Основы жилищных правоотношений

Содержание

1. Жилищные правоотношения. Права, обязанности, ответственность участников жилищных правоотношений 3

2. Жилищное законодательство. Полномочия центральных и региональных органов власти в области регулирования жилищных отношений 7

3. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основания признания нуждающимся в улучшении жилищных условий 13

4. Виды жилищных фондов. Право собственности на жилое помещение. Права членов семьи собственника жилого помещения 20

5. Государственный жилищный фонд. Основания для получения государственного жилья. Договор найма 27

Список использованных источников 33

1. Жилищные правоотношения. Права, обязанности, ответственность участников жилищных правоотношений

В соответствии со ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (ЖК РБ), жилищные отношения - это отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями, пользования и распоряжения ими, а также сохранности жилищного фонда. Жилое помещение – это помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан. Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений в Республике Беларусь независимо от форм собственности.

Такое широкое определение жилищных правоотношений подразумевает самые разнообразные общественные отношения, регулируемые нормами различных отраслей права: государственного, административного, финансового, гражданского и др.

К жилищным правоотношениям относятся:

– отношения, складывающиеся по поводу управления жилищным фондом;

– эксплуатации жилищного фонда;

– учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

– владения и распоряжения жилыми помещениями;

– обеспечения сохранности и ремонта жилых домов и жилых помещений;

– собственности на жилище;

– земельные и кредитные отношения, связанные со строительством и реконструкцией жилых домов, их содержанием, ремонтом и др.

Жилищные отношения неоднородны. Однако большая часть из них является имущественными отношениями, в которые вступают самостоятельные субъекты на основании автономии, равенства, свободы волеизъявления и диспозитивности. Они складываются по поводу объектов, имеющих экономическую ценность: квартир; жилых домов; жилищных фондов и др.

Жилищные отношения можно разделить на группы:

– жилищные отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями;

– отношения по найму жилых помещений на основании договора найма либо пользования жилыми помещениями по иным основаниям;

– отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, жилыми помещениями в общежитиях, специальных домах;

– правоотношения собственности в жилищной сфере;

– правоотношения в области применения мер юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства;

– жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилого помещения;

– отношения, связанные со строительством и реконструкцией жилых домов и др.

Основаниями возникновения жилищных правоотношений являются юридические факты: сделки, административные акты (в т.ч. решения суда) и др.

Субъектами жилищных отношений являются:

– граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства;

– юридические лица независимо от форм собственности;

– государственные органы.

Граждане Республики Беларусь согласно ст. 9 ЖК РБ в области жилищных отношений имеют следующие права:

– получать жилое помещение в пользование на условиях и в порядке, установленных ЖК РБ;

– получать земельный участок для индивидуального жилищного строительства;

– осуществлять индивидуальное или коллективное жилищное строительство;

– получать в установленном законодательством порядке льготные кредиты, субсидии и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения;

– получать в установленном законодательством порядке субсидии на плату за пользование помещением и коммунальные услуги;

– приобретать жилое помещение в собственность по основаниям, установленным действующим законодательством;

– пользоваться жилым помещением по договору найма (поднайма);

– владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению помещениями, принадлежащими им на праве собственности;

– самостоятельно выбирать формы и способы улучшения своих жилищных условий, ремонта и эксплуатации жилого помещения;

– самостоятельно в установленном законодательством Республики Беларусь порядке учреждать организации по строительству, эксплуатации, обслуживанию, ремонту, управлению и приобретению жилых помещений (ст. 11 ЖК РБ);

– на преимущественное право на индивидуальное или коллективное жилищное строительство. Такое право имеют граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 14 ЖК РБ);

– на одноразовое получение жилого помещения социального пользования. Такое право имеют малообеспеченные нетрудоспособные граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также граждане, имеющие право на внеочередное предоставление жилых помещений социального пользования (ст. 84 ЖК РБ).

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений обязаны:

– соблюдать требования ЖК РБ и иных актов жилищного законодательства Республики Беларусь и договорных обязательств, связанных с реализацией жилищных прав;

– не препятствовать осуществлению законных прав и интересов других субъектов жилищных отношений;

– возмещать ущерб, нанесенный ими жилым помещениям других граждан и юридических лиц независимо от форм собственности в связи с пользованием этими жилыми помещениями;

– обеспечивать доступ в занимаемые ими жилые помещения работникам, занятым обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда, при проведении необходимых ремонтных работ;

– использовать жилые помещения в соответствии с требованиями ЖК РБ;

– соблюдать правила строительства, эксплуатации и ремонта жилых помещений.

Ответственность за нарушение жилищного законодательства предусмотрена административным, уголовным и иным законодательством Республики Беларусь. Такая ответственность предусматривается, в частности, за следующие противоправные действия:

– нарушение порядка принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления жилых помещений;

– нарушение правил выделения земельных участков под жилищное строительство;

– нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых помещений и вспомогательных помещений жилого дома, пожарной безопасности и иных правил;

– самовольное переустройство и перепланировку жилых помещений и использование их не по назначению;

– самовольное строительство жилых помещений;

– нарушение правил регистрации организаций граждан-застройщиков;

– нарушение правил эксплуатации жилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание;

– порчу жилых помещений, инженерного и иного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, объектов благоустройства;

– нарушение права на неприкосновенность жилища;

– самоуправство в реализации своих интересов и ущемление законных прав и интересов других граждан и их организаций и за совершение иных правонарушений, предусмотренных действующим законодательством.

2. Жилищное законодательство. Полномочия центральных и региональных органов власти в области регулирования жилищных отношений

Жилищное законодательство – это совокупность правовых норм, регулирующих комплекс жилищных и связанных с ними общественных отношений: приобретение и прекращение права собственности на жилые помещения; реализацию связанных с этими объектами иных вещных прав; управление, эксплуатацию и ремонт жилищного фонда; учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; отношения, связанные с использованием земельных участков под жилищное строительство и др. Более кратко можно определить жилищное законодательство как совокупность нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие жилищно-правовые нормы.

Жилищное законодательство относится к числу комплексных правовых образований, включающих в свой состав нормы различной отраслевой принадлежности: нормы государственного права (право граждан на жилище); административного (управление жилищным фондом, учет нуждающихся в улучшении жилищных условий); гражданского (владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями); финансового (отчисления на капремонт и другие нужды) и др.

Жилищное право – в объективном смысле система правовых норм, входящих в жилищное законодательство и регулирующих отношения по использованию жилищного фонда. Как субъективное право – право граждан на жилище.

В Конституции Республики Беларусь сущность права граждан на жилище закреплена в статье 48. Она предусматривает, что граждане имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья. Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством. Более детальное развитие эта конституционная норма получает в ЖК РБ, других нормативных правовых актах, относящихся к жилищному законодательству.

Основными задачами жилищного законодательства являются:

– обеспечение юридических гарантий получения или приобретения жилых помещений гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий;

– обеспечение свободы граждан и их организаций в реализации жилищных прав и интересов;

– формирование конкуренции работ и услуг на рынке жилья;

– создание условий свободного осуществления связанных с жилищными отношениями прав на безопасную и здоровую среду обитания, отдых, получение информации, социально-бытовое и культурное обслуживание;

– правовая защита жилищных и связанных с ними прав и интересов субъектов жилищных отношений.

Жилищное законодательство Республики Беларусь основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из Жилищного кодекса Республики Беларусь, декретов и указов Президента Республики Беларусь, постановлений Совета Министров Республики Беларусь и иных актов законодательства, регулирующих жилищные отношения. К жилищному законодательству также относятся нормативные акты, предусматривающие реализацию прав граждан на льготы при предоставлении и использовании жилья, о порядке предоставления субсидий и кредитов на строительство или приобретение жилья и о порядке предоставления компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг.

Правовое регулирование жилищных отношений осуществляется Президентом Республики Беларусь, Национальным собранием Республики Беларусь, Советом Министров, республиканским органом государственного управления жилищным фондом, местными Советами депутатов, исполнительными и распорядительными органами.

Президент Республики Беларусь является гарантом реализации основных направлений жилищной политики Республики Беларусь. По решению Президента Республики Беларусь:

– предоставляются жилые помещения государственного жилищного фонда в определенных им случаях;

– определяются категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, условия предоставления таких жилых помещений и пользования ими;

– определяются основания и порядок предоставления служебных жилых помещений государственного жилищного фонда;

– передаются в порядке исключения в собственность граждан служебные жилые помещения государственного жилищного фонда;

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

– регулируются иные жилищные отношения в соответствии с законодательными актами.

Разграничение полномочий в области регулирования жилищных отношений между республиканскими органами государственной власти и органами государственной власти местного уровня дано в стст. 17-21 ЖК.

К компетенции Совета Министров Республики Беларусь в области регулирования жилищных отношений отнесены следующие полномочия:

– общее управление государственным жилищным фондом;

– обеспечение исполнения республиканского бюджета в части финансирования, субсидирования и кредитования жилищного строительства;

– определение компетенции специальных органов по управлению государственным жилищным фондом;

– координация инвестиционной деятельности в области жилищного строительства, развития жилищной инфраструктуры населенных пунктов;

– определение типовых потребительских качества жилых помещений;

– принятие мер по обеспечению развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства, эксплуатации, обслуживания и ремонта жилых помещений;

– решение других вопросов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда.

Областные и Минский городской исполнительные комитеты в сфере регулирования жилищных отношений на территории области, г. Минска:

- проводят единую политику в области архитектуры, благоустройства, строительства, содержания, ремонта и реконструкции жилищного фонда и объектов жилищно-коммунального хозяйства:

- обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда и жилищного хозяйства;

- закрепляют жилые помещения коммунального жилищного фонда за коммунальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

- осуществляют государственный контроль за использованием и содержанием государственного и частного жилищных фондов;

- обеспечивают условия для развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства, эксплуатации, обслуживания и ремонта жилых помещений;

- осуществляют контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на предприятиях, в учреждениях, организациях и в нижестоящих исполнительных и распорядительных органах, а также за порядком соблюдения очередности в предоставлении и приобретении жилых помещений;

- выделяют финансовые средства на строительство жилых помещений социального пользования;

- обеспечивают выделение льготных кредитов, субсидий гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- отменяют решения нижестоящих исполнительных и распорядительных органов, не соответствующие законодательству Республики Беларусь;

- принимают решения по ходатайствам собственников жилых помещений о переоборудовании или сносе непригодных для проживания жилых помещений, переводе их в нежилые, а также о сносе жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд;

- решают другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные ЖК и иными актами законодательства Республики Беларусь к их ведению.

Районные, городские, районные в городах, поселковые, сельские исполнительные и распорядительные органы в области регулирования жилищных отношений на территории района, города, района в городе, поселка, села:

- обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда и жилищного хозяйства;

- принимают меры по созданию организаций, осуществляющих жилищное строительство, на конкурентных (рыночных) условиях;

- обеспечивают условия для строительства жилых помещений частного жилищного фонда;

- организуют строительство жилых помещений социального пользования;

- предоставляют гражданам и организациям в соответствии с законодательством Республики Беларусь земельные участки под жилищное строительство;

- предоставляют жилые помещения социального пользования;

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

- ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставляют им информацию по этому вопросу, а также осуществляют контроль за состоянием такого учета на предприятиях, в учреждениях, организациях;

- осуществляют регистрацию и учет договоров найма жилых помещений;

- дают разрешение гражданам на обмен жилых помещений государственного жилищного фонда;

- осуществляют государственный контроль за использованием и содержанием государственного и частного жилищных фондов;

- предоставляют субсидии;

- решают другие вопросы в области формирования, использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные ЖК РБ и иными актами законодательства Республики Беларусь к их ведению.

Местные Советы-депутатов в области регулирования жилищных отношений на соответствующей территории:

- утверждают программы экономического и социального развития, местные бюджеты и отчеты об их исполнении;

- определяют порядок управления и распоряжения коммунальным жилищным фондом в пределах, установленных законами Республики Беларусь.

Государственный контроль за использованием и обеспечением сохранности жилищного фонда направлен на обеспечение соблюдения правил пользования жилыми помещениями и содержания их в технически исправном состоянии и осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также специально уполномоченными на то государственными органами.

Общественный контроль за учетом граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установлением очередности на получение жилых помещений, их предоставлением и соблюдением порядка приобретения гражданами в собственность жилых помещений государственного жилищного фонда, правильностью отнесения граждан к категории малообеспеченных трудоспособных или нетрудоспособных граждан осуществляется общественными комиссиями, созданными при местных исполнительных и распорядительных органах, на предприятиях, в учреждениях, организациях, с участием депутатов, представителей профсоюзов и трудовых коллективов.

3. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основания признания нуждающимся в улучшении жилищных условий

Статьей 42 ЖК РБ предусмотрено право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Граждане имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня наступления совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации либо вступления в брак.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий до наступления совершеннолетия с даты первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты их постановки на учет в семье родителей, если они не имеют в собственности или в пользовании жилых помещений либо не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли.

Базовые положения о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Беларуси устанавливаются ЖК РБ. В соответствии с ним Указом Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565 утверждено Положение о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда. Вопросы, касающиеся улучшения жилищных условий, могут быть предусмотрены и в других нормативных актах, а также в коллективных договорах.

Положение о порядке учета устанавливает обязательный для местных исполнительных и распорядительных органов, организаций (независимо от формы собственности) порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилья.

Государственные организации предоставляют жилые помещения в соответствии с ЖК РБ, Положением о порядке учета и коллективными договорами. Организации негосударственной формы собственности вправе устанавливать иной порядок предоставления жилых помещений, не ущемляя при этом прав граждан, предусмотренных жилищным законодательством. При этом, наймодатели жилых помещений частного жилищного фонда не могут устанавливать в договорах найма условия худшие, чем предусмотренные договорами найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

- не имеющие жилых помещений в собственности и (или) в пользовании 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;

- обеспеченные общей площадью жилого помещения менее 15 кв. метров на одного человека. При этом обеспеченность общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений‚ находящихся в собственности или в пользовании гражданина и членов его семьи в населенном пункте по месту принятия на учет;

- проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям;

- проживающие в общежитиях, за исключением граждан, вселившихся в общежитие в связи с обучением, сезонных и временных работников;

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

- проживающие в служебных жилых помещениях или в жилых помещениях специального служебного жилищного фонда и не имеющие в собственности другого жилого помещения в населенном пункте по месту принятия на учет общей площадью 15 кв. метров и более на одного человека, отвечающего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

- проживающие в однокомнатной квартире или в одной комнате с другими гражданами и имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате (квартире), а также проживающие в однокомнатной квартире или в одной комнате с другими гражданами, имеющими заболевания, перечисленные в этом перечне;

- проживающие в одной квартире (одноквартирном жилом доме), заселенной (заселенном) несколькими собственниками жилых помещений, если их собственность выделена в установленном порядке (произведен раздел жилого помещения с образованием двух и более отдельных жилых помещений или с выделением в собственность изолированных жилых комнат с оставлением подсобных помещений в общем пользовании и в общей долевой собственности), и (или) нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, если они обеспечены общей площадью жилого помещения менее 15 кв. метров на каждого члена семьи;

- проживающие в неизолированных (смежных) жилых комнатах при отсутствии близкого родства. Под близким родством понимаются отношения между супругами, родителями, детьми, усыновителями, усыновленными, родными братьями и сестрами, дедом, бабкой и внуками;

- проживающие в однокомнатной квартире с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от близкого родства), кроме супругов;

- впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет в собственности квартиры либо одноквартирного жилого дома и (или) не является нанимателем квартиры либо одноквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также не занимает объект долевого строительства по договору найма, аренды, безвозмездного пользования или иному договору в соответствии с Правилами заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства;

- родившие (усыновившие) и воспитывающие детей без вступления в брак, разведенные (овдовевшие) супруги, воспитывающие детей, не вступившие в новый брак, не имеющие в собственности квартиры либо одноквартирного жилого дома и (или) не являющиеся нанимателями квартиры либо одноквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, а также не занимающие объект долевого строительства по договору найма, аренды, безвозмездного пользования или иному договору в соответствии с Правилами заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства;

- проживающие в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов, имеющие несовершеннолетних детей, а также граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности либо инвалидность снята, или признанные в установленном порядке дееспособными, если за ними не сохранилось или они не могут быть вселены в жилое помещение, из которого выбыли;

- специалисты, прибывшие по распределению учреждений, обеспечивающих получение профессионально-технического, среднего специального и высшего образования, или по направлению государственных органов и других организаций на работу в организации, расположенные на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше 5 Ки/кв. км и приравненных к ним территориях;

- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не имеют в собственности или в пользовании жилых помещений либо не могут быть вселены в жилое помещение, из которого они выбыли, или если при вселении в это жилое помещение они станут нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане:

1) в случае непредставления документов, указанных в Положение о порядке учета;

2) в случае ухудшения ими либо членами их семей своих жилищных условий путем уничтожения, повреждения, отчуждения жилого помещения либо его части, перевода жилого помещения в нежилое, обмена, раздела или изменения порядка пользования жилым помещением, в котором обеспеченность общей площадью жилого помещения превышала 15 кв. метров на одного человека, либо вселения в него других граждан (кроме вселенных в установленном порядке, не имевших до этого в собственности или в пользовании жилого помещения в данном населенном пункте, в котором они были обеспечены общей площадью жилого помещения 15 кв. метров и более на одного человека, и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как нанимателя, собственника, члена организации застройщиков, так и членов их семей), вселения в общежитие, заключения договора найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда или договора поднайма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда, если граждане ранее были обеспечены жилым помещением общей площадью 15 кв. метров и более на одного человека, отвечающим 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 5 лет со дня ухудшения их жилищных условий.

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

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

Семья вправе состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства, а также по месту работы (службы) каждого ее члена.

Граждане принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по их месту жительства по решению местного исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при этом органе - по совместному решению администрации государственного органа, другой организации и профсоюзного комитета, а при его отсутствии – иного представительного органа работников, а также при участии общественной комиссии по жилищным вопросам (при их наличии).

В порядке, предусмотренном Положением о порядке учета, документы, 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, обязаны в десятидневный срок представить требуемые документы. В случае, если за выдачу документов, необходимых для постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, законодательством предусмотрено взимание платы, то испрашиваемые документы представляются организациями, получившими запрос, соответствующим местным исполнительным и распорядительным органам, иным государственным органам, другим организациям, принимающим на такой учет, без ее взимания, с приложением платежного требования, подлежащего оплате гражданином.

Заявление гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий регистрируется местным исполнительным и распорядительным органом (иным государственным органом, организацией) и рассматривается в течение месяца со дня его подачи после получения всех необходимых документов. О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме в десятидневный срок со дня его принятия.

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.

Контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установлением очередности на улучшение жилищных условий, распределением жилых помещений в государственных органах, других организациях осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, профсоюзным комитетом, а также уполномоченными государственными органами в порядке, установленном законодательством.

4. Виды жилищных фондов. Право собственности на жилое помещение. Права членов семьи собственника жилого помещения

Совокупность жилых помещений независимо от форм собственности составляет жилищный фонд. Классификация жилищных фондов, установленная в ЖК РБ, соответствует закрепленным в Конституции формам собственности – частной и государственной. Государство гарантирует равную защиту и равные условия для всех форм собственности.

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

Частный жилищный фонд включает жилые помещения, находящиеся в собственности граждан или организаций негосударственной формы собственности. В него входят индивидуальные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности (жилые помещения, находящиеся в собственности различных негосударственных организаций, а также организаций граждан-застройщиков – ЖСК, ЖК, МЖК, КИЗ).

Жилые помещения входят в состав государственного и частного жилищных фондов после приемки их в эксплуатацию и государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

Граждане приобретают право собственности на жилье на основании:

– строительства жилого дома, части жилого дома, квартиры;

– оформления права собственности на жилое помещение членом организации граждан-застройщиков;

– приватизации занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда;

– принятия жилого помещения в наследство;

– передачи им жилого дома, квартиры в собственность вместо снесенного жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;

– передачи им жилого помещения в собственность вместо утраченного в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома;

– совершения гражданско-правовых сделок.

Самый быстрый и простой способ стать собственником жилья – в результате совершения сделки купли-продажи. К тому же действующее законодательство не запрещает гражданам иметь на праве собственности жилые дома, квартиры и иные жилые помещения без ограничения их количества и размера.

Очевидно, что удельный вес лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий и способных купить жилье за собственные средства в общей массе населения незначителен. В этой связи особое значение имеет закрепление на уровне ЖК РБ права граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на получение льготных кредитов, субсидий и иных форм государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилья, если они отнесены к категории малообеспеченных трудоспособных граждан. Такая практика начата с 1996 года.

Гражданам, имеющим льготу на внеочередное получение жилых помещений социального пользования, предоставляется право на внеочередное получение льготных кредитов и субсидий. Состоящим на квартирном учете гражданам предоставлено также преимущественное право на приобретение жилья в собственность путем индивидуального и коллективного жилищного строительства (ст. 14 ЖК РБ). Это положение направлено на реализацию конституционной нормы о предоставлении государством жилья гражданам за доступную для них плату.

Распространенным способом удовлетворения потребности в жилье является участие в организациях граждан-застройщиков, создаваемых с целью строительства или приобретения жилого дома (домов) и последующей эксплуатации и управления им (ими).

Организацией граждан-застройщиков является потребительский кооператив – добровольное объединение граждан на основе членства с целью строительства жилого дома (домов) и последующей эксплуатации и управления им (ими) либо приобретения новых или капитально отремонтированных (реконструированных) жилых домов и последующей эксплуатации и управления этими домами, осуществляемые путем объединения ее членами имущественных паевых взносов. Такими организациями являются жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), жилищные кооперативы (ЖК), молодежные жилые комплексы (МЖК) и коллективы индивидуальных застройщиков (КИЗ). Создание и деятельность организацией граждан-застройщиков, права и обязанности членов таких организаций осуществляются правилами и соответствующими нормативными актами об организациях граждан-застройщиков.

ЖСК - организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях строительства жилого дома (домов) и последующей эксплуатации и управления им (ими). ЖСК могут приобретать недостроенные здания, а также здания, подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их, осуществлять ремонт и последующую эксплуатацию.

ЖК - организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях приобретения новых или капитально отремонтированных (реконструированных) жилых домов и последующей эксплуатации и управления ими.

МЖК - организация граждан-застройщиков, начавших строительство многоквартирного дома (комплекса домов и объектов социального, культурно-бытового обслуживания) в возрасте до 31 года, осуществляющая строительство, обслуживание, ремонт этого дома и иных объектов комплекса, а также осуществляющая хозяйственную деятельность для использования доходов в целях благоустройства дома и (или) социального культурно-бытового обслуживания граждан-застройщиков.

КИЗ - организация граждан-застройщиков, как правило, лично участвующих в строительстве дома (домов) с последующей эксплуатацией и управлением им (ими).

Согласно ст. 219 ГК РБ члены жилищного, жилищно-строительного или иного потребительского кооператива, полностью внесшие свой паевой взнос за помещение, предоставленное им кооперативом в пользование, приобретают право собственности на него с момента оформления этого права. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 февраля 2002 г. № 224 определен порядок оформления, предусматривающий оформление права собственности на дома в указанных кооперативах органами регистрации и технической инвентаризации при наличии справки правления кооператива об уплате его членом полностью паевого взноса.

В результате использования гражданами всех предусмотренных законодательством возможностей приобретения жилья доля частного жилья в общем объеме жилищного фонда республики к настоящему времени приблизилась к 80%.

Права собственника жилого помещения закреплены в ст. 272 ГК РБ. Согласно данной статье, собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Поскольку жилые помещения предназначены для проживания граждан, то гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи отдельно или вместе с семьей. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении организаций и их подразделений допускается только после перевода этих помещений в нежилые, если иное не предусмотрено законодательными актами. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 274 ГК РБ).

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом вправе создавать товарищества собственников. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, действующей в соответствии с законодательством о таких товариществах.

В соответствии со ст. 275 ГК РБ члены семьи собственника, проживающего в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Согласно ст. 29 ЖК РБ к членам семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков относятся его супруг (супруга), их дети и родители. Другие родственники, а также нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков, если они проживают совместно с ним и ведут общее хозяйство. Иные граждане, проживающие не менее пяти лет совместно с нанимателем, собственником жилого помещения, членом организации граждан-застройщиков и ведущие е ним общее хозяйство, могут быть признаны в судебном порядке членами семьи этого нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан застройщиков.

Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника жилого помещения.

Аналогичные права имеют и члены семьи нанимателя. Согласно ст. 30 ЖК РБ члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и вселенные в установленном ЖК РБ порядке, пользуются наравне с нанимателем правами и исполняют обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, если иное не предусмотрено письменным договором между ними.

Члены семьи нанимателя имеют право без согласия собственника и нанимателя жилого помещения вселить в занимаемое ими жилое помещение только своих несовершеннолетних детей.

Если члены семьи нанимателя перестали быть членами его семьи, но продолжают проживать в этом же жилом помещении, они сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено ЖК РБ и заключенным между ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Статьями 30, 110, 116 ЖК РБ предусмотрено, что члены семьи члена организации граждан-застройщиков имеют право пользования жилым помещением наравне с членом организации граждан-застройщиков, если при их вселении не было иного письменного соглашения.

Члены семьи члена организации граждан-застройщиков участвуют в расходах по содержанию жилого помещения на условиях, предусмотренных ЖК РБ, если иное не установлено другими актами законодательства. Если члены семьи члена организации граждан-застройщиков перестали быть членами его семьи, но продолжают проживать в этом же жилом помещении, они сохраняют все права и обязанности, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь и заключенным с ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Кроме того, они имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником этого помещения, если при их вселении не было иного письменного соглашения.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право без согласия собственника вселять в жилые помещения, предоставленные им в пользование, своих несовершеннолетних детей. Вселение членами семьи других граждан разрешается лишь с согласия собственника жилого помещения.

Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения могут быть изменены собственником и членами его семьи только с их (его) согласия в письменной форме.

Собственник жилого помещения и совершеннолетние члены его семьи несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с пользованием и содержанием жилого помещения, вспомогательных помещений жилого дома и придомовой территории.

Если члены семьи собственника жилого помещения перестали быть членами его семьи, но продолжают проживать в этом жилом помещении, они сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено ЖК РБ и заключенным с ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Согласно ч. 4 ст. 275 ГК РБ отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника помещения, допускается только с согласия органа опеки и попечительства. Давая такое согласие, орган опеки и попечительства должен выяснить, где будут проживать несовершеннолетние члены собственника жилого помещения после перехода права собственности жилого помещения к новому собственнику и не будут ли ухудшены их жилищные условия. В случае отрицательного ответа на этот вопрос орган опеки и попечительства не должен давать согласия на отчуждение жилого помещения. Сделка об отчуждении жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, совершенная без согласия органа опеки и попечительства, влечет за собой последствия, предусмотренные п. 1 ст. 167 ГК РБ, - признание такой сделки ничтожной.

5. Государственный жилищный фонд. Основания для получения государственного жилья. Договор найма

Государственный жилищный фонд состоит из республиканского и коммунального. Республиканский жилищный фонд – это жилые дома и жилые помещения, находящиеся в республиканской собственности и переданные в хозяйственное ведение или оперативное управление республиканских государственных организаций. Коммунальный жилищный фонд – это фонд, включающий жилые дома и жилые помещения в нежилых домах, находящиеся в собственности административно-территориальных единиц.

Жилые помещения в домах коммунального жилищного фонда предоставляются гражданам по решению соответствующих исполнительных органов при участии общественной комиссии или администрации организации и соответствующего профсоюзного комитета, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых они находятся. Жилые помещения в домах республиканского жилищного фонда - в аналогичном порядке. Жилые помещения в домах государственного жилищного фонда предоставляются гражданам на условиях договора найма.

Согласно ст. 27 ЖК РБ договор найма жилого помещения -соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Типовые договоры найма жилых помещений утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 утвержден Типовой договор найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда.

Действующее жилищное законодательство для тех граждан, которые претендуют на получение государственного жилья, требует обязательной постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. С постановкой на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий законодательство связывает наступление ряда серьезных последствий. Только граждане, состоящие на таком учете, могут получить жилое помещение в пользование в домах государственного жилищного фонда, субсидию и льготный кредит на строительство (реконструкцию) или приобретение жилого помещения.

У тех граждан, которые связывают свои надежды на решение «жилищного вопроса» с нанимателем, есть возможность получить служебное жилое помещение, жилье из ведомственного жилищного фонда или хотя бы общежитие.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в связи с характером их трудовых отношений. Под служебные помещения выделяются отдельные квартиры. Жилое помещение включается в число служебных по решению соответствующих исполнительных и распорядительных органов. Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается Президентом и Советом Министров Республики Беларусь. Так, например, указом Президента от 19 мая 1999 г. № 286 «О создании специального служебного фонда» предписано создать специальный служебный жилищный фонд, включающий республиканский и областной специальные служебные жилищные фонды, находящиеся в ведении Управления делами Президента Республики Беларусь, и районные специальные служебные фонды, находящиеся в ведении облисполкомов. Этим указом утвержден и перечень должностей, дающих право на получение жилых помещений упомянутого фонда и правовой режим таких жилых помещений.

Помимо этого фонда имеются служебные жилые помещения, предоставляемые работникам на время выполнения определенной работы. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 июля 1999 г. № 1098 «О выделении в вводимых в эксплуатацию домах государственного жилищного фонда части общей площади для использования под служебные жилые помещения» предписано в этот фонд зачислять до 2% вводимой в эксплуатацию площади. Договор найма служебного жилого помещения заключается, как правило, на время работы на основании решения уполномоченного органа о предоставлении служебного жилого помещения.

Работники, прекратившие трудовые отношения с нанимателем, подлежат выселению из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Вместе с тем, статьей 96 ЖК РБ предусмотрено, что ряд категорий граждан не может быть выселен из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

В государственном жилищном фонде выделяется ведомственный жилищный фонд. В него включены жилые дома и жилые помещения в нежилых домах, предназначенные для предоставления жилищ работникам государственных организаций, в ведении которых находится это жилье.

Общежития предоставляются на период работы или учебы граждан. Их правовой режим установлен нормами ЖК РБ и Положением об общежитиях, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1999 г. № 1437.

В контексте проявления государственной заботы о социально уязвимых гражданах в ЖК РБ впервые введен термин – «жилое помещение социального пользования». Согласно ст. 1 ЖК РБ жилье социального пользования представляет собой квартиры государственного жилищного фонда с типовыми потребительскими качествами. Жилье социального пользования вправе получить один раз бесплатно в пользование малообеспеченные нетрудоспособные граждане, состоящие на квартирном учете, а также граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений. Это граждане, жилые помещения которых в результате стихийных бедствий, техногенных и социальных катастроф стали непригодными для проживания, в определенных случаях – дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также больные активной формой туберкулеза.

Такое жилье предоставляется по норме в пределах 15-20 кв. метров общей площади на одного человека. Превышение этой нормы возможно в случае предоставления однокомнатной квартиры, предоставления жилья с учетом права на дополнительную площадь, и если жилье предназначено для лиц разного пола, кроме супругов.

Права граждан, проживающих в жилых помещениях социального пользования, существенно ограничены: они не вправе обменять, разделить или приватизировать занимаемое жилье. Основанием для вселения в такое жилое помещение является не традиционный ордер, а договор найма.

Для удовлетворения потребности в жилье некоторых социально уязвимых групп населения предназначены и специальные жилые дома, в частности:

– дома-интернаты, территориальные центры специального обслуживания для престарелых и инвалидов;

– специальные дома для ветеранов, престарелых и инвалидов;

– дома для военнослужащих, расположенные на закрытых территориях.

– дома маневренного фонда. Согласно Положению об этом виде домов, они предназначены для временного проживания граждан в связи с их отселением из жилых домов, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, ремонт или реконструкция которых не могут быть произведены без выселения проживающих.

Порядок отнесения жилых домов к категории специальных, их правовой режим, определены соответствующими нормативными актами. Жилые помещения в специальных домах предоставляются отдельным категориям граждан при наступлении оснований, предусмотренных в положениях о соответствующих видах специальных домов. Решение об этом принимается органами, в ведении которых они находятся. На основании этого решения вышеуказанные органы заключают с вселяющимся в него гражданином либо с его законным представителем соответствующий договор найма. Выселение из жилых помещений в специальных домах производится в связи с прекращением оснований, по которым были предоставлены и по другим основаниям, предусмотренным законодательством. Так, выселение из домов маневренного фонда может быть произведено в связи с окончанием капитального ремонта или реконструкции жилого дома. Вместе с тем военнослужащие, убывшие для прохождения службы в другие воинские части, освобождают жилые помещения в таких домах после обеспечения их помещениями по новому месту службы.

Подводя итог рассмотрению вопроса о реальных возможностях реализации гражданами республики своего права на жилище, можно утверждать, что, они существуют, но зависят от некоторых обстоятельств. Всех потребителей жилья в республике можно разделить на несколько групп: хорошо обеспеченные граждане-неочередники и платежеспособные очередники. И те и другие готовы приобретать жилье в собственность, но первые – без помощи государства, а вторые – с государственной поддержкой. Третья группа – граждане, имеющие право на государственное жилье. Важно создать условия для удовлетворения жилищных потребностей представителей всех групп.

Список использованных источников

1. Конституция Республики Беларусь 1994 г. (с изменениями и дополнениями на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.) – Мн.: Амалфея, 2005. – 48 с.

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 23 марта 1999 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. - 1999. - № 28. -2/23.

3. О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений : Указ Президента Респ. Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. - 2005. - № 190. - 1/6977 ; 2007. - № 70. - 1/8420 ; № 235. - 1/8920 ; 2008. - № 135. - 1/9738 ; № 210. - 1/9972 ; 2009. - № 32. - 1/10444 ; № 131. - 1/10714 ; 2009. - № 276. - 1/11107.

4. Симчук, А. Н. Правовое регулирование жилищных отношений: Коммент. и разъяснения, формы док. / А. Н. Симчук. – Минск: Тесей, 2003.

5. Об утверждении типовых договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 17 марта 2006 г. № 371 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. - 2006. - № 52. - 5/22049 ; 2009. - № 31. - 5/29208.

6. О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства: Постановление Пленума Верховного Суда Респ. Беларусь от 30 марта 2000 г. № 3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. - 2000. - № 37. - 6/218 ; 2007. - № 171. – 6/687.