

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА
ГОРОДА МОГИЛЁВА
ОТДЕЛ ИДЕОЛОГИЧЕСКОЙ РАБОТЫ

МАТЕРИАЛ
для информационно-пропагандистских групп

1. Новый Жилищный кодекс Республики Беларусь - систематизация
нормативной базы в области жилищных услуг

г.Могилёв
Июнь 2013

Новый Жилищный кодекс Республики Беларусь – систематизация нормативной базы в области жилищных услуг

Жилищный кодекс Республики Беларусь вступил в силу 2 марта 2013 года.

Новый Кодекс является консолидированным законодательным актом, включившим нормы основных законодательных актов в сфере жилищных отношений.

Он содержит более детальное по сравнению с Жилищным кодексом 1999 года регулирование жилищных правоотношений, в том числе в области государственного учета жилищного фонда, управления государственным и частным жилищным фондами (включая управление многоквартирными жилыми домами), прав и обязанностей собственников и нанимателей жилых помещений, возникновения и прекращения прав собственности, владения и пользования жилыми помещениями, вопросов защиты прав граждан в этой сфере и ряда других.

Основной причиной появления новой редакции Жилищного кодекса стало значительное обновление жилищного законодательства Республики Беларусь. За последние годы был принят ряд основополагающих указов главы государства, регулирующих наиболее важные жилищные правоотношения. Основные их положения и вошли в новый Кодекс.

В частности, новым Жилищным кодексом:

- регламентированы правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также правила переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое;
- определена структура платы за жилищно-коммунальные услуги и пользование жилым помещением;
- установлены правила заключения договоров найма и поднайма жилого помещения, договоров безвозмездного пользования жилым помещением, договора найма (аренды) объекта долевого строительства;
- урегулированы правила заключения и расторжения письменных соглашений о признании членом семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации застройщиков, а также о порядке пользования жилым помещением, которые могут быть заключены как при вселении в жилое помещение, так и в процессе проживания в нем;
- предусмотрена возможность выселения из занимаемых жилых помещений граждан, уклоняющихся от внесения платы за жилищно-

(3) коммунальные услуги и (или) платы за пользование жилым помещением, нарушающих правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых помещений, выразившееся в разрушении, порче жилого помещения либо использовании его не по назначению, или за иные нарушения установленных требований, делающих невозможным для другие проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, а также выселения по требованию собственника из принадлежащего ему жилого помещения бывших членов его семьи, не имеющих доли в праве собственности на это жилое помещение;

- определены особенности регулирования жилищных отношений с участием военнослужащих, граждан, обязанных возмещать расходы, затраченные государством на содержание детей, находящихся на государственном обеспечении, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, недееспособных граждан, проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания, а также с участием негосударственных юридических лиц.

Впервые в новой редакции Жилищного кодекса определено регулирование жилищных отношений с участием детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Важное внимание уделяется обязанности местных исполнительных и распорядительных органов сохранить жилые помещения, принадлежащие детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, на праве собственности, либо жилые помещения государственного жилищного фонда, которые закреплены за детьми и свободны в связи с их устройством на государственное обеспечение.

Вопрос сохранности закрепленных жилых помещений особенно актуален ввиду большого количества обращений лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, проживание которых в вышеназванных жилых помещениях затруднено по причине образовавшейся задолженности по коммунальным платежам либо неудовлетворительных состоянием квартир и домов.

Отражение данной позиции в Жилищном кодексе позволит усилить социальную защищенность детей этой категории.

Еще одним принципиально новым аспектом можно считать пункт 2 статьи 75 новой редакции Жилищного кодекса, которым регламентировано, что 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,

(4) признанные недееспособными или ограниченные в дееспособности судом, или жилого помещения, закрепленного за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства.

Таким образом, принципиально изменена позиция, которая существовала в прежней редакции Жилищного кодекса в части повсеместного участия органа опеки в даче согласия на отчуждение жилых помещений, в которых проживают

Данная редакция Жилищного кодекса значительно усиливает ответственность родителей за обеспечение жилищных прав их несовершеннолетних детей.

В новый Кодекс частично включены нормы Декрета Президента Республики Беларусь от 24.11.2006 г. №18 «О дополнительных мерах по государственной защите детей в неблагополучных семьях» по обязанным лицам, т.е. неблагополучным родителям, злоупотребляющим алкоголем, ведущим асоциальный образ жизни и имеющим несовершеннолетних детей. По искам местных исполнительных и распорядительных органов (либо уполномоченных ими организаций) обязанные лица могут быть выселены в судебном порядке из занимаемых жилых помещений государственного и частного жилищного фонда. С предоставлением других жилых помещений меньшей площади и (или) уступающих им по своим потребительским качествам. В том числе вне пределов данного населенного пункта, на срок, указанный в решении суда.

Кроме того, в новый Кодекс включены нормы двух законов: «О совместном домовладении», касающегося вопросов жилья и «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь».

Определяются основания для возникновения права владения и пользования жилыми помещениями. Согласно документу, собственникам предоставляется право выселить без предоставления другого жилья бывших членов семьи, не имеющих доли в праве собственности на жилое помещение. Если, разумеется, отсутствует брачный договор или письменное соглашение, в которых указываются иные условия.

Так, собственники квартиры теперь имеют право выселить без предоставления жилья своих нерадивых родственников или бывших супругов, если те в течение трех раз привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержание жилых и вспомогательных помещений, при этом его действия привели к разрушениям и порче жилого помещения, или за то, что жилье использовалось не по назначению.

(5) Возможно выселение за иные нарушения требований настоящего Кодекса, делающие невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме. Для этого владелец квартиры (или другое заинтересованное лицо) должен официально предупредить нарушителя спокойствия о возможности выселения. После у буйного жильца есть год, чтобы исправиться. Выселение без предоставления жилья возможно, если в течение этого времени нарушитель привлекался к административной ответственности за аналогичные правонарушения.

Также закреплена и возможность перевода нежилого помещения в жилое. Для этого потребуются соответствие помещения установленным для проживания санитарным и техническим нормам, заявление собственника и решение местного органа управления.

Урегулированы отношения по плате за пользование жилым помещением, определена структура платы за жилищно-коммунальные услуги. В главе 6 нового Кодекса закреплена структура платы за жилищно-коммунальные услуги и за пользование жилым помещением. В частности, организация, предоставляющая услуги, обязана указывать в «жировке», направляемой нанимателям или собственникам не позднее 15 числа, тарифы на оказание жилищно-коммунальных услуг и за пользование жилым помещением, а также объемы и денежные суммы оказанных жилищно-коммунальных услуг. Граждане должны их оплатить до 25 числа.

Оговаривается также и то, что отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) или договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда не освобождает собственников жилых и (или) нежилых помещений от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

К основным ЖКУ отнесены: техническое обслуживание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение, вывоз, обезвреживание и переработка твердых коммунальных отходов).

При этом организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющим жилищно-коммунальные услуги, вменяется в обязанность указание в платежных документах тарифов, объемов и перечня оказанных жилищно-коммунальных услуг по многоквартирному дому.

Появится новый вид платежа: плата за текущий ремонт. Плата за него будет вноситься по фактическим затратам. Когда в подъезде сделают ремонт, только тогда оплата будет включаться в жировки.

(6) Решится вопрос и со злостными неплательщиками. В отношении нанимателей жилого помещения государственного жилищного фонда и членов их семей предусмотрено: в случае, если они без уважительных причин допустили шестимесячную задолженность по плате за ЖКУ и пользование жилым помещением, то они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением им жилого помещения, меньшего по общей площади, в том числе в другом населенном пункте.

Кроме того, при обращении взыскания на жилое помещение, находящееся в ипотеке, и принятии решения судом о прекращении права собственности на него, предусмотрена возможность выселения собственника и проживающих с ним лиц из жилого помещения. Обращение взыскания наступает в случае систематической неуплаты платежей по ипотечному кредиту. Если вы не погасите кредит, выданный под залог квартиры, то банк сможет выселить вас и проживающих с вами граждан "без предоставления другого жилого помещения" (п. 5 ст. 75 ЖК)

Предусмотрена возможность отчуждения жилого помещения частного жилищного фонда в случае использования его не по назначению, нарушения правил пользования либо бесхозяйственного обращения.

Еще один из самых существенных вопросов — проведение капитальных ремонтов. В новом Кодексе по пунктам расписаны действия отвечающих за это организаций, порядок заключения договора с собственниками, а также виды работ и сроки их исполнения. Списки всех домов, которые подлежат капитальному ремонту, должны будут публиковаться в печатных и электронных СМИ до 1 февраля. Главная цель - улучшить и ускорить этот процесс.

Наниматель государственного жилья (или частного, если оно предоставляется организацией) получает право без чьего-либо согласия зарегистрировать на занимаемой жилплощади супруга, родителей и детей (п. 1 ст. 56 ЖК).

В Кодексе предусмотрена норма, согласно которой **из общежитий граждан будут выселять при наличии шестимесячной задолженности за коммунальные услуги без уважительных причин** (п. 2 ст. 93 ЖК).

Также предусмотрена плата за пользование неприватизированной квартирой: «Наниматель жилого помещения государственного жилого фонда, кроме обязанности внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, несет обязанность внесения платы за пользование жилым помещением со дня заключения договора найма жилого помещения государственного жилого фонда» (п. 3. Ст. 29 Жилищного кодекса). Норма начнет действовать, когда размер платы за пользование жильем будет установлен отдельным нормативным правовым актом.

(7) Определены основания переселения граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания или подлежащими сносу, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.

Жильцы государственного жилья (в случае если оно аварийное или стало непригодным в результате чрезвычайных ситуаций, терроризма, боевых действий) по решению местного исполнительного и распорядительного органа выселяются с предоставлением жилого помещения общей площадью не менее занимаемого.

Если жилой дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, либо жилое помещение подлежит переводу в нежилое, государственная организация, которой предоставляется этот земельный участок, либо жилое помещение, должна предоставить выселяемым гражданам жилое помещение типовых потребительских качеств (в пределах от 15 до 20 кв. м общей площади на человека).

В случае, если в результате ЧС разрушена частная квартира или государство хочет использовать жилье для своих нужд, собственник может выбрать два варианта: взять квартиру или деньги.

Сумма денежной компенсации определяется в размере рыночной стоимости жилья, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценных жилого дома (квартиры), строений, сооружений.

Права собственника позволяют ему взять взамен сносимого жилья другую квартиру. В этом случае общая площадь предоставляемого жилья определяется исходя из расчета не менее 15 кв. м на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире). Общая площадь должна быть не меньше площади сносимого жилья.

В кодексе четко отражены вопросы переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, установлены (статья 18) основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки.

Определены способы управления общим имуществом совместного домовладения, райгорисполкомы наделены полномочиями по координацию и контролю за деятельностью товариществ собственников и организаций застройщиков, по защите прав и законных интересов членов товариществ собственников и организаций застройщиков. В кодексе прописаны права и обязанности организаций застройщиков.

Так, организации застройщиков создаются в форме жилищных и

(8) жилищно-строительных кооперативов и могут осуществлять с государственной поддержкой и (или) за счет собственных средств строительство, реконструкцию объектов недвижимого имущества или приобретение новых или капитально отремонтированных, реконструированных объектов недвижимого имущества с последующей их эксплуатацией и управлением ими.

Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать недостроенные объекты недвижимого имущества, а также объекты недвижимого имущества, подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их.

Организации застройщиков, формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаются по инициативе местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, хозяйственных обществ, акции (доли в уставном фонде) которых принадлежат Республике Беларусь либо ее административно-территориальным единицам (далее, если иное не установлено настоящим Кодексом, - государственные организации, хозяйственные общества), до начала строительства, реконструкции или приобретения объектов недвижимого имущества.

В связи с вышеизложенным можно подытожить, что новый Жилищный кодекс позволит более оперативно и эффективно решать вопросы, связанные с жилищными отношениями, регулировать отношения между гражданами и государством в правовом поле.

*Управление жилищно-коммунального хозяйства
Могилевского облисполкома*