

# **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

22 марта 1999 г. N 248-3

Принят Палатой представителей 18 декабря 1998 года

Одобрено Советом Республики 8 февраля 1999 года

**ВСТУПАЕТ В СИЛУ С 1 ИЮЛЯ 1999 г.**

(Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 16.04.1999, N 28, рег. N 2/23 от 24.03.1999)

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### **ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

**Глава 1.** Общие положения (статьи 1-25)

**Глава 2.** Пользование жилыми помещениями (статьи 26-41)

**Глава 3.** Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (статьи 42-49)

**Глава 4.** Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация и ремонт (статьи 50-52)

### **ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ**

**Глава 5.** Государственный жилищный фонд (статьи 53-100)

**Глава 6.** Частный жилищный фонд (статьи 101-124)

**Глава 7.** Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь (статьи 125-126)

**Глава 8.** Заключительные положения (статьи 127-129)

## **ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

### **ГЛАВА 1**

#### **Общие положения**

Статья 1. Основные термины и понятия, применяемые в настоящем Кодексе

В настоящем Кодексе применяются следующие основные термины и понятия:

администрация предприятия, учреждения, организации -- руководители либо иные органы управления, предусмотренные уставом предприятия, учреждения, организации, имеющие полномочия в области жилищных отношений;

блокированный жилой дом -- жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории;

вспомогательные помещения жилого дома -- помещения, расположенные вне квартиры и предназначенные для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюли, коридоры, галереи, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы и т.п.);

гражданин-застройщик -- гражданин, осуществляющий финансирование жилищного строительства за счет собственных, а также привлеченных средств;

другое жилое помещение -- жилое помещение, отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

жилая комната -- отдельное помещение для проживания в квартире (одноквартирном жилом доме);

жилищная инфраструктура -- комплекс зданий и сооружений социально-бытового назначения, инженерных сетей коммунального хозяйства, дорог, иных коммуникаций и транспортных маршрутов в месте расположения жилищного фонда;

жилищное хозяйство -- отрасль экономики, обслуживающая жилищный фонд, его содержание и ремонт;

жилищные отношения -- отношения в области обеспечения

граждан жилыми помещениями, пользования и распоряжения ими, а также сохранности жилищного фонда;  
жилищный фонд -- совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности;  
жилое помещение -- помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан;  
жилое помещение социального пользования -- жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма;  
жилое помещение типовых потребительских качеств -- жилое помещение, отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта;  
жилой дом -- здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями;  
изолированная жилая комната -- жилая комната, вход в которую организован непосредственно из подсобного помещения;  
квартира -- жилое помещение, состоящее из одной либо нескольких жилых комнат, кухни и других подсобных помещений, вход в которое организован с придомовой территории или из вспомогательных помещений жилого дома;  
многоквартирный жилой дом -- жилой дом, состоящий из двух и более квартир, входы в которые организованы из вспомогательных помещений жилого дома;  
неизолированная жилая комната -- жилая комната, связанная с другой комнатой общим входом;  
общая площадь жилого помещения -- суммарная площадь пола жилых и подсобных помещений квартиры (одноквартирного жилого дома);  
одноквартирный жилой дом -- жилой дом, состоящий из одной квартиры, вход в которую организован с придомовой территории;  
подсобные помещения -- помещения, находящиеся внутри квартиры (одноквартирного жилого дома) и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих (коридоры, санузлы, кладовые, прихожие, кухни и другие нежилые помещения);  
придомовая территория -- участок земли, отведенный для строительства и обслуживания жилого дома или группы жилых домов.

## Статья 2. Жилищное законодательство Республики Беларусь

Жилищное законодательство Республики Беларусь основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из настоящего Кодекса, декретов и указов Президента Республики Беларусь, постановлений Совета Министров Республики Беларусь и иных актов законодательства Республики Беларусь, регулирующих жилищные отношения.

## Статья 3. Применение гражданского законодательства Республики Беларусь к жилищным отношениям

Гражданское законодательство Республики Беларусь применяется к жилищным отношениям постольку, поскольку эти отношения не урегулированы жилищным законодательством Республики Беларусь.

## Статья 4. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь

Основными задачами жилищного законодательства Республики Беларусь являются:  
обеспечение юридических гарантий получения или приобрете-

ния 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.

#### Статья 5. Объекты жилищных отношений

Объектами жилищных отношений являются жилые помещения.

#### Статья 6. Субъекты жилищных отношений

Субъектами жилищных отношений являются:  
граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства (далее -- граждане);  
юридические лица независимо от форм собственности;  
государственные органы.

#### Статья 7. Состав жилищного фонда

Жилищный фонд состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Государственный жилищный фонд включает:

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).

Частный жилищный фонд включает:

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

жилищный фонд юридических лиц негосударственной формы собственности -- часть жилищного фонда, находящаяся в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности.

#### Статья 8. Назначение и использование жилых помещений

Жилые помещения предназначаются для проживания граждан.

Использование не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Обследование состояния жилых помещений, признание их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания производится в порядке и сроки, устанавливаемые Советом Министров Республики Беларусь. Непригодные для проживания жилые помещения восстанавливаются для использования по назначению, переоборудуются для использования в других целях либо сносятся. Использование не по назначению многоквартирных, блокированных жилых домов или их части производится по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами с соблюдением правил градостроительства, норм санитарной гигиены и противопожарной безопасности.

## Статья 9. Права и обязанности граждан Республики Беларусь в области жилищных отношений

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений имеют право:

получать жилое помещение в пользование на условиях и в порядке, установленных настоящим Кодексом;

получать земельный участок для индивидуального жилищного строительства;

осуществлять индивидуальное или коллективное жилищное строительство;

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

получать в установленном законодательством Республики Беларусь порядке субсидии на плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги;

приобретать жилое помещение в собственность по основаниям, установленным законами Республики Беларусь;

пользоваться жилым помещением по договору найма (поднайма) и на иных основаниях, предусмотренных настоящим Кодексом;

владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами Республики Беларусь;

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

требовать устранения обстоятельств, препятствующих осуществлению жилищных и связанных с ними прав, а также создающих угрозу здоровью, отдыху и свободному развитию личности, содержанию жилого помещения;

на судебную защиту своих жилищных и связанных с ними прав и интересов;

совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений обязаны:

соблюдать требования настоящего Кодекса, 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 использованием 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 настоящего Кодекса;

соблюдать правила строительства, эксплуатации и ремонта жилых помещений.

## Статья 10. Права и обязанности иностранных граждан и лиц без гражданства в области жилищных отношений

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, пользуются правами и исполняют обязанности в области жилищных отношений наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не предусмотрено Конституцией, законами и международными договорами

Республики Беларусь.

Статья 11. Право граждан на учреждение организаций в области жилищных отношений

Граждане вправе самостоятельно в установленном законодательством Республики Беларусь порядке учреждать организации по строительству, эксплуатации, обслуживанию, ремонту, управлению и приобретению жилых помещений.

Статья 12. Право на одноразовое получение жилого помещения социального пользования

Право на одноразовое получение жилого помещения социального пользования имеют малообеспеченные нетрудоспособные граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также граждане, на которых распространяется действие статьи 84 настоящего Кодекса.

Условия и порядок отнесения граждан к категории малообеспеченных нетрудоспособных граждан для предоставления жилых помещений социального пользования определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 13. Право на получение льготных кредитов, субсидий и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения

Право на получение льготных кредитов, субсидий и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения имеют малообеспеченные трудоспособные граждане Республики Беларусь, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также граждане, на которых распространяется действие статьи 84 настоящего Кодекса.

Размеры субсидий и льготных кредитов определяются исходя из максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования.

Граждане, на которых распространяется действие статьи 84 настоящего Кодекса, имеют право на внеочередное получение льготных кредитов и субсидий.

Условия и порядок отнесения граждан к категории малообеспеченных трудоспособных граждан для предоставления льготных кредитов, субсидий и иных форм государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения, а также размеры льготных кредитов и субсидий определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Льготные кредиты, субсидии и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений используются гражданами только по целевому назначению.

Статья 14. Право граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на индивидуальное или коллективное жилищное строительство

Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют преимущественное право на индивидуальное или коллективное жилищное строительство.

Статья 15. Правовое регулирование жилищных отношений

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

#### Статья 16. Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений

Президент Республики Беларусь является гарантом реализации основных направлений жилищной политики Республики Беларусь.

#### Статья 17. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области регулирования жилищных отношений

Совет Министров Республики Беларусь в области регулирования жилищных отношений:

- осуществляет общее управление государственным жилищным фондом;
- обеспечивает соблюдение Конституции Республики Беларусь, настоящего Кодекса, иных законов, декретов и указов Президента Республики Беларусь;
- обеспечивает исполнение республиканского бюджета в части финансирования, субсидирования и кредитования жилищного строительства;
- определяет компетенцию специальных органов по управлению государственным жилищным фондом;
- координирует инвестиционную деятельность в области жилищного строительства, развития жилищной инфраструктуры населенных пунктов;
- определяет типовые потребительские качества жилых помещений;
- принимает меры по обеспечению развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства, эксплуатации, обслуживания и ремонта жилых помещений;
- решает другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда.

#### Статья 18. Компетенция республиканского органа государственного управления жилищным фондом в области регулирования жилищных отношений

Республиканский орган государственного управления жилищным фондом осуществляет государственное регулирование жилищных отношений в области управления государственным жилищным фондом, а также использования и обеспечения сохранности государственного и частного жилищных фондов в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

#### Статья 19. Компетенция местных Советов депутатов в области регулирования жилищных отношений

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.

Статья 20. Компетенция областных и Минского городского исполнительных комитетов в области регулирования жилищных отношений

Областные и Минский городской исполнительные комитеты в области регулирования жилищных отношений на территории области, города 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 настоящим Кодексом и иными актами законодательства Республики Беларусь к их ведению.

Статья 21. Компетенция районных, городских, районных в городах, поселковых, сельских исполнительных и распорядительных органов в области регулирования жилищных отношений

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 настоящим Кодексом и иными актами законодательства Республики Беларусь к их ведению.

#### Статья 22. Государственная регистрация прав на жилые помещения

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

#### Статья 23. Государственный учет жилищного фонда

Государственный учет жилищного фонда осуществляется в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

#### Статья 24. Государственный контроль за использованием и обеспечением сохранности жилищного фонда

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 в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

#### Статья 25. Общественный контроль и соблюдение гласности в жилищных отношениях

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.

## **ГЛАВА 2**

### **Пользование жилыми помещениями**

Статья 26. Основания возникновения права пользования жилыми помещениями

Право пользования жилыми помещениями возникает на основании:

договора найма или поднайма жилого помещения;  
права собственности;  
завещательного отказа;  
по другим основаниям, не запрещенным законами Республики Беларусь.

Статья 27. Договор найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения -- соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату.

Форма договора найма жилого помещения -- письменная. Типовые договоры найма жилых помещений утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 28. Плата за пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги

Плата за пользование жилыми помещениями устанавливается по соглашению между нанимателем и наймодателем, если законодательством Республики Беларусь не установлено иное, и не должна превышать максимальной допустимой нормы, установленной Советом Министров Республики Беларусь.

Плата за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, канализацию, газ, электрическую и тепловую энергию, лифты, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов, другие услуги) взимается согласно тарифам, по которым оплачивает эти услуги наймодатель, если законодательством Республики Беларусь не установлено иное.

Статья 29. Члены семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков

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 с ним общее хозяйство, могут быть признаны в судебном порядке членами семьи этого нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков.

Статья 30. Права и обязанности членов семьи нанимателя

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и вселенные в установленном настоящим Кодексом порядке, пользуются наравне с нанимателем правами и исполняют обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолет-

ние 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 настоящим Кодексом и заключенным между ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

#### Статья 31. Изменение условий договора найма жилого помещения

Изменение условий договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон в письменной форме, если настоящим Кодексом не установлено иное.

#### Статья 32. Обмен (мена) жилых помещений

Обмен (мена) жилых помещений допускается с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного им органа, если настоящим Кодексом не установлено иное.

#### Статья 33. Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается

Обмен жилого помещения не допускается, если:

- к нанимателю предъявлен иск о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения либо о признании его недействительным;
- в отношении члена организации граждан-застройщиков рассматривается вопрос об исключении его из организации;
- дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, является аварийным, подлежит сносу, подлежит переоборудованию в нежилой, грозит обвалом, передается для государственных нужд;
- дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит капитальному ремонту с перепланировкой обмениваемого жилого помещения;
- обмен носит корыстный или фиктивный характер;
- жилое помещение является служебным, находится в специальном доме или относится к жилым помещениям социального пользования;
- в связи с обменом в квартиру, в которой проживают два и более нанимателя (члена организации граждан-застройщиков), вселяется гражданин, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при котором совместное проживание с ним в одной квартире невозможно;
- на жилое помещение в соответствии с законодательством Республики Беларусь наложен арест или запрет на отчуждение.

#### Статья 34. Признание обмена (мены) жилого помещения недействительным

Обмен (мена) жилого помещения может быть признан судом недействительным, если он произведен с нарушением требований, предусмотренных настоящим Кодексом. В случае признания обмена (мены) жилого помещения недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

В случаях, если обмен (мена) жилого помещения признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (мены).

Статья 35. Обмен (мена) жилыми помещениями в домах, расположенных на территории Республики Беларусь и другого государства

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится на территории Республики Беларусь, а другое -- на территории другого государства, обмен (мена) производится в порядке, предусмотренном международными договорами Республики Беларусь и законодательством Республики Беларусь.

Статья 36. Расторжение договора найма жилого помещения

Расторжение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом. При расторжении договора найма жилого помещения по требованию одной из сторон предварительно за три месяца направляется другой стороне соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. Действие настоящей части не распространяется на статьи 38 и 39 настоящего Кодекса.

Статья 37. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя

Наниматель жилого помещения вправе в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи расторгнуть договор найма жилого помещения с соблюдением правил, установленных настоящим Кодексом, выполнив свои обязательства перед наймодателем.

При выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Статья 38. Выселение из жилых домов, грозящих обвалом

Граждане, проживающие в домах, грозящих обвалом, выселяются в административном порядке по постановлению прокурора с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств.

Статья 39. Выселение без предоставления гражданам жилого помещения

Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил пользования жилым помещением делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Граждане, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения, по требованию наймодателя могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого

жилого помещения на другое жилое помещение.

#### Статья 40. Временные жильцы

Наниматель жилого помещения, член организации граждан-застройщиков по взаимному согласию с проживающими с ними совершеннолетними членами их семей, а также собственник жилого помещения могут разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании или собственности жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за проживание. Временные жильцы обязаны немедленно освободить жилое помещение по требованию:

нанимателя жилого помещения и проживающих с ним членов семьи собственника жилого помещения;

члена организации граждан-застройщиков и проживающих с ним членов семьи.

При отказе освободить жилое помещение временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

#### Статья 41. Выселение граждан, самоуправно занявших жилое помещение

Граждане, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются по решению суда без предоставления другого жилого помещения.

### **ГЛАВА 3**

#### **Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

#### Статья 42. Право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

Граждане имеют право самостоятельно состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с момента приобретения полной дееспособности.

#### Статья 43. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

имеющие обеспеченность общей площадью жилого помещения, в котором они проживают, на одного члена семьи менее минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социально-го пользования;

проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

проживающие в квартире, заселенной несколькими нанимателями;

проживающие в неизолированных жилых комнатах или одной комнате при отсутствии родственных отношений;

проживающие в однокомнатной квартире или одной комнате с другим гражданином независимо от его пола, кроме супругов; впервые вступившие в брак и не имеющие отдельной квартиры;

родившие (усыновившие) и воспитывающие детей без вступления в брак, не имеющие отдельной квартиры;

проживающие в общежитиях, за исключением граждан, поселившихся в связи с обучением;

проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда или по договору найма жилого

помещения в домах частного жилищного фонда;  
проживающие в служебных жилых помещениях;  
проживающие в одной комнате (квартире) с гражданином, страдающим тяжелой формой хронического заболевания, если совместное проживание с ним в одной комнате (квартире) признано невозможным по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь;  
по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

Не могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий граждане, имеющие в собственности жилые помещения в данном населенном пункте, в которых они не проживают, за исключением случаев, если при вселении указанных граждан в эти жилые помещения они стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий.

#### Статья 44. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по месту постоянного проживания в районных, городских, районных в городах, поселковых, сельских исполнительных и распорядительных органах.

Предприятия, учреждения, организации независимо от форм собственности осуществляют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и работающих на данных предприятиях, в учреждениях, организациях.

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

Работники медицинских, культурно-просветительных учреждений, детских дошкольных учреждений, предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения, профессионально-технических учебных заведений и других предприятий, учреждений, организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив этих предприятий, учреждений, организаций, по их желанию принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий наравне с работниками данных предприятий, учреждений, организаций независимо от форм собственности.

Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Республике Беларусь утверждаются Советом Министров Республики Беларусь.

#### Статья 45. Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по месту постоянного проживания по решению районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, а по месту работы - по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета (при наличии на предприятии, в учреждении, организации профсоюзного комитета). Перечень и форма документов, необходимых для принятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Заявление гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий рассматривается в течение месяца со дня подачи им всех необходимых документов. О принятом решении сообщается гражданину в десятидневный срок в письменной форме.

Статья 46. Отказ в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Граждане, ухудшившие свои жилищные условия путем разрушения, порчи, обмена, раздела или изменения порядка пользования жилым помещением, отчуждения пригодного и достаточного для проживания жилого помещения, принадлежащего (принадлежавшего) им на праве собственности, вселения других лиц (кроме супруга (супруги), несовершеннолетних, нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей), не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение пяти лет с момента ухудшения своих жилищных условий.

Статья 47. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий

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

- улучшения жилищных условий, если в результате этого отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- выезда на постоянное проживание в другой населенный пункт, за исключением случаев, если эти граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на предприятии, в учреждении, организации;
- прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, в которых они состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными актами законодательства Республики Беларусь;
- предоставления не соответствующих действительности сведений либо неправомερных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет, послуживших основанием для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Если гражданин был принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий при отсутствии оснований для этого, но в дальнейшем такие основания появились (увеличилось количество членов семьи и т.п.), дата постановки его на учет переносится на день возникновения этих оснований.

Перенос очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, или снятие их с учета производятся по решению органов, принявших этих граждан на учет.

Гражданину, очередность которого переносится, или гражданину, снятому с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, сообщается об этом в письменной форме в десятидневный срок со дня принятия такого решения с указанием оснований переноса очередности или снятия с учета.

Статья 48. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы сохраняется за гражданами в случаях:

- ухода на пенсию;
- утраты трудоспособности, повлекшей прекращение трудовых отношений и наступившей в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания;
- увольнения в связи с переходом на работу на выборную должность в государственные органы;
- призыва на срочную военную службу, в том числе по конт-

рактору, а также призыва офицеров запаса на военную службу на срок до двух лет -- в течение всего времени прохождения военной службы и одного года со дня окончания этого срока; направления предприятием, учреждением, организацией на учебу -- в течение всего времени обучения; увольнения в связи с сокращением численности или штата работников -- до момента трудоустройства на другое предприятие, в учреждение, организацию; иных случаях, предусмотренных коллективным договором. В случае перевода гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на работу к другому нанимателю в том же населенном пункте он может быть принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту работы со времени постановки его на учет по прежнему месту работы по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета (при наличии на предприятии, в учреждении, организации профсоюзного комитета).

**Статья 49. Сохранение за членами семьи права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

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

- по месту жительства -- за членами семьи, совместно проживавшими с гражданином и состоявшими с ним на учете, в случае его смерти или снятия с учета по основаниям, указанным в абзаце третьем части первой статьи 47 настоящего Кодекса, если не отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- по месту работы -- за работающими на данном предприятии, в учреждении, организации членами семьи гражданина, состоявшего на учете, в случае прекращения с ним трудовых отношений, а за членами семьи гражданина, умершего в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, -- независимо от места их работы, если не отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

## **ГЛАВА 4**

### **Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация и ремонт**

**Статья 50. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности государственного жилищного фонда**

Наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда обязан:

- систематически производить осмотр жилых помещений и объектов благоустройства придомовых территорий;
- проверять техническое состояние инженерного оборудования, производить его профилактическое обслуживание, за исключением санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартирах;
- обеспечивать надлежащее содержание подъездов, других вспомогательных помещений жилых домов и придомовой территории;
- своевременно производить капитальный и текущий ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов;
- производить в срок, установленный законодательством Республики Беларусь или договором найма жилого помещения, уstra-

нение неисправностей в квартирах за свой счет, если эти дефекты появились вследствие неисправности конструктивных элементов или инженерных систем жилого дома;  
возмещать гражданам и юридическим лицам независимо от форм собственности причиненный по его вине ущерб.

Статья 51. Обязанности нанимателей, собственников жилых помещений, членов организации граждан-застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений

Наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, объектам благоустройства, выполнять правила содержания жилого помещения и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других вспомогательных помещениях жилого дома.

Наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны производить за свой счет ремонт занимаемых ими жилых помещений и подсобных помещений в квартире, а также замену и ремонт внутриквартирного санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета электрической, тепловой энергии, воды и газа, газовых и электрических плит, ремонт внутриквартирной электропроводки. При освобождении жилого помещения наниматель должен сдать его в надлежащем состоянии.

Наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны ежемесячно участвовать в финансировании в многоквартирных жилых домах доли затрат по фактическим расходам, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий, соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений в этих домах. Отчисление средств на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома осуществляется ежемесячно в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. Условия и порядок проведения ремонта определяются законодательством Республики Беларусь.

Статья 52. Эксплуатация и ремонт государственного и частного жилищных фондов

Эксплуатация и ремонт жилищного фонда осуществляются в порядке, определяемом законодательством Республики Беларусь. Эксплуатация и ремонт государственного и частного жилищных фондов осуществляются с соблюдением единых правил и норм технической эксплуатации и ремонта государственного и частного жилищных фондов.

Капитальный ремонт жилого помещения с изменением объемно-планировочного и архитектурного решения производится по разрешению местного исполнительного и распорядительного органа.

Единые правила и нормы технической эксплуатации и ремонта государственного и частного жилищных фондов разрабатываются и утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

## ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

## **ГЛАВА 5**

### **Государственный жилищный фонд**

#### Статья 53. Порядок предоставления жилых помещений

Жилые помещения предоставляются гражданам:  
в домах коммунального жилищного фонда -- по решению районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при местном исполнительном и распорядительном органе, или по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, и соответствующего профсоюзного комитета;  
в домах республиканского жилищного фонда -- по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, и соответствующего профсоюзного комитета.

#### Статья 54. Предоставление жилых помещений государственными предприятиями, учреждениями, организациями

Государственные предприятия, учреждения, организации, имеющие жилищный фонд и осуществляющие жилищное строительство, предоставляют своим работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилые помещения в соответствии с настоящим Кодексом и коллективными договорами.

#### Статья 55. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты гражданами разного пола, кроме супругов. Престарелым гражданам и инвалидам по их просьбе предоставляются жилые помещения на нижних этажах или в домах, имеющих лифты.

#### Статья 56. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда

По договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда наймодатель (местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности) обязуется предоставить за плату нанимателю во владение и пользование жилое помещение.

#### Статья 57. Право нанимателя на вселение других граждан в занимаемое им жилое помещение

Наниматель вправе в установленном настоящим Кодексом порядке вселить в занимаемое им жилое помещение супруга (супругу), детей и родителей, других родственников, а также нетрудоспособных иждивенцев и иных граждан, получив на это письменное согласие всех проживающих с ним совершеннолетних членов семьи.

Граждане, вселенные нанимателем в соответствии с положениями настоящей статьи в занимаемое им жилое помещение, приобретают равное с нанимателем и другими членами семьи право пользования жилым помещением, если между этими гражданами и нанимателем с совместно проживающими с ним членами семьи не

было иного письменного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это жилое помещение не приобретают, за исключением случаев признания их членами семьи нанимателя.

Статья 58. Право нанимателей на предоставление им жилых помещений меньшего размера взамен занимаемых

Наниматели, занимающие жилые помещения по договору найма с превышением нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования, вправе с письменного согласия проживающих совместно с ними совершеннолетних членов семьи требовать предоставления им в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, жилых помещений меньшего размера взамен занимаемых. Местные исполнительные и распорядительные органы, предприятия, учреждения, организации, имеющие на праве хозяйственного ведения или в оперативном управлении жилищный фонд, обязаны предоставить этим нанимателям соответствующие жилые помещения.

Статья 59. Изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать у наймодателя заключения с одним из них договора найма на все занимаемое жилое помещение.

Статья 60. Изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи

Совершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения вправе с письменного согласия нанимателя и других проживающих с ним членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит любому дееспособному члену семьи в случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение.

Статья 61. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя

Совершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с письменного согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю общей площадью жилого помещения либо в соответствии с соглашением о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено изолированное жилое помещение, отвечающее требованиям настоящего Кодекса.

Статья 62. Основания и порядок признания договора найма жилого помещения недействительным

Договор найма жилого помещения может быть в судебном порядке признан недействительным в случаях:  
предоставления гражданами не соответствующих действитель-

ности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий; нарушения прав других граждан или юридических лиц на указанное в договоре найма жилое помещение; неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения; нарушения порядка и условий предоставления жилого помещения, предусмотренных жилищным законодательством Республики Беларусь.

Требование о признании договора найма жилого помещения недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня заключения этого договора.

### Статья 63. Отчуждение жилых помещений

Местные исполнительные и распорядительные органы, а также государственные предприятия, учреждения, организации вправе отчуждать в установленном законодательством Республики Беларусь порядке жилые помещения (в том числе незавершенные строительством) юридическим лицам и гражданам при отсутствии граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в данном местном исполнительном и распорядительном органе либо на предприятии, в учреждении, организации.

### Статья 64. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переустройство и перепланировка жилого помещения государственного жилищного фонда могут производиться в целях повышения благоустройства жилого помещения и допускаются с согласия нанимателя и проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и разрешения наймодателя.

Отказ нанимателя или совершеннолетних членов его семьи на переустройство или перепланировку жилого помещения может быть оспорен в судебном порядке, если имеется разрешение наймодателя на переустройство или перепланировку.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения, обязан за свой счет привести это жилое помещение в прежнее состояние.

### Статья 65. Взимание платы с нанимателя за пользование жилым помещением и коммунальные услуги

Наниматель жилого помещения обязан вносить плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги за каждый истекший месяц не позднее пятнадцатого числа следующего за ним месяца.

Плата за пользование жилым помещением взимается исходя из общей площади занимаемого жилого помещения и с учетом ставки платы за пользование жилым помещением, устанавливаемой законодательством Республики Беларусь. В квартирах, заселенных несколькими нанимателями, размер общей площади, приходящейся на каждого нанимателя и членов его семьи, определяется как сумма занимаемой ими жилой площади и части площади подсобных помещений, исчисленной пропорционально занимаемой общей площади жилого помещения.

В одинарном размере оплачивается пользование жилым помещением в пределах максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования с учетом количества членов семьи нанимателя, в том числе сохраняющих право пользования жилым помещением, а также излишняя площадь, если ее размеры не превышают на всю семью половины максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социально-

го пользования, полагающейся на одного человека. Пользование однокомнатной квартирой независимо от ее размера оплачивается в одинарном размере. Плата за пользование жилым помещением остальной (излишней) площади взимается в повышенном размере, устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь. Плата за коммунальные услуги взимается исходя из фактического потребления этих услуг в натуральном выражении, исчисленного по показаниям индивидуальных или групповых приборов учета либо по установленным местными исполнительными и распорядительными органами нормам (нормативам) потребления, а также тарифов на коммунальные услуги, устанавливаемых законодательством Республики Беларусь.

Статья 66. Льготы по плате за пользование жилым помещением и коммунальные услуги

Льготы по плате за пользование жилым помещением и коммунальные услуги устанавливаются законодательством Республики Беларусь.

Статья 67. Выселение с предоставлением гражданам жилого помещения типовых потребительских качеств

Граждане выселяются из жилого помещения государственного жилищного фонда с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств:

если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

если дом (квартира) непригоден для проживания и подлежит переоборудованию в нежилой;

если дом (квартира) находится в аварийном состоянии или грозит обвалом;

в других случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Предоставление жилого помещения типовых потребительских качеств осуществляется на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

Статья 68. Предоставление гражданам другого жилого помещения в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома

При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома государственного жилищного фонда, если ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения, нанимателю и членам его семьи на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома предоставляется другое жилое помещение без расторжения договора найма занимаемого жилого помещения. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в предоставляемое жилое помещение местный исполнительный и распорядительный орган, предприятие, учреждение, организация в судебном порядке могут требовать их переселения.

Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома, должно отвечать установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта, по площади может быть менее занимаемого по договору найма жилого помещения. В случае, если жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта или реконструкции жилого дома не может быть сохранено или его площадь существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и совместно проживающим с ним членам его семьи должно быть предоставлено собственником жилищного фонда до начала капитально-

го ремонта или реконструкции жилого дома жилое помещение типовых потребительских качеств на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

Переселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения в другое жилое помещение и возвращение в отремонтированное (реконструированное) производится за счет средств собственника жилищного фонда.

Статья 69. Предоставление жилого помещения в связи со сносом или переоборудованием жилого помещения

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо дом (квартира) непригоден для проживания и подлежит переоборудованию в нежилой, предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение), предоставляется выселяемым из этого дома гражданам жилое помещение типовых потребительских качеств.

Статья 70. Предоставление жилого помещения при выселении из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом

Если жилой дом (квартира) находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого жилого помещения, по решению местного исполнительного и распорядительного органа за счет собственника жилищного фонда предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств.

Статья 71. Выселение с предоставлением гражданам жилого помещения менее занимаемого

Граждане, уклоняющиеся без уважительных причин в течение шести месяцев от внесения платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги, могут быть выселены по решению суда с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств по общей площади менее занимаемого на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

Статья 72. Выселение в случае признания договора найма жилого помещения недействительным

В случае признания договора найма жилого помещения недействительным вследствие неправомерных действий нанимателя, членов его семьи и других совместно проживающих с ним граждан при получении жилого помещения по договору найма эти граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Если граждане, указанные в признанном недействительным договоре найма жилого помещения, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного жилищного фонда, им при выселении предоставляется это жилое помещение или другое жилое помещение.

В случае признания договора найма жилого помещения недействительным по иным основаниям граждане, указанные в договоре найма жилого помещения, подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или жилого помещения, которое они ранее занимали.

Статья 73. Требования, предъявляемые к жилому помещению,

предоставляемому в связи с выселением

Жилое помещение, предоставляемое гражданам в связи с выселением, должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности -- в пределах территории поселкового, сельского Совета депутатов или территории колхоза, совхоза, если они расположены на территории нескольких поселковых, сельских Советов депутатов.

#### Статья 74. Предоставление освободившейся жилой комнаты в квартире

Если в квартире освободилась жилая комната, не изолированная от жилой комнаты, занимаемой другим нанимателем, эта жилая комната предоставляется в его пользование.

Освободившаяся изолированная жилая комната в квартире, где проживают несколько нанимателей, по просьбе проживающего в этой квартире нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий, предоставляется ему, а при отсутствии такого нанимателя -- другому нанимателю, проживающему в этой же квартире, по его просьбе.

Отказ наймодателя в предоставлении освободившейся изолированной жилой комнаты в квартире может быть оспорен в судебном порядке.

#### Статья 75. Обмен жилыми помещениями

Наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда вправе с письменного согласия совместно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, а также иных граждан, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением, и с разрешения наймодателя произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем, собственником жилого помещения, членом организации граждан-застройщиков.

Отказ наймодателя в разрешении на обмен занимаемого жилого помещения допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

#### Статья 76. Обмен жилого помещения при отсутствии согласия членов семьи нанимателя

Если между членами семьи нанимателя жилого помещения не достигнуто согласия об обмене жилого помещения, то любой совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать в судебном порядке принудительный обмен занимаемого жилого помещения.

#### Статья 77. Обмен жилого помещения членом семьи нанимателя

Совершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения вправе с письменного согласия наймодателя, нанимателя, остальных совершеннолетних членов семьи, а также иных граждан, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением, обменять жилое помещение, приходящееся на его долю, с другим гражданином при условии, что въезжающий в порядке обмена гражданин вселяется в качестве члена семьи нанимателя этого помещения.

#### Статья 78. Вступление в силу соглашения об обмене жилыми помещениями

Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента заключения одной из сторон обмена договора найма жилого

го помещения.

Отказ наймодателя от заключения договора найма жилого помещения, полученного в результате обмена, может быть оспорен в судебном порядке.

#### Статья 79. Порядок обмена жилых помещений

Порядок обмена жилых помещений государственного жилищного фонда устанавливается настоящим Кодексом и правилами обмена жилых помещений государственного жилищного фонда, утверждаемыми в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

#### Статья 80. Основание для вселения в жилое помещение социального пользования

Основанием для вселения в предоставленное жилое помещение социального пользования является договор найма жилого помещения социального пользования, заключаемый на основании решения районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского исполнительного и распорядительного органа или решения администрации предприятия, учреждения, организации о предоставлении жилого помещения социального пользования.

Жилое помещение социального пользования предоставляется нанимателю в пользование на условиях, установленных Советом Министров Республики Беларусь.

Жилые помещения социального пользования приватизации, обмену и разделу не подлежат.

#### Статья 81. Нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования

Жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека.

Жилое помещение социального пользования может быть предоставлено с превышением максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения, установленной частью первой настоящей статьи, если оно составляет однокомнатную квартиру либо предназначено для проживания граждан разного пола, кроме супругов, а также в случае предоставления дополнительной площади. Если гражданину на момент принятия решения о предоставлении жилого помещения социального пользования принадлежит на праве собственности жилое помещение, в котором не остаются проживать члены его семьи, то он обязан произвести отчуждение этого жилого помещения местному Совету депутатов, предприятию, учреждению, организации, предоставляющим жилое помещение социального пользования, в ценах, действующих на момент отчуждения.

Отказ гражданина от исполнения обязательств по отчуждению жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, является основанием для отмены решения о предоставлении ему жилого помещения социального пользования.

#### Статья 82. Дополнительная площадь жилого помещения

Гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, сверх минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования предоставляется дополнительная площадь в виде комнаты или в размере пятнадцати квадратных метров общей площади.

Перечень заболеваний, дающих право на получение дополни-

тельной площади, устанавливается республиканским органом государственного управления по здравоохранению.

Статья 83. Очередность предоставления гражданам жилых помещений социального пользования

Жилые помещения социального пользования предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности исходя из времени принятия на учет.

Статья 84. Внеочередное предоставление жилых помещений социального пользования

Вне очереди жилые помещения социального пользования предоставляются:

гражданам, жилые помещения которых в результате стихийного бедствия, техногенных и социальных катастроф стали непригодными для проживания;

детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, находившимся в детских учреждениях, у родственников, под опекой (попечительством), по окончании пребывания в детских учреждениях, у родственников, опекунов (попечителей) либо с их согласия после обучения в высшем, среднем специальном, профессионально-техническом учебном заведении, по окончании срока службы в Вооруженных Силах Республики Беларусь, если за ними не сохранилось жилое помещение или если они не могут быть по другим причинам вселены в жилое помещение, из которого выбыли;

больным активной формой туберкулеза;

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Статья 85. Договор поднайма жилого помещения

Наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и наймодателя сдавать жилое помещение другим гражданам по договору поднайма.

Нанимателем могут быть сданы по договору поднайма часть занимаемого им жилого помещения в виде отдельной комнаты, а при временном выезде нанимателя и членов его семьи -- все жилое помещение. Ответственным по договору найма в данном случае остается наниматель.

Для сдачи жилого помещения по договору поднайма в квартире, в которой проживает несколько нанимателей, требуются взаимное согласие нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, а также согласие остальных нанимателей, проживающих в этой квартире.

Наймодатель вправе отказать в сдаче жилого помещения по договору поднайма в случае несоблюдения требований, предусмотренных настоящей статьей.

Типовой договор поднайма жилого помещения утверждается в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 86. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма

Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера платы за пользование жилым помещением, уплачиваемой за это помещение нанимателем, и соответствующей части его расходов по плате за коммунальные услуги.

## Статья 87. Прекращение договора поднайма жилого помещения

По истечении срока действия договора поднайма жилого помещения поднаниматель не вправе требовать продления договора и по требованию нанимателя обязан освободить занимаемое жилое помещение, а при отказе - подлежит выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения.

Поднаниматель жилого помещения вправе с согласия совершеннолетних членов своей семьи в любое время расторгнуть договор поднайма жилого помещения, выполнив обязательства по нему перед нанимателем.

В случае заключения договора поднайма жилого помещения без указания срока наниматель обязан предупредить поднанимателя о прекращении договора поднайма за три месяца.

## Статья 88. Право поднанимателя на вселение членов своей семьи в нанятое жилое помещение

Поднаниматель вправе вселить в нанятое им жилое помещение своих несовершеннолетних детей.

Вселение других членов семьи поднанимателя жилого помещения допускается с согласия наймодателя, нанимателя и совершеннолетних членов его семьи.

## Статья 89. Выселение поднанимателей в случае прекращения договора найма жилого помещения

Поднаниматели жилого помещения самостоятельного права на это помещение не приобретают независимо от срока проживания в данном жилом помещении.

С прекращением договора найма жилого помещения, в том числе в результате обмена жилого помещения, одновременно прекращается договор поднайма этого помещения. Поднаниматели, члены их семей обязаны освободить занимаемое жилое помещение не позднее семи дней со дня прекращения договора найма жилого помещения. В случае отказа они подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения.

## Статья 90. Выселение гражданина, проживающего в жилом помещении в качестве опекуна или попечителя

Гражданин, вселившийся в жилое помещение нанимателя в качестве опекуна или попечителя, самостоятельного права на это помещение не приобретает. По прекращении опеки или попечительства, если это помещение не закреплено в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, за опекуном или попечителем, опекун или попечитель подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

## Статья 91. Служебные жилые помещения

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в связи с характером их трудовых отношений.

Жилое помещение включается в число служебных по решению районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского исполнительного и распорядительного органа. Президентом Республики Беларусь может быть предусмотрен иной порядок включения жилых помещений в число служебных.

Под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры.

Статья 92. Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается Президентом Республики Беларусь и Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 93. Предоставление служебных жилых помещений работникам, обслуживающим жилищный фонд

В домах государственного жилищного фонда, вводимых в эксплуатацию, часть общей площади жилого дома может выделяться в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, для использования под служебные жилые помещения, которые предоставляются работникам, занятым непосредственно обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда.

Статья 94. Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими

Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находятся эти помещения, если иное не предусмотрено другими актами законодательства Республики Беларусь. Первоочередное право на получение служебного жилого помещения имеют граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Пользование служебными жилыми помещениями определяется правилами договора найма жилого помещения, кроме правил, предусмотренных статьями 58-61, 74-89 настоящего Кодекса.

Статья 95. Договор найма служебного жилого помещения

Договор найма служебного жилого помещения заключается, как правило, на время работы на основании решения уполномоченного органа о предоставлении служебного жилого помещения.

Статья 96. Выселение из служебного жилого помещения

Работники, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, подлежат выселению из этого жилого помещения со всеми проживающими с ними гражданами без предоставления другого жилого помещения, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Из служебного жилого помещения не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения: граждане, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья, профессионального заболевания, полученных при исполнении производственных или служебных обязанностей; граждане, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет; граждане, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников; (Абзац пятый не приводится как не вступивший в силу.) \*)

\*) Абзац пятый части второй статьи 96 Жилищного кодекса Республики Беларусь не вступил в силу в соответствии с частью восьмой статьи 100 Конституции Республики Беларусь.

семья умершего работника, а также погибшего военнослужа-

щего, которому было предоставлено служебное жилое помещение; граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную результатами катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь наступившей инвалидности с катастрофой на Чернобыльской АЭС; инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие ими вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите бывшего СССР, Республики Беларусь или при исполнении иных обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте; участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; воины-интернационалисты, принимавшие участие в боевых действиях; семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите бывшего СССР, Республики Беларусь или при исполнении иных обязанностей военной службы; инвалиды I и II группы; граждане, имеющие право на трудовую пенсию по возрасту (в том числе на льготных условиях), а также за выслугу лет; другие граждане в случаях, предусмотренных актами законодательства Республики Беларусь.

#### Статья 97. Общежития

Для проживания граждан на период их работы или учебы могут быть использованы общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этой цели жилые дома.

Положение об общежитиях разрабатывается и утверждается в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

#### Статья 98. Выселение из общежития

Прекратившие работу сезонные, временные работники и граждане, работавшие по срочному трудовому договору, а также граждане, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению из общежития, которое им было предоставлено в связи с работой, учебой, без предоставления другого жилого помещения.

Работники предприятий, учреждений, организаций, поселившихся в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случаях увольнения по собственному желанию без уважительных причин либо увольнения за нарушение трудовой дисциплины или совершения преступления, а также в случае обеспечения этих лиц другим жилым помещением в данном населенном пункте.

Из общежития не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения граждане, прекратившие работу по другим основаниям, а также граждане, указанные в части второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В случаях сноса жилого дома, в котором расположено общежитие, или переоборудования этого жилого дома в нежилой, а также если жилой дом (жилое помещение) грозит обвалом, проживающим в нем гражданам предоставляется другая жилая площадь в общежитии. При невозможности предоставления другой жилой площади в общежитии проживающим в этом общежитии гражданам, за исключением сезонных, временных работников и граждан, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в связи с обучением, предоставляется другое жилое помещение.

## Статья 99. Жилые помещения в специальных домах

Для проживания отдельных категорий граждан используются специальные дома (дома маневренного фонда, дома-интернаты для инвалидов и престарелых, дома на закрытых территориях и т.д.) и иные построенные или переоборудованные для этой цели жилые дома.

Порядок отнесения жилых домов к категории специальных домов, предоставления и пользования жилыми помещениями в специальных домах определяется Советом Министров Республики Беларусь.

Жилые помещения в специальных домах приватизации, обмена и разделу не подлежат.

## Статья 100. Выселение из жилых помещений в специальных домах

Выселение из жилых помещений в специальных домах производится в связи с прекращением оснований, по которым были предоставлены эти помещения, и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Беларусь.

## **ГЛАВА 6**

### **Частный жилищный фонд**

## Статья 101. Правомочия граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности по осуществлению права собственности на жилые помещения

Граждане и юридические лица негосударственной формы собственности могут иметь на праве собственности жилые дома, квартиры и иные жилые помещения без ограничения их количества и размера.

Граждане и юридические лица негосударственной формы собственности имеют право в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, в целом либо по частям отчуждать, сдавать по договору найма, отдавать в залог, видоизменять, перестраивать или сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, и осуществлять иные действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие права и защищаемые законом интересы других граждан.

Принудительное отчуждение жилых помещений допускается только по мотивам общественной необходимости при соблюдении условий и порядка, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами Республики Беларусь, со своевременной и полной компенсацией стоимости отчуждаемых жилых помещений, а также согласно постановлению суда.

## Статья 102. Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение

Граждане приобретают право собственности на жилое помещение на основании:

- строительства жилого дома, части жилого дома, квартиры;
- приватизации занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда;
- принятия жилого помещения в наследство;
- оформления права собственности на жилое помещение членом

организации граждан-застройщиков;  
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;  
по другим основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Беларусь.

Юридические лица негосударственной формы собственности приобретают право собственности на жилые помещения по основаниям, указанным в абзацах втором, четвертом, шестом, седьмом, восьмом и девятом части первой настоящей статьи.

Право собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение подтверждается правоустанавливающим документом (соответствующим договором, регистрационным удостоверением, свидетельством о праве на наследство и т.д.).

Лица, вложившие свои денежные средства или иное имущество в приобретение или строительство жилого помещения, вправе требовать с целью создания общей собственности признания за ними права собственности на долю в этом жилом помещении в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Статья 103. Оформление права собственности на квартиру членом жилищно-строительного, жилищного кооператива, полностью внесшим паевой взнос

Член жилищно-строительного, жилищного кооператива, полностью внесший паевой взнос за квартиру, предоставленную ему в пользование, приобретает право собственности на квартиру с момента оформления этого права в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.

Члены семьи члена жилищно-строительного, жилищного кооператива, вложившие при уплате паевого взноса за квартиру свою жилищную квоту или денежные средства с целью создания общей собственности, вправе требовать при оформлении ее в собственность признания за ними права собственности на долю в этой квартире или на соответствующую денежную компенсацию.

Статья 104. Предоставление жилого дома, квартиры в собственность вместо снесенного многоквартирного, блокированного жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд

В случае, если законодательством Республики Беларусь, действовавшим на момент сноса многоквартирного, блокированного жилого дома, строений и сооружений при нем, принадлежавших гражданину на праве собственности, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд не была предусмотрена выплата денежной компенсации за снесенный жилой дом, то квартира, полученная этим гражданином в доме государственного или частного жилищных фондов в результате такого сноса, независимо от времени ее предоставления приватизируется им безвозмездно (без учета жилищной квоты, суммы квот) в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, а в случае смерти этого гражданина - пережившими его членами семьи, получившими совместно с ним квартиру и проживающими в ней.

В случае сноса многоквартирного, блокированного жилого дома, строений и сооружений при нем, принадлежавших или принадлежащих на момент сноса гражданину на праве собственности, в

связи с изъятием земельного участка для государственных нужд после введения в действие Закона Республики Беларусь "О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь" указанному гражданину совместно с членами его семьи предоставляется за счет соответствующих предприятий, учреждений, организаций, которым отводится земельный участок, по выбору гражданина право на:

получение в собственность благоустроенной квартиры, соответствующей требованиям статей 73, 81 и 82 настоящего Кодекса; строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений и сооружений при нем, равноценных сносимым по благоустройству и общей площади;

перенос и восстановление при наличии технической возможности сносимого дома, строений, сооружений и насаждений при нем;

получение денежной компенсации за сносимый жилой дом, строения, сооружения и насаждения при нем, определяемой на основании заключения экспертизы о стоимости жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем.

В случае сноса многоквартирного, блокированного жилого дома, строений и сооружений при нем, принадлежащих на праве собственности юридическому лицу негосударственной формы собственности, в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд указанному юридическому лицу предоставляются по его выбору права, предусмотренные абзацами третьим, четвертым и пятым части второй настоящей статьи.

**Статья 105. Предоставление квартиры в собственность вместо утрачиваемого жилого помещения, находящегося в многоквартирном жилом доме**

Если гражданину на праве собственности принадлежит жилое помещение, находящееся в многоквартирном жилом доме, и этот дом (жилое помещение) находится в аварийном состоянии или грозит обвалом, подлежит переоборудованию в нежилой или подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд, то предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок либо предназначается подлежащий переоборудованию жилой дом (жилое помещение), предоставляется этому гражданину совместно с членами его семьи в собственность жилое помещение, равноценное по благоустройству, по общей площади не менее ранее занимаемого жилого помещения и соответствующее требованиям статьи 73 настоящего Кодекса, либо по его желанию выплачивается денежная компенсация за принадлежавшее ему на праве собственности жилое помещение, определенная на основании заключения экспертизы о стоимости жилого помещения. Если жилое помещение, принадлежащее на праве собственности юридическому лицу негосударственной формы собственности, утрачивается по основаниям, указанным в части первой настоящей статьи, то этому юридическому лицу предоставляются по его выбору права, предусмотренные абзацами третьим и пятым части второй статьи 104 настоящего Кодекса. При наличии у юридического лица права собственности на часть жилого помещения, утрачиваемого по тем же основаниям, ему выплачивается денежная компенсация.

**Статья 106. Предоставление жилого помещения в собственность вместо утраченного в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома**

Если при капитальном ремонте или реконструкции жилого дома жилое помещение, находящееся в собственности гражданина, не

может быть сохранено или его площадь уменьшится, то предприятием, учреждением, организацией, которым предназначается подлежащий капитальному ремонту или реконструкции жилой дом (жилое помещение), предоставляется гражданину совместно с членами его семьи в собственность жилое помещение, равноценное по благоустройству, по общей площади не менее занимаемого жилого помещения и соответствующее требованиям статьи 73 настоящего Кодекса, или по его желанию выплачивается денежная компенсация за утраченное жилое помещение, определенная на основании заключения экспертизы о стоимости жилого помещения.

Если собственником жилого помещения является юридическое лицо негосударственной формы собственности, ему предоставляется в собственность равноценное по площади и благоустройству жилое помещение или по его желанию выплачивается денежная компенсация за утраченное жилое помещение, определенная на основании заключения экспертизы о стоимости жилого помещения.

#### Статья 107. Организации граждан-застройщиков

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

Жилищный кооператив -- организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях приобретения новых или капитально отремонтированных (реконструированных) жилых домов и последующей эксплуатации и управления этими домами.

Молодежный жилой комплекс -- организация граждан-застройщиков, начавших строительство многоквартирного дома (комплекса домов и объектов социального, культурно-бытового обслуживания) в возрасте до тридцати одного 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. Коллектив индивидуальных застройщиков -- организация граждан-застройщиков, как правило, лично участвующих в строительстве.

#### Статья 108. Членство в организации граждан-застройщиков

Граждане считаются членами организации граждан-застройщиков и приобретают соответствующие права и обязанности с момента государственной регистрации этой организации.

Граждане, вступающие в действующую организацию граждан-застройщиков, считаются ее членами с момента принятия соответствующего решения общим собранием членов организации граждан-застройщиков.

#### Статья 109. Права и обязанности члена организации граждан-застройщиков

Член организации граждан-застройщиков имеет следующие права:

избирать и быть избранным в органы управления организации;  
передать пай, иной взнос или его часть члену своей семьи, а также другим гражданам;  
выйти из организации в любое время, получив стоимость

своей доли;  
сдавать занимаемое жилое помещение или его часть по договору найма;  
вселять в занимаемое жилое помещение членов своей семьи;  
иные права, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и уставом организации.

Член организации граждан-застройщиков обязан:  
выполнять требования устава организации, решения общего собрания членов организации (собрания уполномоченных);  
участвовать в управлении делами организации, присутствовать на общих собраниях членов организации;  
своевременно внести (вносить) вступительный, паевой и иные взносы, в том числе уплачивать взносы на проведение капитального ремонта жилого дома;  
нести расходы по эксплуатации и содержанию жилого дома, проведению противопожарных и других необходимых работ;  
производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;  
осуществлять иные мероприятия в соответствии с уставом организации, а также законодательством Республики Беларусь.

#### Статья 110. Права и обязанности членов семьи члена организации граждан-застройщиков

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 настоящим Кодексом, если иное не установлено другими актами законодательства Республики Беларусь.

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.

#### Статья 111. Предоставление жилого помещения члену организации граждан-застройщиков

Члену организации граждан-застройщиков предоставляется жилое помещение в соответствии с суммой его паевого и иных взносов и нормой общей площади жилого помещения, предусмотренной уставом организации граждан-застройщиков.

#### Статья 112. Обеспечение прав организации граждан-застройщиков при сносе жилого дома

При сносе жилого дома организации граждан-застройщиков в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд взамен подлежащего сносу жилого дома юридическим лицом, которому предоставляется земельный участок, передается организации в собственность равноценный жилой дом, расположенный в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности - в пределах сельского Совета депутатов или территории колхоза, совхоза, если они расположены на территории нескольких поселковых, сельских Советов депутатов. Если стоимость передаваемого жилого дома больше стоимости подлежащего сносу жилого дома, то разница в их стоимости с организации граждан-застройщиков не взыскивается.

Статья 113. Право на вступление в члены организации граждан-застройщиков в случае смерти члена организации граждан-застройщиков

В случае смерти члена организации граждан-застройщиков право на вступление в члены этой организации имеет независимо от возраста проживающий в жилом помещении член семьи умершего, имеющий право на часть паевого и иных взносов.

При отсутствии члена семьи, указанного в части первой настоящей статьи, преимущественное право на вступление в члены организации граждан-застройщиков имеют наследники умершего, проживавшие вместе с ним в жилом помещении.

Если после смерти члена организации граждан-застройщиков в предоставленном ему жилом помещении этой организации остались проживать наследники умершего, не достигшие совершеннолетия, то по заявлению органа опеки и попечительства один из них принимается в члены этой организации. В случае помещения несовершеннолетних наследников в детские учреждения либо к опекуну или попечителю жилое помещение сохраняется за этими наследниками.

При отсутствии наследников и граждан, имеющих право на часть паевого и иных взносов, в члены организации граждан-застройщиков принимается гражданин, проживавший совместно с членом организации граждан-застройщиков и признанный членом его семьи, при условии внесения им паевого и иных взносов в установленный срок.

Статья 114. Преимущественное право члена организации граждан-застройщиков на получение жилого помещения, освободившегося в жилом доме этой организации

Член организации граждан-застройщиков, нуждающийся в улучшении жилищных условий, имеет преимущественное право на получение жилого помещения, освободившегося в жилом доме этой организации.

Статья 115. Право на вступление в члены организации граждан-застройщиков в случае выбытия члена организации из ее состава

В случае выбытия члена организации граждан-застройщиков из ее состава преимущественное право на вступление в члены этой организации имеет один из членов его семьи, проживающий вместе с ним и имеющий право на часть паевого и иных взносов.

Статья 116. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним

Члены семьи собственника жилого помещения 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 использованием 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 настоящим Кодексом и заключенными с ним письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Статья 117. Порядок пользования жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности

Пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, производится по согласию всех участников общей долевой собственности.

Если согласие о порядке пользования жилым помещением не достигнуто, то каждый из участников общей долевой собственности вправе требовать в судебном порядке выделения ему в пользование изолированной жилой комнаты.

Статья 118. Осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения

Переустройство и перепланировка жилого помещения и подсобных помещений могут осуществляться в целях повышения благоустройства жилого помещения по согласованию с местным исполнительным и распорядительным органом, а в домах организаций граждан-застройщиков -- с разрешения органов управления этих организаций. При этом переустройство и перепланировка жилых помещений в многоквартирных жилых домах осуществляются только с разрешения местных исполнительных и распорядительных органов.

Граждане, допустившие самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения, подсобных помещений, обязаны за свой счет привести эти помещения в прежнее состояние.

Статья 119. Раздел жилого помещения

Собственники жилого помещения при наличии технической возможности и разрешения местного исполнительного и распорядительного органа на переустройство и перепланировку жилого помещения вправе по взаимному согласию произвести раздел жилого помещения с образованием двух и более отдельных жилых помещений.

При отсутствии технической возможности на переустройство и перепланировку жилое помещение может быть разделено по требованию собственников с выделением им в пользование изолированных жилых комнат. Подсобные помещения при этом остаются в их общем пользовании.

Статья 120. Выселение членов семьи собственника жилого помещения

Члены семьи собственника жилого помещения, не имеющие права собственности на долю в жилом помещении, могут быть выселены из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным статьей 39 настоящего Кодекса, либо на основании письменного соглашения при вселении, не противоречащего законодательству Республики Беларусь.

Если совершеннолетние члены семьи собственника, проживаю-

щие совместно с ним, имеют в данном населенном пункте другое жилое помещение, принадлежащее им на праве собственности, то по требованию собственника они подлежат выселению в это жилое помещение.

Совершеннолетние члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, могут быть выселены по требованию собственника в другое жилое помещение, приобретенное им за счет собственных средств.

Члены семьи собственника приватизированного жилого помещения, проживающие совместно с ним, но не принявшие участия в приватизации, не подлежат выселению из жилого помещения по основаниям, предусмотренным настоящей статьёй.

#### Статья 121. Выселение нанимателя на время капитального ремонта

Если капитальный ремонт жилого помещения не может быть произведен без выселения нанимателя и членов его семьи, собственник жилого помещения вправе требовать освобождения этого помещения, предупредив нанимателя за три месяца о необходимости выселения. При этом собственник жилого помещения не обязан предоставлять нанимателю и членам его семьи на время ремонта другое жилое помещение.

В случае отказа нанимателя и членов его семьи освободить жилое помещение на время капитального ремонта собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке. По окончании капитального ремонта собственник жилого помещения обязан предоставить нанимателю и членам его семьи, если не истек срок договора найма, занимаемое ими ранее жилое помещение, за исключением случаев, если в результате переустройства или перепланировки жилого дома в соответствии с утвержденным местным исполнительным и распорядительным органом проектом это жилое помещение не будет сохранено.

#### Статья 122. Обмен жилого помещения, принадлежащего на праве собственности, на другое жилое помещение

Собственник жилого помещения вправе с письменного согласия совместно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, в том числе отсутствующих, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением, произвести обмен своего жилого помещения с членом организации граждан-застройщиков, а также с нанимателем, собственником другого жилого помещения.

#### Статья 123. Отчуждение и залог жилого помещения собственником

Отчуждение жилого помещения собственником осуществляется по основаниям и в порядке, установленным законодательством Республики Беларусь.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства.

При отчуждении или залоге жилого помещения требуется согласие всех совершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним и имеющих право пользования жилым помещением.

Граждане, давшие согласие на отчуждение или залог жилого помещения и не указанные в договоре отчуждения как граждане, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением, при переходе права собственности могут быть выселены по требо-

ванию нового собственника без предоставления другого жилого помещения.

Статья 124. Правовое регулирование отношений собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме

Отношения собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, Законом Республики Беларусь "О совместном домовладении" и иным законодательством Республики Беларусь.

## **ГЛАВА 7**

### **Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь**

Статья 125. Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь

Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь устанавливается настоящим Кодексом, административным, уголовным и иным законодательством Республики Беларусь.

Статья 126. Виды правонарушений, за которые в области жилищных отношений предусматривается ответственность

В области жилищных отношений предусматривается ответственность за:

- 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;
- другие правонарушения, установленные законодательными актами Республики Беларусь.

## **ГЛАВА 8**

### **Заключительные положения**

Статья 127. Вступление настоящего Кодекса в силу

Настоящий Кодекс вступает в силу с 1 июля 1999 года.  
Настоящий Кодекс применяется к отношениям, возникшим после 1 июля 1999 года. По жилищным отношениям, возникшим до 1

июля 1999 года, Кодекс применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после вступления его в силу.

Статья 128. Приведение актов законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом

До приведения законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом акты законодательства Республики Беларусь применяются в той части, в которой не противоречат настоящему Кодексу, если иное не предусмотрено Конституцией Республики Беларусь.

Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок:

подготовить и внести в установленном порядке в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь предложения по приведению законодательных актов Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом;  
привести решения Правительства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом;  
обеспечить пересмотр и отмену республиканскими органами государственного управления, подчиненными Совету Министров Республики Беларусь, их нормативных актов, противоречащих настоящему Кодексу;  
разработать и внести в установленном порядке в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь проект закона об организациях граждан-застройщиков.

Статья 129. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов

В связи с принятием настоящего Кодекса признать утратившими силу:

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь, принятый Верховным Советом Республики Беларусь 22 декабря 1983 года (СЗ БССР, 1983 г., N 36, ст.586).
2. Постановление Верховного Совета Республики Беларусь от 22 декабря 1983 года "О введении в действие Жилищного кодекса Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1983 г., N 36, ст.587).
3. Указ Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 9 февраля 1984 года "О порядке введения в действие Жилищного кодекса Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1984 г., N 5, ст.77).
4. Статью 2 Указа Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 11 января 1985 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1985 г., N 2, ст.20).
5. Закон Республики Беларусь от 28 марта 1985 года "Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета Республики Беларусь о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь" в части утверждения статьи 2 Указа Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 11 января 1985 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1985 г., N 10, ст.150).
6. Указ Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 15 мая 1986 года "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1986 г., N 15, ст.189).
7. Закон Республики Беларусь от 7 июня 1986 года "Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета Республики Беларусь о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь" в части утверждения Указа

Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 15 мая 1986 года "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1986 г., N 17, ст.217).

8. Указ Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 19 декабря 1988 года "О внесении дополнения в статью 45 Жилищного кодекса Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1988 г., N 36, ст.514).

9. Указ Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 29 июня 1989 года "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1989 г., N 19, ст.184).

10. Закон Республики Беларусь от 29 июля 1989 года "Об утверждении Указов Президиума Верховного Совета Республики Беларусь о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь" в части утверждения Указов Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 19 декабря 1988 года "О внесении дополнения в статью 45 Жилищного кодекса Республики Беларусь" и от 29 июня 1989 года "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1989 г., N 22, ст. 219).

11. Указ Президиума Верховного Совета Республики Беларусь от 10 апреля 1990 года "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1990 г., N 11, ст.140).

12. Закон Республики Беларусь от 3 июля 1990 года "Об утверждении Указа Президиума Верховного Совета Республики Беларусь "О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Республики Беларусь" (СЗ БССР, 1990 г., N 19, ст.330).

13. Раздел II Закона Республики Беларусь от 28 июля 1990 года "О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам, касающимся женщин, семьи и детства" (СЗ БССР, 1990 г., N 22, ст.451).

Президент Республики Беларусь А.ЛУКАШЕНКО