договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, срок такого договора), регулируются государственными органами и организациями, в которых предусмотрена военная служба, осуществляющими предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях.

3. Военнослужащие обеспечиваются жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях на время получения ими образования.

## **Статья 125. Выселение военнослужащих, членов их семей и иных граждан из арендного жилья, специальных жилых помещений и жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных военнослужащим**

1. Военнослужащие, члены их семей и иные граждане, имеющие право владения и пользования арендным жильем, специальными жилыми помещениями и жилыми помещениями государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленными военнослужащим, подлежат выселению из них по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и иными законодательными актами. При этом если один из совершеннолетних членов семьи военнослужащего, проживающий совместно с ним, проходит военную службу (службу) в государственном органе, организации, в которых предусмотрена военная служба, организации, входящей в их систему или подчиненной им, принявших решение о предоставлении арендного жилья, жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии, то с ним заключается соответствующий договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда на период прохождения военной службы (службы).

2. Военнослужащие, в том числе уволенные с военной службы (службы), осуществляющие строительство жилых помещений в составе организации застройщиков или путем долевого участия с государственной поддержкой, заключившие договор купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, в населенном пункте по месту прохождения военной службы (службы), подлежат выселению из занимаемого ими арендного жилья, специального жилого помещения, жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии со всеми гражданами, проживающими совместно с ними:

по истечении трех месяцев после приемки жилого дома в эксплуатацию, заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, – при условии строительства ими жилых помещений с

выполнением работ из определяемого Советом Министров Республики Беларусь состава работ, без выполнения которых жилые дома могут приниматься в эксплуатацию;

по истечении шести месяцев после приемки жилого дома в эксплуатацию, заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, – при условии строительства ими жилых помещений без выполнения работ, указанных в абзаце втором настоящего пункта.

### **Статья 126. Предоставление военнослужащим государственной поддержки на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений**

Военнослужащим, в том числе уволенным с военной службы (службы) по возрасту, состоянию здоровья, в связи с проведением организационно-штатных мероприятий, имеющим не менее пяти календарных лет выслуги на военной службе (службе) (за исключением периодов обучения в учреждениях образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований, Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз, органов внутренних дел, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в дневной форме получения образования), состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, независимо от отнесения их к категории малообеспеченных граждан предоставляется право на получение государственной поддержки, за исключением финансовой помощи государства в погашении задолженности по льготным кредитам, при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений в порядке и на условиях, предусмотренных законодательными актами.

## **ГЛАВА 21**

### **ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ РЕСПУБЛИКАНСКОГО БЮДЖЕТА, НАПРАВЛЯЕМЫХ НА ПРЕОДОЛЕНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ КАТАСТРОФЫ НА ЧЕРНОБЫЛЬСКОЙ АЭС**

#### **Статья 127. Предоставление гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС**

1. Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи, предоставляются гражданам:

1.1. заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалидам, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

1.2. не имеющим жилых помещений в собственности (долей в праве общей собственности на жилые помещения) и (или) во владении и пользовании в населенном пункте по месту работы (службы) в связи с характером трудовых (служебных) отношений, из числа:

специалистов, прибывших по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), или специалистов, прибывших по направлению государственных органов, других государственных организаций на работу в организации, расположенные на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше пяти кюри на квадратный километр и приравненных к ним территориях, а также в населенных пунктах, выведенных из зоны последующего отселения и зоны с правом на отселение (в жилых домах, построенных до вывода населенных пунктов из указанных зон);

научных работников, направляемых на работу в научные организации города Гомеля, занимающиеся научными проблемами преодоления последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

работников государственного природоохранного научно-исследовательского учреждения «Полесский государственный радиационно-экологический заповедник»;

1.3. постоянно (преимущественно) проживающим в зоне последующего отселения в жилых помещениях государственного жилищного фонда либо жилых помещениях, находящихся в собственности организаций негосударственной формы собственности, по договору найма при их переселении;

1.4. проживавшим до 1 января 1990 г. и выехавшим из зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на протяжении всего периода после их выезда из указанных зон.

2. Арендное жилье коммунального жилищного фонда, построенное за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляется гражданам:

2.1. не имеющим жилых помещений в собственности (долей в праве общей собственности на жилые помещения) и (или) во владении и пользовании в населенном пункте по месту работы (службы) в связи с характером трудовых (служебных) отношений, из числа:

специалистов, прибывших по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), или специалистов, прибывших по направлению государственных органов, других государственных организаций на работу в организации, расположенные на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше пяти кюри на квадратный километр и приравненных к ним территориях, а также в населенных пунктах, выведенных из зоны последующего отселения и зоны с правом на отселение (в жилых домах, построенных до вывода населенных пунктов из указанных зон);

научных работников, направляемых на работу в научные организации города Гомеля, занимающиеся научными проблемами преодоления последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС;

работников государственного природоохранного научно-исследовательского учреждения «Полесский государственный радиационно-экологический заповедник»;

2.2. постоянно (преимущественно) проживающим в зоне последующего отселения в жилых помещениях государственного жилищного фонда либо жилых помещениях, находящихся в собственности организаций негосударственной формы собственности, по договору найма при их переселении;

2.3. проживавшим до 1 января 1990 г. и выехавшим из зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на протяжении всего периода после их выезда из указанных зон.

**Статья 128. Порядок предоставления гражданам жилых помещений, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС**

1. Жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, предоставляются гражданам по решению районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

2. Областные, Минский городской исполнительные комитеты согласовывают с Департаментом по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС Министерства по чрезвычайным ситуациям представленные районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах списки граждан, которым в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи предоставляются жилые помещения, построенные за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (с обязательным представлением учетных дел).

**РАЗДЕЛ III  
РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ НЕКОТОРЫХ  
КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН**

**ГЛАВА 22  
РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОБЯЗАННЫХ  
ЛИЦ**

**Статья 129. Предоставление временно свободных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности обязанным лицам**

1. Временно свободные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности обязанным лицам, закрепляются за их детьми в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, и подлежат предоставлению другим гражданам для проживания по договорам найма жилых помещений районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по месту нахождения этих жилых помещений в порядке, установленном пунктами 2 и 3 настоящей статьи.

Типовой договор найма жилого помещения (части жилого помещения), принадлежащего обязанным лицам на праве собственности, утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Средства, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений, перечисляются на условиях и в порядке, определенных Советом Министров Республики Беларусь, на погашение обязанными лицами, являющимися собственниками этих жилых помещений, расходов по содержанию их детей.

2. Жилые помещения, принадлежащие на праве собственности обязанным лицам, предоставляются районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по договорам найма жилых помещений. При этом для предоставления жилого помещения, принадлежащего обязанному лицу на праве собственности, доверенность такого лица не требуется.

Размер платы за наем жилых помещений, указанных в части первой настоящего пункта, определяется по соглашению сторон договора найма жилого помещения с включением в нее платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию.

3. Срок действия договора, указанного в пункте 2 настоящей статьи, определяется периодом временного отсутствия обязанных лиц или периодом нахождения их детей на государственном обеспечении. Этот договор прекращается до истечения срока его действия в случае возникновения необходимости предоставления детям обязанных лиц жилых помещений для проживания.

4. Для обеспечения сохранности имущества, имеющегося в жилом помещении и принадлежащего обязанному лицу или членам его семьи, комиссией, создаваемой районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, составляется опись, в соответствии с которой это имущество передается по договору хранения гражданам, которым предоставляется право владения и пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения. Договор хранения имущества заключается одновременно с заключением договора найма жилого помещения.

### **Статья 130. Предоставление жилых помещений обязанным лицам, временно выселенным из занимаемых ими жилых помещений, владение и пользование такими жилыми помещениями**

1. С обязанными лицами, временно выселенными из жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, с предоставлением других жилых помещений в соответствии с пунктом 2 статьи 88 настоящего Кодекса, заключаются срочные договоры найма жилых помещений государственного жилищного фонда. Сроки таких договоров могут быть продлены по решению суда.

2. Жилые помещения, предоставленные обязанным лицам, временно выселенным из жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, не подлежат передаче в собственность, обмену и разделу. Договоры найма таких жилых помещений не могут быть изменены по соглашению сторон.

3. По истечении сроков договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, заключенных в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, обязанные лица переселяются в ранее занимаемые ими жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности. При отказе обязанных лиц освободить занимаемые ими жилые помещения их переселение осуществляется в судебном порядке.

## **ГЛАВА 23 РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ**

### **Статья 131. Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей**

1. Незаселенные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, находящимся на государственном обеспечении в детских интернатных учреждениях, государственных учреждениях профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, подлежат предоставлению другим гражданам для проживания районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе по месту нахождения этих жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда.

Под незаселенными жилыми помещениями для целей настоящей главы понимаются жилые помещения частного жилищного фонда (части жилых помещений частного жилищного фонда в виде изолированных жилых комнат), в которых не проживают совершеннолетние граждане.

2. Незаселенные жилые помещения, принадлежащие на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, находящимся на государственном обеспечении в детских домах семейного типа, опекунских, приемных семьях, могут быть предоставлены другим гражданам для проживания родителями-воспитателями, опекунами (попечителями), приемными родителями указанных детей по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда с предварительного разрешения органов опеки и попечительства, предусмотренного статьей 161 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье, которое дается в письменной форме каждый раз, когда возникает необходимость в предоставлении таких жилых помещений.

3. Размер платы за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключаемому в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, определяется по соглашению сторон и не может быть менее 0,1 базовой величины за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

4. В случае, если родители-воспитатели, опекуны (попечители), приемные родители более трех месяцев не обеспечивают внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещение расходов на электроэнергию, районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе по месту нахождения жилого помещения обязаны предоставить это жилое помещение другим гражданам для проживания по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда.

5. Сроки действия договоров, предусмотренных частью первой пункта 1 и пунктами 2 и 4 настоящей статьи, определяются периодом нахождения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственном обеспечении. Эти договоры прекращаются до истечения срока их действия в случае утраты такими детьми статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, либо приобретения ими дееспособности в полном объеме или в случае возникновения необходимости предоставления им жилых помещений для проживания.

Основаниями для выселения граждан, проживающих по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда в жилых помещениях, принадлежащих на праве собственности детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, освобожденных в связи с устройством детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственное обеспечение либо нахождением лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на государственном обеспечении в учреждениях профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, являются истечение срока действия договора найма жилого помещения или необходимость предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из

числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилого помещения для проживания.

6. Для обеспечения сохранности имущества, имеющегося в жилых помещениях и принадлежащего детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, комиссией, создаваемой местным исполнительным и распорядительным органом, составляется опись, в соответствии с которой это имущество передается по договору хранения гражданам, которым предоставляется право владения и пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда. Договор хранения имущества заключается одновременно с заключением договора найма жилого помещения частного жилищного фонда.

7. Средства, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, перечисляются на погашение платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещение расходов на электроэнергию. При этом доходы, полученные от предоставления жилых помещений, остающиеся после внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию, зачисляются на открытые в банках счета детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и не подлежат направлению на погашение родителями расходов, затраченных государством на содержание их детей, находящихся на государственном обеспечении.

**Статья 132. Защита прав на жилые помещения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также детей с особенностями психофизического развития, проживающих в домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития**

В случае устройства детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в детские интернатные учреждения, детские дома семейного типа, опекунские, приемные семьи, а детей с особенностями психофизического развития – в дома-интернаты для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития по решению местных исполнительных и распорядительных органов за ними закрепляются жилые помещения, в которых они проживали в качестве членов семьи собственника, либо им гарантируется сохранение права собственности на жилые помещения.

**ГЛАВА 24**

**РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН, ПРИЗНАННЫХ НЕДЕЕСПОСОБНЫМИ И ПРОЖИВАЮЩИХ В УЧРЕЖДЕНИЯХ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ СТАЦИОНАРНОЕ СОЦИАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

**Статья 133. Предоставление незаселенных жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, признанным недееспособными и проживающим в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание**

1. Незаселенные жилые помещения (части жилых помещений в виде изолированных жилых комнат), принадлежащие на праве собственности гражданам, признанным недееспособными и проживающим в психоневрологических домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития, с разрешения органа опеки и попечительства по месту нахождения этих жилых помещений могут быть предоставлены другим гражданам для

проживания опекунами по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда.

2. Сроки действия договоров найма жилых помещений частного жилищного фонда определяются соглашением сторон. Эти договоры подлежат расторжению в случае признания граждан в установленном порядке дееспособными или в случае возникновения необходимости предоставления гражданам, признанным недееспособными, права владения и пользования жилым помещением, принадлежащим им на праве собственности.

Договоры найма жилых помещений частного жилищного фонда прекращаются в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующими или объявлением умершими граждан, признанных недееспособными и проживающих в психоневрологических домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов с особенностями психофизического развития.

3. Размер платы за пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключаемому в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, определяется по соглашению сторон и не может быть менее 0,1 базовой величины за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

4. Средства, полученные от предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, перечисляются на погашение платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещение расходов на электроэнергию. При этом доходы, полученные от предоставления жилых помещений, остающиеся после внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию, зачисляются на открытые в банках счета граждан, признанных недееспособными и проживающих в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание.

#### **Статья 134. Предоставление права владения и пользования ранее занимаемым жилым помещением гражданину, признанному в установленном порядке дееспособным**

Гражданину, признанному в установленном порядке дееспособным, предоставляется право владения и пользования жилым помещением, принадлежащим ему на праве собственности, после расторжения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенного его опекуном.

## **РАЗДЕЛ IV ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **ГЛАВА 25 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

#### **Статья 135. Основания для возникновения права собственности на жилые помещения**

1. Основаниями для возникновения у граждан права собственности на жилые помещения являются:

строительство жилого дома, жилого помещения;

наследование жилого помещения;

передача им в собственность жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;

передача им в собственность жилого помещения при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома;

иные основания, предусмотренные законодательными актами.

2. Граждане, вложившие свои денежные средства, жилищную квоту или иное имущество в приобретение или строительство жилого помещения в целях создания общей долевой собственности, имеют право требовать признания за ними права собственности на соответствующую их участию долю в праве общей собственности на это жилое помещение либо выплаты им денежной компенсации в размере стоимости их доли в праве общей собственности на это жилое помещение.

3. Право собственности на жилые помещения может возникать у организаций негосударственной формы собственности на основаниях, предусмотренных абзацами вторым, четвертым–шестым пункта 1 настоящей статьи.

### **Статья 136. Правомочия по осуществлению права собственности на жилые помещения**

1. Собственники жилых помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением.

2. Собственники жилых помещений имеют право в порядке, установленном законодательством, отчуждать, предоставлять гражданам по договору найма либо в безвозмездное пользование, предоставлять организациям по договору аренды, отдавать в залог, осуществлять переустройство и (или) перепланировку, а также сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, и совершать иные действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не причиняющие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие прав и законных интересов других граждан и организаций.

3. Собственник жилого помещения вправе предоставить право владения и пользования принадлежащим ему жилым помещением в качестве членов своей семьи:

супругу (супруге), родителям и детям;

родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве общей собственности на это жилое помещение;

иным родственникам, свойственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменные соглашения о признании членом семьи, если иное не установлено законодательными актами, – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве общей собственности на это жилое помещение.

На предоставление права владения и пользования жилым помещением одному из участников общей долевой собственности, его супругу (супруге), детям и родителям согласие других участников общей долевой собственности не требуется. На

предоставление права владения и пользования жилым помещением иным гражданам требуется письменное согласие других участников общей долевой собственности.

4. Собственник жилого помещения может предоставить гражданину, с которым не заключено письменное соглашение о признании членом семьи, право владения и пользования жилым помещением в принадлежащем ему на праве собственности жилым помещением на основании договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, заключенного в порядке, установленном статьей 53 настоящего Кодекса, или путем предоставления этого жилого помещения в безвозмездное владение и пользование в соответствии со статьей 67 настоящего Кодекса.

5. Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по соглашению всех участников общей долевой собственности. Такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме.

При отсутствии взаимного согласия между участниками общей долевой собственности о порядке пользования жилым помещением каждый из них вправе требовать в судебном порядке установления порядка пользования жилым помещением.

### **Статья 137. Отчуждение жилого помещения в случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений либо уклонения от внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещения расходов на электроэнергию**

1. Если собственник жилого помещения имеет без уважительных причин шестимесячную задолженность (в течение шести месяцев подряд) по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию либо если собственник жилого помещения в течение года три и более раза привлекался к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении, порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований настоящего Кодекса, делающие невозможным для других проживание с ним в одной квартире или в одном жилом доме, ограничивая указанными действиями права и законные интересы других граждан, местный исполнительный и распорядительный орган обязан в письменной форме предупредить собственника о необходимости погасить задолженность либо устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта жилого помещения, если указанные нарушения повлекли разрушение и (или) порчу жилого помещения.

2. Если собственник жилого помещения не погасил в течение одного месяца с даты получения предупреждения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию в полном объеме, а возможности погашения долга за счет иного имущества, находящегося в его собственности, не имеется, либо продолжает совершать нарушения, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, либо не провел ремонт по истечении срока, установленного местным исполнительным и распорядительным органом для ремонта жилого помещения, местный исполнительный и распорядительный орган вправе подать в суд иск о понуждении собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения.

3. При принятии судом решения о понуждении собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения этот собственник обязан произвести такое

отчуждение жилого помещения в течение года с момента вступления в законную силу решения суда.

Если в течение года после вступления в законную силу решения суда о понуждении собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения собственником жилого помещения погашена задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию в полном объеме, устранены нарушения, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, исполнение решения суда по этому делу прекращается.

4. Если в течение года после вступления в законную силу решения суда о понуждении собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения это жилое помещение не было отчуждено, местный исполнительный и распорядительный орган вправе подать в суд иск о принудительной продаже этого жилого помещения.

При принятии судом решения о принудительной продаже этого жилого помещения оно подлежит принудительной продаже с публичных торгов.

5. В случае принудительной продажи жилого помещения с публичных торгов бывшему собственнику жилого помещения местным исполнительным и распорядительным органом в течение двух месяцев передается в собственность другое жилое помещение, по общей площади менее занимаемого им жилого помещения и (или) уступающее ему по своим потребительским качествам, в том числе в ином населенном пункте, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета, на которой находилось проданное жилое помещение, а также выплачивается стоимость проданного жилого помещения за вычетом стоимости передаваемого в собственность жилого помещения, затрат на отчуждение жилого помещения и погашение задолженности (в случае ее наличия) по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию. При этом сумма задолженности по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию направляется организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющим жилищно-коммунальные услуги.

6. Порядок выплаты бывшему собственнику жилого помещения стоимости проданного жилого помещения за вычетом стоимости передаваемого в собственность жилого помещения, затрат на отчуждение жилого помещения и погашение задолженности (в случае ее наличия) по плате за жилищно-коммунальные услуги, возмещению расходов на электроэнергию устанавливается законодательством.

7. При отказе бывшего собственника жилого помещения и членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним, освободить проданное с публичных торгов жилое помещение они подлежат выселению в судебном порядке в другое жилое помещение, указанное в пункте 5 настоящей статьи.

### **Статья 138. Раздел жилого помещения**

1. Собственник (собственники) жилого помещения при наличии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений вправе произвести раздел жилого помещения. При отсутствии взаимного согласия на раздел жилого помещения между собственниками жилого помещения раздел производится в судебном порядке.

2. При отсутствии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений собственник (собственники) вправе требовать раздела

жилого помещения с выделением ему (им) изолированной жилой комнаты (жилых комнат) в собственность и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности.

3. Жилое помещение, в котором имеются самовольные надстройка, пристройка и (или) перестройка, не подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки, пристройки и (или) перестройки.

### **Статья 139. Права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение**

1. Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, имеют право:

пользоваться жилым помещением наравне с собственником жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением;

предоставлять право владения и пользования жилым помещением без согласия собственника жилого помещения своим несовершеннолетним детям. На предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам требуется письменное согласие собственника жилого помещения;

требовать устранения нарушения их права владения и пользования жилым помещением от любых лиц, включая собственника жилого помещения;

осуществлять иные права в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

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

обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, природоохранные требования и правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с собственником жилого помещения;

участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных настоящим Кодексом, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

3. Собственник жилого помещения и совершеннолетние дееспособные члены его семьи, проживающие в этом жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением.

4. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в этом жилом помещении, могут быть изменены собственником жилого помещения и членами его семьи, проживающими в этом жилом помещении, по взаимному согласию, а при наличии письменных соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением – путем заключения дополнительных соглашений либо путем одностороннего отказа от исполнения соответствующего соглашения в порядке, установленном статьей 24 настоящего Кодекса.

5. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, утрачивают право владения и пользования этим жилым помещением, если иное не установлено Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Бывший член семьи собственника жилого помещения, у которого в соответствии с Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением сохранилось право владения и пользования этим жилым помещением, сохраняет права, исполняет обязанности и несет ответственность, предусмотренные настоящим Кодексом для члена семьи собственника жилого помещения, если иное не установлено законодательством, Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

6. В случае выбытия в другое место жительства члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, в судебном порядке могут быть признаны утратившими право владения и пользования жилым помещением.

7. Члены, бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, проживающие в этом жилом помещении и давшие согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанные в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

#### **Статья 140. Права граждан и организаций при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд**

1. Местный исполнительный и распорядительный орган либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, обязаны до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) реализацию одного из его прав на получение:

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

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

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

дополнительно к правам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи, реализацию одного из его прав на:

строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при них (получение доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;

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

Минский городской исполнительный комитет до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд обязан предложить собственнику сносимого жилого дома (собственнику доли в праве общей собственности на жилое помещение), находящегося на земельном участке в городе Минске, дополнительно к правам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи и частью первой настоящего пункта, реализацию права на предоставление ему вне очереди и без проведения аукциона земельного участка на вещных правах, предусмотренных законодательством, для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации, предусмотренной абзацем третьим пункта 1 настоящей статьи.

3. Собственником может быть реализовано по выбору только одно из прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи.

4. В случае, если при реализации прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, рыночная стоимость предоставляемых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) превышает рыночную стоимость подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), разница в их стоимости с собственника не взыскивается.

5. В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств взамен подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) ему предоставляется квартира типовых потребительских качеств, общая площадь которой должна определяться исходя из расчета не менее пятнадцати квадратных метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире).

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

При определении размера общей площади не учитываются наниматели и граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым домом (квартирой) после получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка (за исключением собственника и проживающих в этом жилом помещении

супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, так и членов его семьи, которым в установленном порядке предоставлено право владения и пользования жилым помещением).

В случае невозможности предоставления в собственность одной квартиры типовых потребительских качеств не менее общей площади, определенной частью первой настоящего пункта, собственнику могут быть предоставлены в собственность несколько квартир типовых потребительских качеств.

Гражданам, имеющим в соответствии с законодательными актами право на дополнительную площадь сверх установленной минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения, предоставляется дополнительная площадь в виде жилой комнаты или в размере пятнадцати квадратных метров общей площади.

6. В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение в собственность жилого дома или квартиры типовых потребительских качеств вместо подлежащих сносу жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество) члены его семьи, зарегистрированные по месту жительства в сносимом жилом доме (квартире), и иные граждане, имеющие право владения и пользования этим жилым домом (квартирой), приобретают право владения и пользования передаваемым собственнику жилым домом (квартирой) на тех же условиях, на которых они занимали подлежащий сносу жилой дом (квартиру).

7. В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано с согласия совершеннолетних членов его семьи, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), и органов опеки и попечительства, если в подлежащем сносу жилом доме (квартире) зарегистрированы несовершеннолетние члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или в жилом доме (квартире) проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или этот жилой дом (квартира) закреплен за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей.

8. В случае выбора организацией, являющейся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права, предусмотренного абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи, этой организации предоставляется квартира (квартиры) типовых потребительских качеств, равноценная по общей площади подлежащему сносу жилому дому (квартире).

9. Организация или гражданин, являющиеся собственниками сносимых жилого дома (квартиры), заселенного на основании договора найма жилого помещения, строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), обязаны передать полученный жилой дом (квартиру) во владение и пользование гражданам, проживающим в сносимом жилом доме (квартире), на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

При выборе организацией или гражданином, являющимися собственниками сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано при предоставлении ими гражданам, зарегистрированным по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), жилого дома или квартиры типовых потребительских качеств на тех же условиях, на которых они занимали подлежащий сносу жилой дом (квартиру).

10. При выборе лицами, являющимися участниками общей собственности, одного из прав, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, их доли в этом праве должны соответствовать их долям в праве общей собственности на подлежащие сносу жилой дом (квартиру), строения, сооружения и насаждения при них.

11. В случае проживания нанимателей, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), собственник которого не обнаружен в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, эти наниматели выселяются до окончания сроков договоров найма соответствующих жилых помещений в жилые помещения маневренного фонда местного исполнительного и распорядительного органа.

#### **Статья 141. Права граждан и организаций при утрате жилого дома**

В случае признания жилого дома, принадлежащего гражданам и (или) организациям на праве собственности, не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма гражданам и (или) организациям предоставляются права, предусмотренные статьей 142 настоящего Кодекса.

#### **Статья 142. Права граждан и организаций при утрате жилого помещения в многоквартирном или блокированном жилом доме**

1. Если гражданину или организации принадлежит на праве собственности жилое помещение, находящееся в многоквартирном или блокированном жилом доме, признанное не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, по решению местного исполнительного и распорядительного органа предоставляются:

гражданину – жилое помещение типовых потребительских качеств (с его согласия), не уступающее по благоустройству и по общей площади ранее занимаемому им жилому помещению, в течение одного года на условиях договора найма арендного жилья. За принадлежащее на праве собственности жилое помещение, признанное не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания, гражданину, являющемуся собственником жилого помещения (участнику общей долевой собственности), выплачивается денежная компенсация в размере рыночной стоимости этого жилого помещения (соразмерно доле в праве общей собственности на это жилое помещение), определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

организации – денежная компенсация, предусмотренная абзацем вторым настоящего пункта.

2. Гражданин, которому принадлежит на праве собственности жилое помещение, находящееся в многоквартирном или блокированном жилом доме, признанное не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, вправе с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, требовать предоставления ему арендного жилья в соответствии с абзацем вторым пункта 1 настоящей статьи по общей площади менее общей площади принадлежащего ему жилого помещения либо письменно отказаться от предоставления арендного жилья. В случае отказа от предоставления арендного жилья гражданин, которому принадлежит на праве собственности жилое помещение, совместно с членами его семьи, проживающими совместно с ним, после выплаты ему компенсации, предусмотренной частью второй настоящего пункта, подлежит выселению из занимаемого им жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

При реализации прав, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, выплата денежной компенсации и оплата расходов, связанных с оценкой стоимости жилых помещений, осуществляются местными исполнительными и распорядительными органами из средств местных бюджетов.

### **Статья 143. Права граждан при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома**

1. Если в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома квартира, принадлежащая гражданину на праве собственности, не может быть сохранена, за счет средств инвестора (застройщика), финансирующего капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного жилого дома, этому гражданину по его выбору предоставляется право на получение:

в собственность квартиры типовых потребительских качеств в соответствии с пунктом 5 статьи 140 настоящего Кодекса, а также денежной компенсации в случае, если стоимость предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств меньше стоимости утрачиваемой квартиры;

денежной компенсации за принадлежавшую ему на праве собственности квартиру в размере ее рыночной стоимости, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценной квартиры в многоквартирном жилом доме взамен утрачиваемой квартиры.

При предоставлении квартиры лицам, являющимся участниками общей долевой собственности, их доли в предоставляемом жилом помещении должны соответствовать долям в праве общей собственности на жилое помещение, право на которое утрачивается в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома. При выплате денежной компенсации за принадлежащее на праве собственности жилое помещение, право на которое утрачивается в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома, участникам общей долевой собственности выплачивается денежная компенсация соразмерно доле в праве общей собственности на это жилое помещение.

2. В случае выбора собственником утрачиваемой квартиры права, предусмотренного абзацем вторым части первой пункта 1 настоящей статьи, члены его семьи, зарегистрированные по месту жительства в утрачиваемой квартире, приобретают право

владения и пользования и подлежат регистрации в передаваемой собственнику квартире на тех же условиях, на которых они занимали утрачиваемую квартиру.

3. В случае выбора гражданином, являющимся собственником утрачиваемой квартиры, права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано с согласия совершеннолетних членов его семьи, зарегистрированных по месту жительства в утрачиваемой квартире, и органов опеки и попечительства, если в утрачиваемой квартире зарегистрированы несовершеннолетние члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или в утрачиваемой квартире проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или эта квартира закреплена за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей.

## **ГЛАВА 26**

### **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧАСТИЕМ ОРГАНИЗАЦИЙ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ**

#### **Статья 144. Предоставление, выселение и передача в собственность жилых помещений организациями негосударственной формы собственности**

1. Условия и порядок предоставления жилых помещений, выселения из предоставленных жилых помещений, а также порядок передачи в собственность жилых помещений определяются организациями негосударственной формы собственности, имеющими жилые помещения и (или) осуществляющими жилищное строительство, в соответствии с локальными правовыми актами (в том числе коллективным договором).

2. Организации негосударственной формы собственности могут предоставлять гражданам жилые помещения по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда, передавать жилые помещения в собственность граждан.

3. Жилые помещения в жилых домах сельскохозяйственных организаций негосударственной формы собственности предоставляются в порядке, установленном настоящим Кодексом, по совместному решению руководителя (уполномоченного им лица) сельскохозяйственной организации негосударственной формы собственности и профсоюзного комитета или иного представительного органа работников, а при отсутствии профсоюзного комитета или иного представительного органа работников – по решению руководителя (уполномоченного им лица) этой организации.

4. Передача в собственность граждан жилых помещений в жилых домах сельскохозяйственных производственных кооперативов либо других производственных или потребительских кооперативов, за исключением организаций застройщиков, осуществляется по решению высших органов управления сельскохозяйственного производственного кооператива, других производственных или потребительских кооперативов.

5. Сельскохозяйственные организации негосударственной формы собственности по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами в течение двух месяцев после государственной регистрации прав на земельный участок и жилой дом, расположенный на этом участке, обеспечивают предоставление свободных (освободившихся) жилых помещений, построенных этими сельскохозяйственными организациями за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов и (или) льготных кредитов, по договору найма жилого помещения.

6. Сельскохозяйственные организации негосударственной формы собственности, передавшие в соответствии с законодательными актами, регулирующими вопросы их финансового оздоровления, жилые помещения в коммунальный жилищный фонд, имеют право повторного предоставления освобождаемых жилых помещений, ранее предоставленных своим работникам, независимо от времени передачи таких помещений при наличии работников, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Срок уведомления местными исполнительными и распорядительными органами о наличии освобождаемых жилых помещений, переданных в коммунальный жилищный фонд, и срок уведомления сельскохозяйственными организациями негосударственной формы собственности о намерении реализовать право повторного предоставления таких помещений определяются в соответствии с частью третьей пункта 2 и пунктом 3 статьи 97 настоящего Кодекса.

#### **Статья 145. Предоставление организациями негосударственной формы собственности жилых помещений во владение и пользование по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда или передача в собственность**

Организациями негосударственной формы собственности могут быть предоставлены гражданам жилые помещения частного жилищного фонда во владение и пользование по договору найма жилого помещения частного жилищного фонда или переданы в собственность на условиях и в порядке, определяемых этими организациями.

## **РАЗДЕЛ V СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ**

### **ГЛАВА 27 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О СОВМЕСТНОМ ДОМОВЛАДЕНИИ**

#### **Статья 146. Возникновение и прекращение совместного домовладения**

1. Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на смежных земельных участках, или в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенных на одной придомовой территории, у двух и более собственников (далее – участники совместного домовладения).

2. Совместное домовладение прекращается в случае:

перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества к одному гражданину или организации;

гибели или уничтожения всех объектов недвижимого имущества;

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

#### **Статья 147. Обязанности участников совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения**

1. Участники совместного домовладения обязаны нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения в порядке, предусмотренном законодательством.

Взыскание задолженности по расходам, предусмотренным частью первой настоящего пункта, производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке.

2. Неиспользование участниками совместного домовладения принадлежащих им объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом совместного домовладения не являются основаниями для освобождения их полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации общего имущества совместного домовладения.

3. В случае пользования участниками совместного домовладения дополнительными жилищно-коммунальными услугами решением общего собрания участников совместного домовладения устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между ними расходов по их предоставлению. При этом любой участник совместного домовладения вправе в порядке, установленном законодательством, отказаться от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг и не оплачивать их.

#### **Статья 148. Государственные социальные гарантии для участников совместного домовладения**

Для участников совместного домовладения законодательством устанавливаются государственные социальные гарантии.

#### **Статья 149. Контроль за эксплуатацией общего имущества совместного домовладения**

В целях содержания участниками совместного домовладения общего имущества совместного домовладения в надлежащем техническом и санитарном состоянии областные, Минский городской, районные, городские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах осуществляют контроль за эксплуатацией общего имущества совместного домовладения в рамках осуществления контроля за соблюдением жилищного законодательства.

### **ГЛАВА 28**

#### **УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ**

#### **Статья 150. Общее имущество совместного домовладения. Доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения**

1. Собственникам объектов недвижимого имущества общее имущество совместного домовладения принадлежит на праве общей долевой собственности.

2. Доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на смежных земельных участках либо придомовой территории, всех участников совместного домовладения.

3. Доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения не может быть отделена от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит исключительно вместе с ним.

Участник совместного домовладения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества.

4. Расчет доли участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, председателем правления организации собственников или председателем общего собрания участников совместного домовладения.

5. Участник совместного домовладения пользуется общим имуществом совместного домовладения согласно целевому назначению этого имущества, не препятствуя осуществлению прав на это имущество другим участникам совместного домовладения.

6. Отчуждение части общего имущества совместного домовладения, находящегося в долевой собственности, производится по решению общего собрания участников совместного домовладения с согласия двух третей от общего количества участников совместного домовладения.

7. Споры, возникающие при определении долей в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, рассматриваются в судебном порядке.

### **Статья 151. Способы управления общим имуществом совместного домовладения**

1. Управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется одним из следующих способов:

непосредственно участниками совместного домовладения, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более десяти объектов недвижимого имущества;

уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, в порядке, установленном актами законодательства;

организацией застройщиков или товариществом собственников.

2. Общим имуществом совместного домовладения могут управлять только одно уполномоченное лицо, одна организация застройщиков или одно товарищество собственников.

3. Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом осуществляется после его назначения местным исполнительным и распорядительным органом на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

Отказ от заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения не освобождает участников совместного домовладения, а также лиц, которым собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством

предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, от внесения платы за фактически оказанную услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения.

### **Статья 152. Управление общим имуществом совместного домовладения товариществом собственников**

1. Участники совместного домовладения вправе в любой момент создать товарищество собственников в порядке, установленном статьями 156 и 157 настоящего Кодекса.

2. Лица, которые участвуют в строительстве многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, на основании договоров создания объектов долевого строительства и (или) с использованием жилищных облигаций и которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества в этих жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), вправе создать товарищество собственников до ввода в эксплуатацию жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений).

3. Застройщик на стадии строительства многоквартирных, блокированных жилых домов, многоквартирного жилого дома обязан инициировать создание товарищества собственников из числа лиц, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

4. Проведение общего собрания по вопросу создания товарищества собственников лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, а также застройщиком осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 2–7 статьи 156 и статьей 157 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом. Инициаторами общего собрания по вопросу создания товарищества собственников выступают лица, указанные в пункте 2 настоящей статьи, или застройщик.

При принятии решения о создании товарищества собственников лица, указанные в пункте 2 настоящей статьи, обладают правом одного голоса.

### **Статья 153. Управление общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения**

1. При принятии решения об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении.

2. Типовой договор о совместном домовладении утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

### **Статья 154. Управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом**

1. В случае, если участниками совместного домовладения не принято решение о создании товарищества собственников или об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения, в случае ликвидации организации застройщиков или товарищества собственников, а также в случае, предусмотренном частью шестой пункта 4 статьи 186 настоящего Кодекса,

местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо в порядке, установленном законодательством.

2. Уполномоченным лицом является организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электроснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

### **Статья 155. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения**

1. В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, обязаны заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения.

При отказе участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

2. По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения.

3. Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является бессрчным.

Участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случае, если ими принято решение о создании товарищества собственников, об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения либо о

согласовании с местным исполнительным и распорядительным органом избранного на общем собрании участников совместного домовладения председателя правления товарищества собственников.

4. При расторжении договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случаях, указанных в части второй пункта 3 настоящей статьи, уполномоченное лицо в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения об отказе от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения обязано передать техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иные документы, связанные с управлением общим имуществом совместного домовладения, товариществу собственников, или одному из участников совместного домовладения, указанному в решении общего собрания участников совместного домовладения о создании товарищества собственников, или председателю правления товарищества собственников, согласованному в соответствии с частью третьей пункта 1 статьи 170 настоящего Кодекса.

5. Если иное не установлено договором на управление общим имуществом совместного домовладения, уполномоченное лицо ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет участникам совместного домовладения письменный отчет об исполнении договора на управление общим имуществом совместного домовладения за предыдущий год и план работы на текущий год.

#### **Статья 156. Порядок проведения общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников**

1. Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников может быть созвано по инициативе участников совместного домовладения, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от общего количества участников совместного домовладения, или местного исполнительного и распорядительного органа (далее в настоящей главе – инициатор общего собрания).

2. Письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, за исключением общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, проводимого в соответствии со статьей 157 настоящего Кодекса, направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения заказным письмом, либо вручается ему под роспись, либо направляется иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания участников совместного домовладения, дата, место и время его проведения, повестка дня. Письменное уведомление должно быть направлено не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения.

3. Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников считается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие более двух третей участников совместного домовладения от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех участников совместного домовладения. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

4. Решение о создании товарищества собственников считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании,

обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании.

5. Если участник совместного домовладения не может лично принять участие в общем собрании участников совместного домовладения, он вправе проголосовать до проведения общего собрания по вопросу создания товарищества собственников путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по указанному вопросу, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. Заявления, полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, а также при подсчете голосов в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи.

6. Решение о создании товарищества собственников, принятое с соблюдением требований настоящей статьи, является обязательным для всех участников совместного домовладения, в том числе участников совместного домовладения, не принявших участия в голосовании либо голосовавших против.

7. Решение о создании товарищества собственников оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем общего собрания участников совместного домовладения и хранится постоянно.

### **Статья 157. Общее собрание участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, проводимое в форме письменного опроса**

1. Решение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников может быть принято путем проведения письменного опроса – передачи решений участников совместного домовладения по адресу, который указан в письменном уведомлении о проведении общего собрания участников совместного домовладения, в письменной форме либо иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения.

2. Принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, считаются участники совместного домовладения, решения которых получены до даты окончания приема этих решений.

3. В решении участника совместного домовладения по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

сведения о лице, участвующем в письменном опросе;

сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в письменном опросе, на соответствующий объект недвижимого имущества (за исключением случаев, когда инициатором общего собрания являются лица, указанные в пункте 2 статьи 152 настоящего Кодекса, или застройщик);

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался».

4. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

5. Решение о создании товарищества собственников считается принятым, если на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, за него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании. Решение о создании товарищества собственников является обязательным для всех участников совместного домовладения, в том числе участников, не принявших участие в голосовании либо голосовавших против.

6. Инициатор общего собрания, проводимого в форме письменного опроса, на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней с даты окончания письменного опроса, проводит подсчет голосов, оформляет и подписывает протокол об итогах письменного опроса, который хранится постоянно.

### **Статья 158. Участие нанимателей жилых помещений, арендаторов жилых и (или) нежилых помещений, лизингополучателей жилых помещений в управлении общим имуществом совместного домовладения**

1. Лица, занимающие объекты недвижимого имущества по договорам найма жилых помещений, аренды жилых и (или) нежилых помещений, финансовой аренды (лизинга) жилых помещений, могут участвовать в управлении общим имуществом совместного домовладения в случае, если собственник занимаемых ими объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, предоставил им на это соответствующие полномочия.

2. Наниматели жилых помещений, арендаторы жилых и (или) нежилых помещений, лизингополучатели жилых помещений могут участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения с правом совещательного голоса.

### **Статья 159. Общее собрание участников совместного домовладения**

1. Участники совместного домовладения обязаны проводить общее собрание участников совместного домовладения по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

Общие собрания участников совместного домовладения, проводимые помимо ежегодного общего собрания, являются внеочередными.

2. Решения участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения участников совместного домовладения принимаются на общем собрании участников совместного домовладения.

При необходимости решение общего собрания участников совместного домовладения может приниматься на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса.

Общее собрание участников совместного домовладения созывается одной четвертью участников совместного домовладения либо уполномоченным лицом.

Письменное уведомление о проведении общего собрания участников совместного домовладения направляется инициатором общего собрания каждому участнику совместного домовладения заказным письмом, либо вручается ему под роспись, либо

направляется иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения. В уведомлении указываются инициатор общего собрания, дата, место и время его проведения, повестка дня. Письменное уведомление должно быть направлено не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания участников совместного домовладения.

Общим собранием участников совместного домовладения (за исключением проводимого в форме письменного опроса) избирается председатель собрания, который ведет собрание, а также из числа участников совместного домовладения избирается секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

3. Общее собрание участников совместного домовладения признается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

Если участник совместного домовладения не может лично присутствовать на общем собрании участников совместного домовладения, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения участников совместного домовладения по повестке дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с частью первой настоящего пункта, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

4. Результаты голосования участников совместного домовладения отражаются в протоколе общего собрания участников совместного домовладения. Протокол общего собрания участников совместного домовладения, за исключением протокола, предусмотренного частью третьей пункта 6 настоящей статьи, в течение трех дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется непосредственно участниками совместного домовладения, протокол общего собрания участников совместного домовладения подписывается всеми участниками совместного домовладения, принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения.

Протоколы общего собрания участников совместного домовладения хранятся постоянно.

5. При проведении общего собрания участников совместного домовладения в форме письменного опроса каждому участнику совместного домовладения вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания участников совместного домовладения, бюллетень для голосования единого образца, установленного общим собранием участников совместного домовладения.

Общее собрание участников совместного домовладения, проводимое в форме письменного опроса, считается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие участники совместного домовладения, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества. Каждый участник совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса, обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

6. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания участников совместного домовладения, проводимого в форме письменного опроса;

формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

указание места представления заполненного бюллетеня (в том числе способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения), даты окончания голосования и даты подсчета голосов по результатам проведения письменного опроса.

Участник совместного домовладения, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене, либо иным способом, предусмотренным решением участников совместного домовладения.

Инициатор общего собрания, проводимого в форме письменного опроса, на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, проводит подсчет голосов, оформляет и подписывает протокол об итогах письменного опроса, который хранится постоянно.

В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется непосредственно участниками совместного домовладения, протокол об итогах письменного опроса подписывается всеми участниками совместного домовладения, принявшими участие в общем собрании участников совместного домовладения, проводимом в форме письменного опроса.

Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы об итогах письменного опроса – постоянно.

7. К исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения относится принятие решений:

по созданию товарищества собственников или управлению общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали более двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании;

по вопросам отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения, либо уменьшения размера общего

имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали две трети участников совместного домовладения от общего количества участников совместного домовладения;

по другим вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения. Решение считается принятым, если на правомочном общем собрании за него проголосовали более половины участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения, считаются принятыми, если за их принятие проголосовали более половины участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов участников совместного домовладения, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

8. Решения общего собрания участников совместного домовладения доводятся до сведения участников совместного домовладения путем размещения выписки из протокола на информационных стендах совместного домовладения не позднее пяти рабочих дней после проведения общего собрания участников совместного домовладения, а при проведении общего собрания участников совместного домовладения в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

9. Решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства, являются обязательными для всех участников совместного домовладения.

10. Порядок принятия решений общим собранием членов организации застройщиков или товарищества собственников регулируется статьями 166 и 167 настоящего Кодекса.

## **ГЛАВА 29 ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКОВ**

### **Статья 160. Общие положения о создании и деятельности организации собственников**

1. Организация собственников создается и действует в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом.

2. Примерные формы уставов организации застройщиков и товарищества собственников утверждаются Министерством жилищно-коммунального хозяйства.

3. Организация собственников является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет. Наименование организации собственников должно содержать указание на ее организационно-правовую форму, а наименование организации застройщиков – также на основную цель деятельности.

Организация собственников считается созданной с даты ее государственной регистрации.

Организация собственников создается без ограничения срока ее деятельности, если иное не предусмотрено уставом.

Организации застройщиков создаются в форме жилищных и жилищно-строительных кооперативов и могут осуществлять с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) либо приобретать новые или капитально отремонтированные, реконструированные жилые дома с последующей их эксплуатацией и управлением ими. Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать не завершенные строительством капитальные строения (здания, сооружения), а также капитальные строения (здания, сооружения), подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их.

Организации застройщиков, формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаются по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо ее административно-территориальным единицам (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, – государственные организации, хозяйственные общества), до начала строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества.

В организации застройщиков, формируемые по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, принимаются граждане как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и не состоящие на этом учете, а также индивидуальные предприниматели и юридические лица.

4. Создание двух и более организаций застройщиков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения одного жилого дома, последующей эксплуатации этого жилого дома и управления им, двух и более товариществ собственников по управлению общим имуществом совместного домовладения в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенном на придомовой территории, не допускается.

Допускается создание одной организации застройщиков для строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения нескольких жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

Создание товарищества собственников возможно на базе нескольких объектов недвижимого имущества в случае, если эти объекты представляют собой:

многоквартирный жилой дом, иное капитальное строение (здание, сооружение), расположенное на придомовой территории, жилые и (или) нежилые помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам;

несколько многоквартирных, блокированных жилых домов, принадлежащих не менее чем двум собственникам и расположенных на смежных земельных участках.

5. Финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества может осуществляться как самой организацией застройщиков, так и самостоятельно ее членами.

## **Статья 161. Формирование организации застройщиков**

1. Для формирования организации застройщиков по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц эти граждане (граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица)

через средства массовой информации или любым другим доступным способом созывают собрание учредителей – граждан (граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц), формирующих организацию застройщиков. На собрании учредителей граждане (граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица) принимают решение о добровольном объединении в организацию застройщиков, определяют размер и порядок внесения вступительного взноса, утверждают устав организации застройщиков и в соответствии с законодательством и уставом формируют органы управления этой организации, избирают их членов, а также уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган.

2. Для формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, государственные организации, хозяйственные общества при наличии земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимого имущества, или наличия не завершенного строительством объекта недвижимого имущества либо объекта недвижимого имущества, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции либо продаже, определяют общее количество ее членов и письменно извещают о формировании организации застройщиков граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью принятия их на такой учет.

При определении состава членов формируемой организации застройщиков государственной организацией, хозяйственным обществом вне очереди удовлетворяются заявления граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с очередностью принятия их на такой учет:

если они при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений имеют в соответствии с законодательными актами право на внеочередное получение льготных кредитов, субсидий на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидий на погашение основного долга по этим кредитам;

из числа судей, прокурорских работников и лиц рядового и начальствующего состава Следственного комитета;

если они проживают в городе Минске и имеют обеспеченность общей площадью жилого помещения менее десяти квадратных метров на одного человека, – для организаций застройщиков, формируемых в городе Минске;

из числа категорий граждан, определенных пунктами 1–3 части первой статьи 3 Закона Республики Беларусь «О ветеранах»;

из числа руководящих работников государственных органов, других организаций, должности которых включены в перечень должностей руководящих работников государственных органов, других организаций, включаемых в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в том числе освобожденных в порядке, установленном законодательством, от занимаемых должностей по состоянию здоровья, вышедших в отставку или переведенных на другую работу.

В случае формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в государственной организации, хозяйственном обществе, в ее состав кроме граждан, указанных в части второй настоящего пункта, вне очереди могут включаться отдельные категории работников, состоящих в этой государственной организации, хозяйственном обществе на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, определенные коллективным договором (соглашением), а при отсутствии коллективного договора

(соглашения) – решением руководителя (уполномоченного им лица) государственной организации, хозяйственного общества и профсоюзного комитета (при его наличии). Перечень категорий работников, которые вне очереди могут быть включены в организацию застройщиков, должен быть согласован с вышестоящим государственным органом, вышестоящей организацией, а количество работников из числа этих категорий в формируемой организации застройщиков не должно превышать двадцати процентов. Если государственная организация, хозяйственное общество не имеют вышестоящего государственного органа, вышестоящей организации, перечень категорий работников, которые вне очереди могут быть включены в организацию застройщиков, согласовывается с соответствующим областным, Минским городским исполнительным комитетом.

Граждане, указанные в частях второй и третьей настоящего пункта, могут воспользоваться правом внеочередного включения в состав членов организации застройщиков, формируемой по инициативе государственной организации, хозяйственного общества, только один раз, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

В случае отсутствия лиц, имеющих право на внеочередное включение в состав членов организации застройщиков, либо отказа их от вступления в организацию застройщиков она может быть сформирована только с участием граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а при отказе этих граждан от вступления в организацию застройщиков – с участием граждан, не состоящих на таком учете.

3. Государственные организации, хозяйственные общества извещают гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о формировании организации застройщиков заказным письмом с уведомлением о получении либо передают ему такое извещение под роспись.

4. Гражданин, уведомленный о формировании организации застройщиков, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в тридцатидневный срок со дня получения такого извещения обязаны подать в государственную организацию, хозяйственное общество заявление о вступлении в организацию застройщиков или письменно отказаться от вступления в нее. К заявлению о вступлении в организацию застройщиков прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

5. Неподача заявления гражданином либо его представителем в государственную организацию, хозяйственное общество в срок, установленный пунктом 4 настоящей статьи, рассматривается как отказ от вступления в организацию застройщиков. Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствовавшая подаче заявления в государственную организацию, хозяйственное общество (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном ее подтверждении.

6. Государственная организация, хозяйственное общество созывают собрание учредителей – граждан, формирующих организацию застройщиков. На собрании учредителей граждане принимают решение о добровольном объединении в организацию застройщиков, определяют размер и порядок внесения вступительного и паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков), утверждают устав организации застройщиков и в соответствии с законодательством и уставом формируют органы управления этой организации, избирают их членов, а также

уполномочивают одного или нескольких учредителей на представление документов в регистрирующий орган.

7. Решение собрания учредителей оформляется протоколом, который подписывают все учредители организации застройщиков.

## **Статья 162. Создание товарищества собственников**

1. Инициирование создания товарищества собственников, а также подготовку его устава могут осуществлять:

участники совместного домовладения;

лица, указанные в пункте 2 статьи 152 настоящего Кодекса;

местные исполнительные и распорядительные органы;

застройщик на стадии строительства многоквартирных, блокированных жилых домов, многоквартирного жилого дома из числа лиц, указанных в пункте 2 статьи 152 настоящего Кодекса.

Решение о создании товарищества собственников принимается в порядке, установленном статьями 156 и 157 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, определенных пунктом 4 статьи 152 настоящего Кодекса.

2. Учредителями товарищества собственников являются участники совместного домовладения, принявшие участие в общем собрании участников совместного домовладения по вопросу создания товарищества собственников, лица, которым будет принадлежать право собственности на объекты недвижимого имущества, принявшие участие в общем собрании и голосовавшие за создание товарищества собственников.

## **Статья 163. Имущество организации собственников**

1. Имущество организации собственников формируется в соответствии с ее уставом:

в организации застройщиков – за счет вступительных, паевых (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) организацией застройщиков), членских, целевых взносов и иных источников, не запрещенных законодательством;

в товариществе собственников – за счет вступительных, целевых, членских взносов, обязательных платежей его членов, доходов от деятельности товарищества, государственных социальных гарантий, предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных услуг и иных источников, не запрещенных законодательством.

2. Доходы, полученные организацией собственников, не могут распределяться между ее членами и используются на цели, определенные уставом.

## **Статья 164. Устав организации собственников**

1. Учредительным документом организации собственников является устав, который утверждается на собрании учредителей этой организации.

2. В уставе указываются:

наименование организации собственников;

место ее нахождения;

предмет и цели ее деятельности;

права и обязанности организации собственников, а также ее членов;

состав органов управления, порядок их избрания, компетенция органов управления и порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются квалифицированным большинством голосов;

состав и порядок внесения вступительного, членских и целевых взносов;

меры ответственности членов организации собственников за нарушение обязательств по внесению взносов;

обязанность организации собственников обеспечивать сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдать обязательные для соблюдения технические нормативные правовые акты по содержанию и эксплуатации объектов недвижимого имущества;

обязанность организации собственников соблюдать интересы ее членов при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения;

порядок возмещения убытков членами организации собственников;

порядок рассмотрения споров между организацией собственников и ее членами, другими гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами;

права областного, Минского городского, районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе по осуществлению контроля за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организации застройщиков, контроля за деятельностью товарищества собственников, в том числе за эксплуатацией и обеспечением организациями собственников сохранности общего имущества совместного домовладения, по назначению в соответствии с законодательством уполномоченного лица, внесению предложений о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий членов правления этой организации, его председателя, ревизионной комиссии;

порядок ликвидации организации собственников;

иные положения, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

В уставе организации застройщиков также указываются:

условия и порядок приема в члены организации застройщиков, прекращения членства, в том числе порядок исключения из членов этой организации;

состав и порядок внесения паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);

порядок реорганизации организации застройщиков.

В уставе товарищества собственников также указываются состав и порядок внесения обязательных платежей, меры ответственности членов товарищества собственников за нарушение обязательств по внесению обязательных платежей.

3. В уставе организации собственников могут содержаться иные положения, касающиеся ее деятельности и не противоречащие настоящему Кодексу и иным актам законодательства.

### **Статья 165. Органы управления организации собственников**

1. Управление в организации собственников осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и уставом.

2. Органами управления организации собственников являются:

общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников;

правление организации собственников;

председатель правления организации собственников.

### **Статья 166. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников**

1. Высшим органом управления организации собственников является общее собрание ее членов.

Высшим органом управления также может являться собрание уполномоченных членов организации собственников.

Уполномоченные члены организации собственников (далее – уполномоченные) избираются на общем собрании членов организации собственников, в котором приняли участие не менее половины членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников, из числа членов организации из расчета по одному уполномоченному от каждого пяти членов организации собственников. Уставом может быть предусмотрено иное представительство.

Выборы уполномоченных должны проводиться не реже одного раза в пять лет. В случае неизбрания общим собранием членов организации собственников нового состава уполномоченных в установленный срок они сохраняют свои полномочия до избрания нового состава, но не более чем на один год. Досрочное переизбрание уполномоченного возможно в случае его выхода из членов организации собственников или исключения из членов организации застройщиков, отказа от своих полномочий, смерти, в иных случаях, предусмотренных уставом.

2. На общем собрании членов товарищества собственников каждый член товарищества собственников обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, уполномоченный на собрании уполномоченных членов товарищества собственников – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

3. На общем собрании членов организации застройщиков член организации застройщиков – собственник объектов недвижимого имущества обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество

совместного домовладения; член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, – правом одного голоса вне зависимости от размера занимаемого объекта недвижимого имущества; уполномоченный на собрании уполномоченных членов организации застройщиков – количеством голосов, равным сумме собственных голосов и голосов членов организации застройщиков, представляемых уполномоченным. При этом за один голос принимается минимальная доля в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, при участии в голосовании в соответствии с частью третьей пункта 4 настоящей статьи имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество совместного домовладения.

4. Общее собрание членов организации собственников, в том числе проводимое в форме письменного опроса, по вопросам реорганизации и ликвидации, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов, отчуждения части общего имущества совместного домовладения одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки является правомочным, если в нем приняли участие более двух третей членов организации собственников от общего количества членов организации собственников, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников.

Общее собрание членов организации собственников по иным вопросам является правомочным, если в нем приняли участие более половины членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем половиной голосов всех членов организации собственников, а проводимое в форме письменного опроса – если в нем приняли участие более половины всех членов организации собственников от их общего количества, обладающих не менее чем двумя третями голосов всех членов организации собственников.

Собственники объектов недвижимого имущества, не являющиеся членами организации застройщиков, имеют право принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения организации застройщиков, наравне с членами этой организации – собственниками объектов недвижимого имущества.

5. Решение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов организации собственников, а также для граждан, проживающих в жилом доме этой организации, граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, имеющих в собственности объекты недвижимого имущества, но не являющихся членами организации застройщиков, по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения, и по вопросам, предусмотренным абзацем четырнадцатым части первой пункта 1 статьи 167 настоящего Кодекса.

6. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников созывается правлением организации собственников по мере необходимости, но не реже одного раза в год. Внеочередные общие собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников проводятся по решению правления организации собственников, по предложению местного исполнительного и распорядительного органа, по письменному требованию ревизионной комиссии или членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего

количества (далее в настоящей статье, если не установлено иное, – инициатор общего собрания). Такое решение (предложение, письменное требование) должно включать в себя предполагаемую повестку дня общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

Правление организации собственников обязано принять решение о созыве внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников в течение семи дней с даты получения предложения местного исполнительного и распорядительного органа, письменного требования ревизионной комиссии или членов организации собственников.

Правление организации собственников может отказать в проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников только в случае, если не соблюден порядок подачи предложения, письменного требования, установленный частью первой настоящего пункта. При отказе правления организации собственников в удовлетворении предложения, письменного требования по иным причинам или без объяснения причин инициаторы общего собрания вправе сами созвать внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников. Инициаторы общего собрания информируют членов организации собственников о принятом ими решении в порядке, установленном частью первой пункта 7 настоящей статьи.

При положительном решении правления организации собственников внеочередное общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников должно быть созвано не позднее тридцати дней с даты получения соответствующего предложения или письменного требования.

7. Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под роспись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов организации собственников, каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому собственнику объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом организации застройщиков, не позднее десяти дней до даты его проведения. В письменном уведомлении указываются инициатор общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, дата, место и время его проведения, повестка дня, которая может быть дополнена или изменена решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

Если член организации собственников не может лично присутствовать на собрании, он вправе проголосовать досрочно путем подачи инициатору общего собрания заявления в письменной форме, отражающего его мнение по вопросам повестки дня, либо принять участие в общем собрании через своего представителя, действующего на основании доверенности, удостоверенной в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. При направлении указанного заявления посредством электронного уведомления заявление считается полученным, если отправителем зафиксировано (получено) электронное уведомление о подтверждении его получения инициатором общего собрания. Заявления, отражающие мнения членов организации собственников по вопросам повестки дня и полученные до проведения собрания, учитываются при подсчете кворума в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, а также при подсчете результатов голосования. Прием заявлений, полученных посредством электронного уведомления, оформляется инициатором общего собрания в форме протокола, который хранится постоянно.

Уполномоченные не могут передавать свои полномочия другим лицам.

8. При необходимости общее собрание членов организации собственников может проводиться в форме письменного опроса. При этом каждому члену организации собственников вручается под роспись либо направляется заказным письмом с уведомлением о получении или иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, бюллетень для голосования единого образца, установленного правлением организации собственников.

9. Бюллетень для голосования должен содержать:

повестку дня общего собрания членов организации собственников, проводимого в форме письменного опроса;

формулировку вопросов, голосование по которым проводится этим бюллетенем, и формулировку проектов решений по каждому вопросу;

варианты голосования по каждому вопросу повестки дня, выраженные словами «за», «против», «воздержался»;

разъяснение порядка заполнения бюллетеня по каждому вопросу;

указание места представления заполненного бюллетеня (в том числе способом, предусмотренным решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников), даты окончания голосования и даты заседания правления организации собственников, на котором будет проведен подсчет голосов по результатам проведения письменного опроса.

Член организации собственников, получивший такой бюллетень, заполняет его, выражая свое мнение по вопросам повестки дня («за», «против», «воздержался»), подписывает его и направляет по адресу, указанному в бюллетене для голосования, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания (собранием уполномоченных) членов организации собственников. Члены правления организации собственников на своем заседании, которое проводится не ранее чем через пятнадцать дней после даты окончания письменного опроса, проводят подсчет голосов и оформляют протокол об итогах письменного опроса. Протокол об итогах письменного опроса подписывается всеми членами правления организации собственников. Бюллетени для голосования хранятся в делах организации собственников в течение пяти лет, протоколы – постоянно.

10. Общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников избирается председатель, который ведет собрание, а также из числа членов организации собственников (уполномоченных) – секретарь собрания, который ведет протокол этого собрания.

11. Результаты голосования отражаются в протоколе общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников. Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, за исключением протокола, предусмотренного частью второй пункта 9 настоящей статьи, в течение трех дней после проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников оформляется секретарем собрания и подписывается председателем собрания.

Бюллетени для голосования хранятся в течение пяти лет, протоколы общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников – постоянно.

12. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников доводятся до сведения членов организации собственников, а также собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации

застройщиков, путем размещения выписки из протокола на информационных стендах организации собственников не позднее пяти дней после проведения собрания, а при проведении общего собрания членов организации собственников в форме письменного опроса – не позднее пяти рабочих дней после подсчета голосов.

### **Статья 167. Исключительная компетенция общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников и порядок принятия им решений**

1. К исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников относятся:

внесение изменений и (или) дополнений в устав организации собственников;

определение основных направлений деятельности организации собственников;

установление размеров, состава и порядка внесения всех видов взносов;

установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение взносов;

избрание уполномоченных, досрочное прекращение их полномочий;

определение количественного состава правления организации собственников;

избрание членов правления и председателя правления организации собственников, досрочное прекращение их полномочий;

избрание членов ревизионной комиссии организации собственников, досрочное прекращение их полномочий, утверждение положения о ревизионной комиссии организации собственников;

предоставление полномочий председателю общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления организации собственников;

утверждение ежегодного отчета о работе правления организации собственников, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников на основании заключения ревизионной комиссии или аудиторского заключения;

утверждение ежегодной сметы доходов и расходов, вносимых в нее изменений и (или) дополнений;

утверждение ежегодной сметы расходов на содержание органов управления и ревизионной комиссии, вносимых в нее изменений и (или) дополнений, а также форм и систем оплаты труда, мер социальной защиты работников;

изменение размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки (за исключением случаев, когда надстройка и (или) пристройка объектов недвижимого имущества при реконструкции объектов недвижимого имущества планируются соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом согласно законодательным актам) либо отчуждение или передача общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков;

рассмотрение жалоб на решения и действия (бездействие) членов и председателя правления организации собственников, членов ревизионной комиссии организации собственников;

принятие решений о реорганизации и ликвидации организации собственников, назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора), а также утверждение передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов;

принятие решений о проведении аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности организации собственников;

принятие решений о размещении денежных средств организации собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направлении этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт.

К исключительной компетенции общего собрания членов организации застройщиков также относятся:

прием в члены организации застройщиков и исключение из членов организации застройщиков;

установление порядка распределения жилых и (или) нежилых помещений между членами организации застройщиков;

принятие решения по выбору способа управления общим имуществом совместного домовладения.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников также относятся установление размеров, состава и порядка внесения обязательных платежей, установление в соответствии с законодательством размеров пени за несвоевременное внесение обязательных платежей.

Законодательством и уставом организации собственников к исключительной компетенции общего собрания помимо вопросов, указанных в частях первой и второй настоящего пункта, также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов организации собственников имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления организации собственников.

2. Собрание уполномоченных членов организации собственников имеет право рассматривать вопросы, отнесенные в соответствии с настоящим Кодексом, иными законодательными актами и уставом к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, за исключением вопросов, указанных в абзацах втором, шестом, восьмом, одиннадцатом, двенадцатом, пятнадцатом, шестнадцатом, восемнадцатом части первой и абзаце третьем части второй пункта 1 настоящей статьи.

3. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, не могут быть переданы для решения другим органам управления организации собственников.

4. Решения по вопросам, касающимся отчуждения либо передачи общего имущества совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким членам организации собственников, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов членов организации собственников и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, считаются принятыми,

если на правомочном общем собрании членов организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за их принятие проголосовали две трети членов товарищества собственников или членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков, от общего количества членов товарищества собственников или организаций застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков.

По вопросу уменьшения размера общего имущества совместного домовладения в процессе реконструкции объекта недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки решение считается принятым, если на общем собрании членов организации собственников либо при голосовании, проведенном путем письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за него проголосовали более двух третей членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов от общего количества членов организации собственников.

По вопросам реорганизации и ликвидации организации собственников, назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждения передаточного акта или разделительного баланса, промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов решение считается принятым, если на правомочном общем собрании членов организации собственников либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за него проголосовали более двух третей членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем двумя третями голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании.

Решения по иным вопросам, отнесенным законодательством к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников, считаются принятыми, если на правомочном общем собрании либо при правомочном голосовании, проведенном в форме письменного опроса с учетом требований пунктов 4 и 8 статьи 166 настоящего Кодекса, за их принятие проголосовали более половины членов организации собственников, принявших участие в общем собрании, обладающих не менее чем половиной голосов членов организации собственников, принявших участие в голосовании, если иное не установлено законодательными актами.

5. Решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания уполномоченных членов организации собственников, считаются принятыми, если на собрании, на котором присутствуют уполномоченные, обладающие более чем двумя третями голосов от их общего количества, за принятие решений проголосовали уполномоченные, обладающие не менее чем половиной голосов от их общего количества.

## **Статья 168. Правление организации собственников**

1. Управление деятельностью организации собственников в период между общими собраниями (собраниями уполномоченных) членов организации собственников осуществляет правление организации собственников.

Правление организации собственников является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации собственников.

Правление организации собственников избирается общим собранием членов организации собственников из их числа на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом организации собственников и сохраняет свои полномочия до избрания нового состава правления, но не более чем на один год.

Членами правления организации собственников не могут быть уполномоченные и члены ревизионной комиссии.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий членов правления организации собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания членов организации собственников по письменному требованию членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии организации собственников либо по предложению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа.

В случае выхода (исключения) члена правления организации застройщиков из членов организации застройщиков, отказа члена правления организации застройщиков от полномочий либо его смерти может быть избран новый член правления организации застройщиков на оставшийся срок действия полномочий правления организации застройщиков.

2. Заседания правления организации собственников проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Правление организации собственников правомочно принимать решения, если на его заседании присутствуют более половины членов правления организации собственников, в том числе председатель правления организации собственников.

Решения правления организации собственников принимаются простым большинством голосов.

3. Протокол заседания правления организации собственников оформляется не позднее трех дней после его проведения и подписывается председателем правления организации собственников и членами правления организации собственников.

Протоколы заседаний правления организации собственников хранятся в делах организации собственников постоянно.

## **Статья 169. Компетенция правления организации собственников**

К компетенции правления организации собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью организации собственников в соответствии с законодательством, уставом организации собственников и решениями общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов;

учет членов организации собственников, а также учет имущества (в том числе денежных средств), доходов и расходов организации собственников;

назначение по предложению председателя правления организации собственников его заместителя (заместителей) из числа членов правления организации собственников, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления организации собственников от занимаемой должности, распределение обязанностей между председателем правления организации собственников и его заместителем (заместителями);

рассмотрение обращений членов и работников организации собственников, за исключением обращений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников;

созыв очередных и внеочередных общих собраний (собраний уполномоченных) членов организации собственников, организация их подготовки и проведения;

подготовка ежегодного отчета о работе правления организации собственников для представления общему собранию членов организации собственников;

организация хозяйственной деятельности организации собственников;

другие вопросы, отнесенные к его компетенции уставом организации собственников и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

## **Статья 170. Председатель правления организации собственников**

1. Деятельностью правления организации собственников руководит председатель правления организации собственников, избираемый на срок, не превышающий пяти лет, в соответствии с уставом организации собственников. Председатель правления организации собственников избирается из числа членов организации собственников или лиц, не являющихся членами организации собственников. Председатель правления организации собственников избирается из числа граждан, имеющих высшее образование либо имеющих среднее специальное (техническое, экономическое, юридическое) образование и стаж работы на руководящих должностях в организациях жилищно-коммунального хозяйства и (или) управления недвижимым имуществом не менее пяти лет, а также свидетельство о прохождении профессиональной аттестации.

Порядок проведения профессиональной аттестации и организация, уполномоченная на ее проведение, определяются Советом Министров Республики Беларусь.

После избрания председателя правления организации собственников общим собранием организации собственников его кандидатура должна быть согласована с местным исполнительным и распорядительным органом.

Местный исполнительный и распорядительный орган отказывает в согласовании кандидатуры на должность председателя правления организации собственников, если:

не представлены документы, перечень которых устанавливается местным исполнительным и распорядительным органом;

из представленных документов установлено, что кандидат не соответствует требованиям, установленным частью первой настоящего пункта;

в течение последних трех лет с кандидатом были прекращены трудовые отношения за неоднократное нарушение обязанностей председателя правления организации собственников, установленных законодательством;

кандидат ранее совершил умышленное преступление, судимость за которое не снята и не погашена.

Председатель правления организации собственников подотчетен общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации собственников и председательствует на заседаниях правления.

При избрании председателя правления организации собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

При досрочном прекращении полномочий председателя правления организации собственников в предусмотренных настоящим Кодексом случаях заключенный с ним трудовой договор (контракт) расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

2. К компетенции председателя правления организации собственников относятся:

осуществление текущего руководства деятельностью организации собственников в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, иными законодательными актами, уставом организации собственников и трудовым договором (контрактом), заключенным с ним в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о труде;

организация и проведение заседаний правления организации собственников;

ведение учета решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, правления организации собственников в порядке, предусмотренном общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников;

организация исполнения решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, правления организации собственников;

заключение в пределах своей компетенции договоров, иных соглашений от имени организации собственников;

размещение денежных средств организации собственников, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) или на специальные счета в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях и направление этих средств и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников;

утверждение должностных (рабочих) инструкций работников организации собственников, утверждение штатного расписания организации собственников после его согласования с общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников;

принятие на работу и увольнение работников организации собственников, применение к ним мер поощрения и взыскания;

издание в пределах своей компетенции распоряжений, обязательных для исполнения работниками организации собственников, в целях реализации решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, правления организации собственников;

совершение действий без доверенности от имени организации собственников, представление ее интересов в суде, государственных органах, других организациях, выдача доверенности на представление интересов организации собственников, подписание платежных документов, выдача справок;

осуществление иных полномочий, предусмотренных настоящим Кодексом, иными законодательными актами и уставом организации собственников.

3. Председатель правления организации собственников обязан:

осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства;

выполнять требования актов законодательства по управлению общим имуществом совместного домовладения, в том числе по качественному и своевременному обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг, содержанию общего имущества совместного домовладения и придомовой территории;

обеспечивать ежемесячное размещение денежных средств, полученных от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилых домов;

информировать ежегодно до 31 марта года, следующего за отчетным, общее собрание членов организации собственников о деятельности организации собственников;

предоставлять информацию о деятельности организации собственников по требованию областных, Минского городского, районных, городских исполнительных комитетов, местных администраций районов в городах при осуществлении ими контроля за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, контроля за деятельностью товариществ собственников;

обеспечивать начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилыми помещениями с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещения расходов на электроэнергию;

повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет в порядке, установленном законодательством;

исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

Председатель правления организации застройщиков также обязан обеспечить в течение шести месяцев после приемки жилого дома (домов) в эксплуатацию проведение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков по вопросам выбора способа управления общим имуществом совместного домовладения и предоставления основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

4. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления организации собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания по письменному требованию членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, или ревизионной комиссии организации собственников, или не менее двух третей членов правления организации собственников.

Вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления организации собственников при его личном отказе от полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией организации собственников заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности организации собственников.

5. Председатель правления организации собственников при осуществлении своих функций в пределах компетенции должен действовать в интересах организации собственников в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом организации собственников. Председатель правления организации собственников

несет полную материальную ответственность перед организацией собственников за убытки, причиненные ей в результате его виновных действий (бездействия).

Документы (дела) организации собственников хранятся в помещении организации собственников, а при отсутствии такого помещения – у председателя правления организации собственников.

6. Председатель правления организации собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов организации собственников, а также в случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному председателю правления организации собственников либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы организации собственников.

### **Статья 171. Ревизионная комиссия организации собственников**

1. Для осуществления ревизии финансово-хозяйственной деятельности организации собственников, председателя правления и членов правления организации собственников общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников избирает ревизионную комиссию из числа членов организации собственников, а также собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами организации застройщиков. Организация собственников вправе проводить аудит своей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

2. Ревизионная комиссия организации собственников избирается в составе не менее трех человек сроком на три года.

В состав ревизионной комиссии организации собственников не могут быть избраны председатель правления и члены правления организации собственников, их близкие родственники и свойственники, а также уполномоченные.

Ревизионная комиссия организации собственников из своего состава избирает председателя.

3. Вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) ревизионной комиссии организации собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников по письменному требованию ее членов, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества, либо по предложению местного исполнительного и распорядительного органа.

Ревизионная комиссия организации собственников подотчетна общему собранию (собранию уполномоченных) членов организации собственников.

В случае прекращения членства в организации собственников, отказа от полномочий либо смерти члена ревизионной комиссии организации собственников может быть избран новый член ревизионной комиссии на оставшийся срок действия полномочий члена ревизионной комиссии.

4. Ревизионная комиссия организации собственников:

отслеживает соблюдение финансово-хозяйственной дисциплины и законодательства о финансовой деятельности правлением, председателем правления, членами организации собственников в процессе деятельности этой организации;

проводит не реже одного раза в год проверку финансово-хозяйственной деятельности организации собственников;

дает заключения общему собранию членов организации собственников по отчетам правления и председателя правления организации собственников;

отчитывается перед общим собранием членов организации собственников о своей деятельности.

5. Без заключения ревизионной комиссии организации собственников или аудиторского заключения общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации собственников не вправе утверждать ежегодный отчет о работе правления организации собственников, а также годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации собственников.

6. При обнаружении нарушений в финансово-хозяйственной деятельности организации собственников и (или) финансовых нарушений со стороны правления и (или) председателя правления организации собственников ревизионная комиссия организации собственников в десятидневный срок со дня обнаружения этих нарушений обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

## **Статья 172. Членство в организации застройщиков**

1. Учредители организации застройщиков становятся ее членами с даты государственной регистрации этой организации.

2. Граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, и юридические лица, вступающие в организацию застройщиков во время строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества, становятся ее членами с даты принятия соответствующего решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков на основании их письменного заявления.

При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другому гражданину, в том числе индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу новый собственник имеет право вступить в члены организации застройщиков, подав соответствующее заявление в правление этой организации. Новый собственник становится членом организации застройщиков с даты регистрации такого заявления в правлении организации застройщиков. В этом случае принятие решения общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации застройщиков о приеме в члены организации застройщиков не требуется.

3. Порядок приема в члены организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований настоящего Кодекса и иных актов законодательства.

## **Статья 173. Возникновение прав на объекты недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков**

1. Член организации застройщиков, внесший паевые взносы в полном объеме за объект недвижимого имущества, предоставленный ему во владение и пользование (оплативший стоимость этого объекта недвижимого имущества), приобретает право собственности на этот объект недвижимого имущества с даты государственной регистрации такого права в порядке, установленном законодательством.

2. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, внесшие при уплате денежных средств (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов)) или паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) свою жилищную квоту (именные приватизационные чеки «Жилье») либо денежные средства в целях создания общей собственности на жилое помещение, имеют право требовать от гражданина, являющегося членом организации застройщиков, при оформлении в собственность жилого помещения признания за ними доли в праве общей собственности на это жилое помещение или выплаты им соответствующей денежной компенсации.

3. Члену организации застройщиков, не являющемуся собственником объектов недвижимого имущества, объекты недвижимого имущества предоставляются во владение и пользование.

4. При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, не являющегося собственником объектов недвижимого имущества (за исключением прекращения членства в связи с его смертью), и при условии, что имеющий право на вступление в эту организацию член его семьи (другое лицо) не вступил в нее, бывший член организации застройщиков, имевший право владения и пользования объектами недвижимого имущества в жилом доме организации застройщиков, в течение двух месяцев со дня прекращения членства в этой организации имеет право внести денежные средства в размере, составляющем оставшуюся часть стоимости предоставленных во владение и пользование объектов недвижимого имущества, и оформить в порядке, установленном законодательством, право собственности на занимаемые им объекты недвижимого имущества.

5. В случае невыполнения условий, определенных пунктом 4 настоящей статьи, гражданин – бывший член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из занимаемого ими жилого помещения (утрачивают право владения и пользования нежилым помещением) по решению суда без предоставления другого жилого помещения, если право владения и пользования этим помещением не сохраняется за ними по иным основаниям, предусмотренным законодательством или договором.

## **Статья 174. Прекращение членства в организации застройщиков**

1. Основаниями для прекращения членства в организации застройщиков являются:

прекращение права собственности члена организации застройщиков – собственника объектов недвижимого имущества на эти объекты недвижимого имущества;

добровольный выход члена организации застройщиков из этой организации;

исключение члена организации застройщиков из организации застройщиков;

смерть гражданина, являющегося членом этой организации, объявление его умершим;

передача членом организации застройщиков права на паенакопления членам своей семьи или другим лицам;

ликвидация или реорганизация юридического лица, прекращение деятельности индивидуального предпринимателя – членов организации застройщиков;

ликвидация или реорганизация организации застройщиков, в том числе в связи с ее экономической несостоятельностью (банкротством);

иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом организации застройщиков.

2. Порядок прекращения членства в организации застройщиков устанавливается ее уставом с учетом требований настоящего Кодекса и иных актов законодательства.

### **Статья 175. Исключение из членов организации застройщиков**

1. Член организации застройщиков может быть исключен из членов этой организации в случае систематического нарушения правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившегося в разрушении, порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований настоящего Кодекса, делающие невозможным для других проживание с гражданином, являющимся членом организации застройщиков, в одной квартире или в одном жилом доме, а также в случае систематического невнесения денежных средств для финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков) либо паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) и иных взносов.

Систематическим невнесением денежных средств для финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков) либо паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) и иных взносов признается невнесение членом организации застройщиков указанных денежных средств и взносов в полном объеме в течение двух периодов подряд, определенных договором на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) или приобретение объектов недвижимого имущества, предусматривающим график внесения платежей (для денежных средств), или общим собранием членов организации застройщиков (для вступительного, паевых и иных взносов).

2. Исключение из членов организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, утвержденному государственной организацией, хозяйственным обществом, по инициативе которых была создана эта организация застройщиков.

Исключение из членов организации застройщиков, сформированной по инициативе граждан либо граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц, производится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) ее членов.

## **Статья 176. Членство в товариществе собственников**

1. Членами товарищества собственников могут быть граждане и юридические лица, являющиеся участниками совместного домовладения.

2. Членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против, с даты государственной регистрации товарищества собственников.

3. Основаниями для прекращения членства в товариществе собственников являются:

прекращение права собственности его члена на объекты недвижимого имущества;

смерть гражданина – члена товарищества собственников;

ликвидация юридического лица – члена товарищества собственников;

иные основания, предусмотренные законодательными актами и уставом товарищества собственников.

4. При приобретении в собственность объектов недвижимого имущества новый собственник приобретенных объектов недвижимого имущества становится членом товарищества собственников с момента возникновения его права собственности на эти объекты.

5. Права и обязанности членов товарищества собственников определяются настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом этого товарищества.

## **Статья 177. Права организации собственников**

1. Организация собственников имеет право:

осуществлять деятельность, соответствующую целям создания организации собственников;

получать в установленном порядке земельные участки и осуществлять на них строительство, производить благоустройство земельных участков в порядке, установленном законодательством;

осуществлять строительство дополнительных объектов общего имущества совместного домовладения;

владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом организации собственников исходя из целей создания организации собственников;

осуществлять обслуживание общего имущества совместного домовладения собственными силами и (или) заключать договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе договоры газо-, электро- и теплоснабжения, с организациями, предоставляющими указанные коммунальные услуги;

устанавливать в установленном порядке размеры взносов, а товарищество собственников – также размеры обязательных платежей;

требовать в порядке, установленном законодательством, от членов товарищества собственников выплаты компенсации за неуплату обязательных платежей, а также полного возмещения причиненных товариществу собственников убытков в результате неисполнения его членами обязательств по уплате обязательных платежей;

получать кредиты банков;

обжаловать в установленном порядке решения государственных органов, организаций, действия (бездействие) должностных лиц, нарушающие права организации собственников и (или) ее членов;

размещать денежные средства, полученные от внесения платы за капитальный ремонт, во вклады (депозиты) в банках и небанковских кредитно-финансовых организациях с последующим направлением их и процентов от размещения денежных средств на капитальный ремонт жилого дома;

вступать в ассоциации (союзы) организаций собственников и выходить из них;

совершать иные действия, отвечающие целям деятельности организации застройщиков, товарищества собственников и не противоречащие законодательству.

2. Организация застройщиков также имеет право:

проводить в установленном порядке реконструкцию и ремонт дома либо заключать соответствующие договоры на проведение таких работ;

принимать в установленном порядке в члены организации застройщиков и исключать из ее членов граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, и юридических лиц;

устанавливать в установленном порядке размеры паевых взносов (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);

открывать субсчета на ведение расчетных и кассовых операций по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества совместного домовладения и по оплате членами организации застройщиков, собственниками объектов недвижимого имущества, не являющимися членами этой организации, оказанных коммунальных и других услуг;

обеспечивать с согласия членов организации застройщиков и собственников объектов недвижимого имущества, не являющихся членами этой организации, за их счет оказание им необходимых услуг.

## **Статья 178. Обязанности организации собственников**

1. Организация собственников обязана обеспечивать:

организацию обслуживания объектов недвижимого имущества, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, – и придомовой территории;

сохранность общего имущества совместного домовладения, соблюдение обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

соблюдение интересов членов организации собственников при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между ее членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества совместного домовладения;

внесение в установленном порядке платы за капитальный ремонт;

соблюдение требований настоящего Кодекса, иных актов законодательства и устава организации собственников.

2. Организация застройщиков также обязана обеспечивать:

строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) или приобретение объектов недвижимого имущества в сроки, определенные законодательством и договором, а также с соблюдением иных требований законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

передачу функций государственного заказчика по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) объектов недвижимого имущества коммунальному унитарному предприятию по капитальному строительству в случае, если строительство (реконструкция, капитальный ремонт) осуществляется членами организации застройщиков, сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

заключение договора строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков с каждым ее членом на условиях и в порядке, определяемых Советом Министров Республики Беларусь.

## **Статья 179. Права и обязанности членов организации собственников**

1. Член организации собственников имеет право:

участвовать в деятельности организации собственников, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

передавать право участия в общем собрании членов организации собственников представителю в соответствии с настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

предоставлять право владения и пользования находящимися в собственности жилым и (или) нежилым помещениями в жилом доме членам своей семьи, иным лицам в соответствии с законодательством;

определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации собственников.

2. Член организации застройщиков, не являющийся собственником жилого и (или) нежилого помещений, имеет право:

владеть и пользоваться предоставленными ему жилым и (или) нежилым помещениями;

участвовать в деятельности организации застройщиков, избирать органы ее управления и членов ревизионной комиссии и быть избранным в них;

передавать право на свои паенакопления или на их часть члену своей семьи или другому лицу. Право на паенакопления, являющиеся общим совместным имуществом супругов, передается члену семьи или другому лицу с согласия супруга (супруги);

выйти из организации застройщиков в любое время. При этом лицо, прекратившее членство в организации застройщиков, имеет право на возмещение организацией застройщиков в сроки, установленные решением общего собрания (собрания уполномоченных) ее членом (но не позднее двенадцати месяцев), его паенакоплений в размере, соответствующем оценочной стоимости жилого помещения, в котором гражданин проживал, нежилого помещения, которым гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, юридическое лицо пользовались, определенной в соответствии с законодательными актами, в случае, если этот член организации застройщиков выплатил паевые взносы (оплатил стоимость жилого и (или) нежилого помещений) в полном объеме, либо на возврат внесенных денежных средств (при самостоятельном финансировании членом организации застройщиков строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов)) или паенакоплений (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения жилого дома (домов) организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в случае, если этим членом организации застройщиков паевые взносы не были внесены в полном объеме (стоимость жилого и (или) нежилого помещений не оплачена в полном объеме). Право на возврат иных взносов у члена организации застройщиков, не являющегося собственником помещения, отсутствует;

предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением в жилом доме организации застройщиков членам своей семьи;

определять с членами семьи, проживающими совместно с ним, порядок пользования жилым помещением;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членом организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

являться членом организации застройщиков после государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

3. Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), имеет право:

участвовать в деятельности этой организации, избирать органы ее управления и членом ревизионной комиссии и быть избранным в них;

получать в установленном порядке государственную поддержку при строительстве (реконструкции) в составе организации застройщиков;

выйти из членом организации застройщиков в любое время. При этом он должен расторгнуть в порядке, установленном законодательством, договор строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков и получить в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, денежные средства, внесенные им на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) жилого дома (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилого дома), или паенакопления (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилого дома организацией застройщиков);

передать право на паенакопления члену семьи или другому лицу, за исключением случая членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не

завершены), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы);

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и уставом организации застройщиков.

#### 4. Член организации собственников обязан:

соблюдать устав организации собственников, выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии, не противоречащие законодательству;

соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

участвовать в управлении организацией собственников, присутствовать на общих собраниях ее членов, исполнять свои обязательства перед этой организацией;

своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством;

заключить договоры с соответствующими организациями на предоставление отдельных видов жилищно-коммунальных услуг;

нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

проводить за свой счет ремонт занимаемого им объекта недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Кодексом, иными актами законодательства и уставом организации собственников.

5. Член организации застройщиков, не являющийся собственником объектов недвижимого имущества, дополнительно к обязанностям, установленным пунктом 4 настоящей статьи, обязан:

своевременно и в полном объеме вносить паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков);

обратиться в установленном порядке за государственной регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества.

6. Член организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), дополнительно к обязанностям, установленным пунктом 4 настоящей статьи, обязан:

заключить с организацией застройщиков договор строительства жилого и (или) нежилого помещений в составе организации застройщиков;

при прекращении членства в организации застройщиков в связи с добровольным выходом из этой организации уведомить об этом членов семьи, за исключением случая прекращения членства в организации застройщиков, сформированной из числа граждан,

состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы).

7. Член организации застройщиков – собственник объектов недвижимого имущества исполняет обязанности, предусмотренные абзацами вторым–четвертым, шестым–восьмым пункта 4 настоящей статьи, а также вносит членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством.

8. При прекращении членства в организации застройщиков, в том числе при исключении из членов этой организации, собственник объектов недвижимого имущества сохраняет права и обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 181 настоящего Кодекса.

### **Статья 180. Права и обязанности членов, бывших членов семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков**

1. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, имеют право владения и пользования жилым помещением наравне с членом этой организации, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением, заключенным между гражданином, являющимся членом организации застройщиков, и членами его семьи, проживающими совместно с ним.

2. Совершеннолетние члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, обязаны:

обеспечивать сохранность жилого помещения, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений наравне с гражданином, являющимся членом организации застройщиков;

участвовать в расходах по содержанию жилого помещения, предусмотренных законодательством, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением;

соблюдать иные требования настоящего Кодекса и иных актов законодательства.

3. Бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено настоящим Кодексом, иными актами законодательства и письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

4. Члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, в случае их выезда на место жительства в другое жилое помещение могут быть признаны в судебном порядке утратившими право владения и пользования этим жилым помещением.

5. Гражданин, являющийся членом организации застройщиков и не являющийся собственником жилого помещения, вправе предоставить другим гражданам право владения и пользования занимаемым им жилым помещением с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним. Такие граждане приобретают равное с гражданином, являющимся членом организации застройщиков и не являющимся собственником жилого помещения, и другими членами его семьи, проживающими совместно с ним, право владения и пользования этим помещением, если

иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением, заключенным между ними.

6. Граждане, которым в качестве опекунов или попечителей предоставлено право владения и пользования жилым помещением гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, самостоятельного права на это жилое помещение не приобретают, за исключением случая признания их членами семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков.

7. Члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, имеют право без письменного согласия гражданина, являющегося членом организации застройщиков, и других совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, предоставить право владения и пользования этим жилым помещением своим несовершеннолетним детям. Предоставление членами семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков и не являющегося собственником жилого помещения, проживающими совместно с ним, права владения и пользования жилым помещением другим гражданам разрешается только с письменного согласия этого гражданина и других совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним.

8. Гражданин, являющийся членом организации застройщиков и не являющийся собственником жилого помещения, и совершеннолетние члены его семьи, проживающие совместно с ним, несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с владением и использованием жилым помещением, вспомогательными помещениями и придомовой территорией.

9. Предоставление в безвозмездное владение и пользование либо по договору найма другим гражданам жилого помещения, предоставленного гражданину, являющемуся членом организации застройщиков, осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

10. Споры между гражданином, являющимся членом организации застройщиков и не являющимся собственником жилого помещения, и членами, бывшими членами его семьи о порядке пользования жилым помещением и размере участия в расходах на его содержание разрешаются в судебном порядке.

11. Члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков – собственником жилого помещения, в случае их выезда на постоянное место жительства в другое жилое помещение могут быть признаны в судебном порядке утратившими право владения и пользования этим жилым помещением, если они не являются участниками долевой или совместной собственности на это жилое помещение.

12. Члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков – собственником жилого помещения, проживающие совместно с ним, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, а также обязаны соблюдать требования, установленные пунктами 3, 5, 7–11 настоящей статьи.

### **Статья 181. Права и обязанности собственника объектов недвижимого имущества, не являющегося членом организации застройщиков, и членов, бывших членов его семьи**

1. Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, имеет право:

вступить в любое время в эту организацию (в случае исключения гражданина из членов организации застройщиков право обращения в эту организацию для повторного вступления приобретает не ранее чем через шесть месяцев после его исключения из членов организации застройщиков);

принимать участие в управлении общим имуществом совместного домовладения, быть избранным в состав ревизионной комиссии организации застройщиков;

вносить на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков предложения, заявления, жалобы;

присутствовать на общих собраниях членов организации застройщиков и вносить предложения об управлении общим имуществом совместного домовладения этой организации;

осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, иным законодательством и уставом организации застройщиков.

2. Собственник объектов недвижимого имущества, не являющийся членом организации застройщиков, обязан:

соблюдать требования жилищного законодательства, в том числе правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

выполнять решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации застройщиков, а также решения иных органов управления и ревизионной комиссии организации застройщиков, не противоречащие законодательству, по вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения;

нести расходы по эксплуатации объектов недвижимого имущества;

нести расходы по оплате труда работников организации застройщиков, если она является организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, а также своевременно осуществлять иные платежи, предусмотренные законодательством;

проводить за свой счет ремонт занимаемых им объектов недвижимого имущества;

исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

3. Члены, бывшие члены семьи гражданина – собственника жилого помещения в жилом доме организации застройщиков, не являющегося членом этой организации, проживающие совместно с ним, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 180 настоящего Кодекса, а также обязаны соблюдать требования, установленные пунктами 3, 5, 7–11 статьи 180 настоящего Кодекса.

### **Статья 182. Вступление граждан в организацию застройщиков в случае передачи им права на паенакопления либо смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков**

1. При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего в ней паенакопления и не являющегося собственником жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи, преимущественное право на вступление в ее члены имеют один из членов семьи гражданина, являющегося бывшим членом этой организации, или другое лицо, имеющие право на часть паенакоплений (принимавшие участие в выплате паенакоплений).

При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего паенакопления в этой организации и не являющегося собственником нежилого помещения, право на вступление в организацию застройщиков имеет лицо, которому гражданин, являющийся бывшим членом организации застройщиков, передал право на свои паенакопления.

При передаче права на паенакопления гражданином, являющимся бывшим членом организации застройщиков и не имеющим права собственности на объект недвижимого имущества, нескольким членам своей семьи (другим лицам) преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеет член его семьи (другое лицо), получивший право на большую часть паенакоплений гражданина, являющегося бывшим членом организации застройщиков.

В случае, если право на паенакопления передано в равных долях нескольким членам семьи (другим лицам), один из них (другое лицо) по соглашению с другими членами семьи вступает в члены организации застройщиков. Если такое соглашение не достигнуто, решение о вступлении в члены организации застройщиков одного из членов семьи (другого лица) принимается в судебном порядке.

2. В случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, который не выплатил паевые взносы в полном объеме (не оплатил стоимость жилого помещения в полном объеме) либо выплатил, но не обратился за государственной регистрацией права собственности на жилое помещение в установленном порядке, право на вступление в члены этой организации имеет член его семьи, проживавший совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков и имеющий право на часть паенакоплений.

При отсутствии члена семьи, указанного в части первой настоящего пункта, преимущественное право на вступление в члены организации застройщиков имеют наследники умершего, не проживавшие совместно с ним в жилом помещении жилого дома организации застройщиков, но унаследовавшие право на паенакопления.

Если после смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, в предоставленном ему жилом помещении этой организации остались проживать несовершеннолетние наследники умершего, то по заявлению органа опеки и попечительства один из них принимается в организацию застройщиков. В случае устройства несовершеннолетних наследников в детские интернатные учреждения либо учреждения профессионально-технического, среднего специального, высшего образования, детские дома семейного типа, опекуны, приемные семьи за этими наследниками сохраняется право владения и пользования жилым помещением. При этом защита прав и законных интересов несовершеннолетних наследников и исполнение обязанностей умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, возлагаются на опекуна (попечителя) несовершеннолетних наследников.

3. При прекращении членства в организации застройщиков, жилой дом которой не завершен строительством (реконструкция, капитальный ремонт жилого дома которой не завершены), сформированной из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), выбывающему члену организации застройщиков возвращаются денежные средства, внесенные на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) дома (при самостоятельном финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) дома), или паенакопления (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) дома организацией застройщиков) в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, а государственной организацией, хозяйственным обществом, в которых по месту работы (службы) состоял на учете нуждающихся в

улучшении жилищных условий выбывающий член организации застройщиков, в соответствии с пунктом 2 статьи 161 настоящего Кодекса для включения в состав организации застройщиков направляется гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в этой государственной организации, хозяйственном обществе.

### **Статья 183. Порядок внесения взносов членами организации собственников**

1. Для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с управлением и эксплуатацией общего имущества совместного домовладения, члены организации собственников уплачивают членские и целевые взносы. В организации собственников ее члены уплачивают вступительный взнос, а в организации застройщиков – также паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества организацией застройщиков).

От уплаты вступительного взноса в организации застройщиков освобождаются дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, члены семьи умершего гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, супруга (супруг) гражданина, являющегося членом этой организации, при разделе паенакоплений, наследники права на паенакопления в случае смерти гражданина, являвшегося членом организации застройщиков, а также граждане, вступившие в эту организацию в связи с передачей им права на паенакопления. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов организации застройщиков вправе освободить от уплаты вступительного взноса и других граждан.

2. Взносы членами организации собственников вносятся в сроки, установленные уставом и решением общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

За несвоевременное внесение взносов члены организации собственников уплачивают пеню в размере, установленном общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников в соответствии с законодательством.

3. Вступительный, паевые, членские и целевые взносы уплачиваются путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет организации собственников.

4. В подтверждение перечисления взносов на текущий (расчетный) банковский счет организации собственников члены организации собственников при необходимости представляют уполномоченному члену правления организации собственников документы, подтверждающие внесение денежных средств на текущий (расчетный) банковский счет этой организации.

5. Гражданин, вступивший в члены организации застройщиков (осуществлявшей финансирование строительства (реконструкции, капитального ремонта) или приобретения объектов недвижимого имущества), объект недвижимого имущества которой завершен строительством (реконструирован, капитально отремонтирован) или приобретен, вместо выбывшего члена этой организации, не являвшегося собственником объекта недвижимого имущества, вносит паевые взносы в размере, соответствующем оценочной стоимости этого объекта недвижимого имущества, определенной в соответствии с законодательными актами.

В случае, если строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов недвижимого имущества не завершено, гражданин, вступающий в члены организации застройщиков, вносит в порядке, установленном законодательством, денежные средства (при самостоятельном финансировании такого строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества) или паевые взносы (при финансировании строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимого имущества организацией застройщиков) в не меньшем размере, чем размер денежных средств, паевых взносов выбывшего члена этой организации с учетом индексации.

6. Разногласия по вопросам внесения взносов рассматриваются правлением организации собственников, общим собранием (собранием уполномоченных) членов организации собственников, а в случае недостижения согласия по этим вопросам – судом.

### **Статья 184. Капитальный ремонт жилого дома организации собственников**

1. Капитальный ремонт жилого дома организации собственников проводится в соответствии с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами с учетом технического состояния конструктивных элементов, инженерных систем, архитектурно-планировочных качеств жилого дома и уровня благоустройства, срока службы конструктивных элементов, инженерных систем и капитального строения (здания, сооружения) в целом.

2. Для проведения капитального ремонта жилого дома организации собственников правление организации собственников на основании заключения организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, принимает решение о направлении в местный исполнительный и распорядительный орган ходатайства о включении жилого дома организации собственников в перспективный и текущий планы капитального ремонта жилищного фонда.

3. Капитальный ремонт жилого дома организации собственников организует местный исполнительный и распорядительный орган в соответствии с перспективным и текущим планами капитального ремонта жилищного фонда при условии, что организация собственников производила и производит отчисления средств на капитальный ремонт жилого дома (домов) на счета организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, либо местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда, либо организацией собственников внесена плата за капитальный ремонт на счета местного исполнительного и распорядительного органа, открытые для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

В иных случаях капитальный ремонт жилого дома организации собственников организывается самой организацией в соответствии с обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников или правления этой организации.

4. Выселение граждан из жилого помещения на время капитального ремонта жилого дома организации собственников производится в порядке, предусмотренном статьей 84 настоящего Кодекса.

5. Граждане, указанные в пункте 4 настоящей статьи, в период проживания в жилых помещениях, предоставленных на время проведения капитального ремонта жилого дома организации собственников, обязаны своевременно вносить платежи, предусмотренные настоящим Кодексом и иными актами законодательства, а члены организации собственников – уплачивать взносы, предусмотренные уставом.

### **Статья 185. Реорганизация или ликвидация организации собственников**

1. Организация собственников может быть реорганизована или ликвидирована по решению:

общего собрания членов организации собственников;

суда по основаниям, предусмотренным законодательными актами;

собственника объектов недвижимого имущества в случае перехода права собственности на объекты недвижимого имущества к одному собственнику.

Организация застройщиков может быть реорганизована или ликвидирована также по решению государственных органов в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

2. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество организации собственников распределяется между членами организации собственников в порядке, установленном уставом.

### **Статья 186. Контроль за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, контроль за деятельностью товариществ собственников**

1. Контроль за деятельностью, в том числе финансово-хозяйственной, организаций застройщиков, контроль за деятельностью товариществ собственников осуществляются областными, Минским городским, районными, городскими исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах в порядке, установленном законодательными актами.

2. Местные исполнительные и распорядительные органы на соответствующей территории:

принимают меры по защите прав и законных интересов членов организаций собственников;

согласовывают кандидатуру председателя правления организации собственников;

вносят кандидатуру для избрания председателем правления на рассмотрение общего собрания членов организации собственников в случае отсутствия у организации собственников такой кандидатуры;

вносят предложение о проведении внеочередного общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников, в том числе для решения вопросов о досрочном прекращении полномочий членов правления, председателя правления, ревизионной комиссии организации собственников;

назначают уполномоченное лицо в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, в порядке, установленном актами законодательства;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. Местные исполнительные и распорядительные органы содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление общим имуществом совместного домовладения, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

4. В случаях, если председатель правления организации собственников не избран (не переизбран – когда срок действия его полномочий истек) в установленном законодательством порядке, если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, надлежащая работа органов управления организации собственников или если истек срок действия полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов, а также в случаях невыполнения председателем правления организации собственников требования о необходимости прохождения согласования, отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании и (или) неоднократного (два и более раза в течение календарного года) нарушения председателем правления организации собственников установленных законодательством обязанностей местные исполнительные и распорядительные органы иницируют через правление организации собственников, а в случае отсутствия правления приступают к организации проведения общего собрания членов организации собственников в течение десяти календарных дней со дня получения соответствующей информации.

Общее собрание членов организации собственников, назначенное в соответствии с частью первой настоящего пункта, рассматривает вопрос о сложении полномочий председателем правления организации собственников и (или) избрании (переизбрании) председателя правления организации собственников, а также о предоставлении полномочий избранному председателю общего собрания на расторжение и (или) заключение с вновь избранным (принятым на работу) председателем правления трудового договора (контракта).

Отсутствие на общем собрании кворума, предусмотренного пунктом 4 статьи 166 настоящего Кодекса, не является препятствием для принятия решений по вопросам повестки дня при условии присутствия на нем не менее двух членов организации собственников.

Решения по вопросам повестки дня считаются принятыми, если за их принятие проголосовали члены организации собственников, обладающие не менее чем половиной голосов членов организации собственников, принявших участие в общем собрании. При наличии нескольких кандидатов на должность председателя правления организации собственников избранным считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов членов организации собственников, принявших участие в общем собрании.

В случае отсутствия предложений по кандидатуре на должность председателя правления организации собственников, соответствующих требованиям части первой пункта 1 статьи 170 настоящего Кодекса, местный исполнительный и распорядительный орган предлагает такую кандидатуру.

В случае неизбрания председателя правления организации собственников местный исполнительный и распорядительный орган в пятидневный срок назначает уполномоченное лицо.

## **Статья 187. Объединение организаций собственников**

Для координации деятельности, а также для представления и защиты общих имущественных интересов организации собственников могут объединяться на добровольных началах в ассоциации (союзы).

## **РАЗДЕЛ VI ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 188. Переходные положения**

1. Настоящий Кодекс применяется к жилищным отношениям, возникшим после вступления его в силу. По жилищным отношениям, возникшим до вступления в силу настоящего Кодекса, он применяется к тем правам и обязанностям, которые возникли после вступления его в силу.

2. До приведения законодательства в соответствие с настоящим Кодексом акты законодательства применяются в той части, в которой они не противоречат настоящему Кодексу.

3. Из жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных до 2 марта 2013 г., не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 3 статьи 78 настоящего Кодекса, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях (за исключением нанимателей, трудовой договор (контракт) с которыми прекращен по основаниям, признаваемым в соответствии с законодательными актами дискредитирующими обстоятельствами увольнения):

ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, профессионального заболевания, полученных при исполнении производственных или служебных обязанностей;

относящиеся к категориям граждан, определенным пунктом 1 и подпунктом 3.3 пункта 3 части второй статьи 2, пунктами 1–4 части первой статьи 3, статьями 4 и 22 Закона Республики Беларусь «О ветеранах»;

проработавшие в организации, предоставившей им жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, не менее десяти лет;

уволенные в связи с ликвидацией организации либо по сокращению численности или штата работников организации, предоставившей им жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии;

имеющие право на отставку или трудовую пенсию по возрасту (в том числе за работу с особыми условиями труда) и за выслугу лет;

являющиеся инвалидами I или II группы, а также семьи, в составе которых имеются дети-инвалиды;

проживающие с несовершеннолетними детьми;

заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями.

Из жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, предоставленных до 2 марта 2013 г., не могут быть выселены без предоставления другого

жилого помещения типовых потребительских качеств, соответствующего требованиям пункта 3 статьи 78 настоящего Кодекса, члены семьи:

умершего работника, которому была предоставлена жилая площадь в общежитии;

проживающие совместно с нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях (за исключением нанимателей, трудовой договор (контракт) с которыми прекращен по основаниям, признаваемым в соответствии с законодательными актами дискредитирующими обстоятельствами увольнения) в одном жилом помещении и работающие в организации, предоставившей жилое помещение государственного жилищного фонда в общежитии, или выполняющие работу, связанную с непосредственным обслуживанием трудового коллектива этой организации.

4. Из арендного жилья, предоставленного в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений до 8 апреля 2006 г., кроме случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 86 настоящего Кодекса, не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения граждане, указанные в абзацах втором–девятом части первой пункта 3 настоящей статьи, состоящие в трудовых (служебных) отношениях либо прекратившие трудовые (служебные) отношения после 1 апреля 2014 г., если эти граждане и члены их семей не имеют в собственности других жилых помещений (долей в праве общей собственности на жилые помещения) на территории Республики Беларусь и если они не производили отчуждение жилых помещений (долей в праве общей собственности на жилые помещения) в течение пяти лет до момента прекращения трудовых (служебных) отношений.

5. Жилое помещение (доля в праве общей собственности на жилое помещение), приватизированное совместно проживающими супругами, является их общей совместной собственностью, если оба супруга участвовали в приватизации этого жилого помещения (в том числе путем вложения денежных средств, принадлежащих им на праве общей совместной собственности). Другие члены семьи, участвовавшие в приватизации жилого помещения, вправе требовать признания за ними права собственности на соответствующую их участию долю в приватизированном жилом помещении. Доли в праве общей собственности на жилое помещение членов семьи могут быть отражены по требованию участников приватизации в свидетельстве (удостоверении) о государственной регистрации жилого помещения.

6. Действие части третьей пункта 4 статьи 160 настоящего Кодекса не распространяется на товарищества собственников, созданные до 2 марта 2013 г.

7. Организации застройщиков и товарищества собственников, созданные до вступления в силу настоящего Кодекса, обязаны привести свои уставы в соответствие с настоящим Кодексом в течение одного года со дня вступления его в силу. До приведения в соответствие с настоящим Кодексом уставы товариществ собственников и организаций застройщиков действуют в части, не противоречащей настоящему Кодексу.

*Президент Республики Беларусь*

*А.Лукашенко*