

Важнейшей составляющей конституционного права граждан на жилище является гарантия его неприкосновенности. Никто не может быть произвольно лишен жилья (ч.3 ст. 48 Конституции Республики Беларусь). Из этой нормы вытекает строгий запрет на произвольное (безосновательное) лишение гражданина права владения и пользования жилым помещением. Однако такой запрет не является абсолютным. При наличии установленных законодательными актами оснований возможно принудительное лишение гражданина права владения и пользования жилым помещением, но осуществляется оно только в судебном порядке или как исключение – в административном порядке по постановлению прокурора из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом. Президентом Республики Беларусь при введении военного либо чрезвычайного положения может быть предусмотрено временное выселение граждан в безопасные районы с предоставлением им специальных жилых помещений.

Последствием лишения гражданина права владения и пользования жилым помещением является обязанность освободить жилое помещение. Она может быть исполнена в добровольном порядке либо принудительно. В последнем случае имеет место выселение. Выселение возможно как без предоставления, так и с предоставлением другого жилого помещения.

По общему правилу гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляются другие жилые помещения. Предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности - в пределах территории сельсовета. Исключения из этих правил установлены новым Жилищным кодексом Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. (далее – ЖК) и иными законодательными актами. К последним относится, например, Указ Президента Республики Беларусь от 19 марта 2007 г. №128 «О некоторых вопросах предоставления и использования жилых помещений государственного жилищного фонда», которым установлены основания для выселения, в том числе без предоставления другого жилого помещения, из служебного жилого помещения государственного жилищного фонда.

Посвященные выселению из жилых помещений нормы можно найти в разных частях ЖК, но наибольшее их количество находится в главах 8 и 13 ЖК.

Глава 8 ЖК посвящена договору найма жилого помещения, в связи с чем нормы этой главы о выселении применяются к нанимателям и проживающим с ними лицам, занимающим жилые помещения как государственного, так и частного жилищного фонда. Эти граждане могут быть выселены по следующим основаниям:

1) **прекращения договора найма жилого помещения**, заключенного на определенный срок, по истечении этого срока либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения, если в жилом помещении не остались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма жилого помещения и признания их нанимателями жилого помещения на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным ЖК, законодательными актами или этим договором (п.1 ст. 60 ЖК).

Имеет особенности прекращение заключенного без указания срока договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения, если в этом жилом помещении остались проживать недееспособные члены семьи нанимателя, имеющие право владения и пользования этим жилым помещением. В таком случае законные представители таких недееспособных и наймодатель заключают новый договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в котором один из недееспособных членов семьи указывается нанимателем этого жилого помещения (п.3 ст. 60 ЖК). Без указания срока могут заключаться договоры найма жилого

помещения социального пользования (бессрочно) и договоры найма неприватизированного жилого помещения государственного жилищного фонда (на неопределенный срок). Надо полагать, что новый договор найма жилого помещения, о котором идет речь в п.3 ст. 60 ЖК, будет заключаться на прежних условиях;

2) расторжения договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма жилого помещения влечет лишение гражданина права владения и пользования жилым помещением и возможно по соглашению сторон либо по инициативе одной из них.

По соглашению сторон расторгаются договоры найма жилого помещения частного жилищного фонда, поскольку досрочное расторжение такого договора затрагивает имущественные интересы собственника, рассчитывающего на получение платы за пользование принадлежащим ему жилым помещением в течение срока действия договора найма. По соглашению сторон могут расторгаться и договоры найма жилого помещения государственного жилищного фонда, если имеется необходимость в его специальном регулировании, например, при расторжении договора найма служебного жилого помещения.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по инициативе нанимателя в любое время после исполнения своих обязательств перед наймодателем. Причем, допускается расторжение договора найма жилого помещения по одностороннему волеизъявлению исключительно самого нанимателя. Согласие на это проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи не требуется. Но один из проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи с письменного согласия остальных проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи вправе требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя жилого помещения (абз. 2 п.1 ст. 61 ЖК). В абз. третьем п.1 ст. 55 ЖК определено, что расторгнуть договора найма наниматель имеет право лишь с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи. Т.о. вопрос о том, необходимо ли согласие совершеннолетних членов семьи нанимателя на расторжение договора найма жилого помещения, в п.1 ст. 61 и п.1 ст. 55 ЖК решен по-разному.

По инициативе наймодателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут по следующим основаниям:

а) по основаниям, установленным п. 3 ст. 61 ЖК:

во-первых, **при нарушении существенных условий договора** найма жилого помещения нанимателем и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи. Существенными условиями договора найма жилого помещения являются: его предмет, срок действия - для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок; размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения; срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. В договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые постоянно проживают совместно с ним в жилом помещении (п.п. 1 и 2 ст. 50 ЖК).

во-вторых, **если наниматель** жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи, граждане, которым нанимателем предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения, **систематически** (три и более раз в течение календарного года со дня применения первого административного воздействия) **разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически допускают нарушение требований ЖК**, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме.

б) Договор найма жилого помещения может быть расторгнут **при переходе права собственности на жилое помещение**, занимаемое по договору найма жилого помещения. Правом расторгнуть или изменить договор найма жилого помещения наделяется его новый собственник, не являющийся наймодателем (ч. 1 п.1 ст. 62 ЖК). Исключения из этого правила установлены для служебных жилых помещений, а также для жилых помещений, переход права собственности на которые осуществлен в составе предприятия как имущественного комплекса (п.2 ст. 62 ЖК).

В статьях 61-63 ЖК установлены требования к действиям наймодателя и нового собственника жилого помещения в случае принятия ими решения о прекращении или расторжении договора найма жилого помещения.

Согласно п. 2 ст. 63 ЖК при прекращении договора найма жилого помещения наниматель и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое помещение в течение трех суток, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Никаких напоминаний нанимателю о прекращении договора найма со стороны наймодателя не требуется.

Трехдневный срок, о котором идет речь, вероятно, следует применять к дате истечения срока действия договора найма жилого помещения и дате вынесения судом решения о признании нанимателя безвестно отсутствующим или об объявлении его умершим. Что касается смерти нанимателя, то вопрос о том, с какой даты следует исчислять предоставленный членам семьи умершего трехдневный срок на выселение, следует уточнить хотя бы по моральным соображениям.

Требования к действиям, которые должен совершить наймодатель, принявший решение о расторжении договора найма жилого помещения, изложены в п. 5 ст. 61 и ст. 63 ЖК. С нашей точки зрения, содержание этих норм можно толковать следующим образом. Принявший решение о расторжении договора найма жилого помещения наймодатель обязан направить нанимателю письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. В течение месяца наниматель должен согласиться с требованием наймодателя и расторгнуть договор найма занимаемого им жилого помещения. По истечении указанного срока в случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение требование о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено наймодателем в суд (п. 5 ст. 61 ЖК). Т.е. в суд заявляется требование о расторжении договора найма жилого помещения в принудительном порядке и только.

Если суд решит спор в пользу наймодателя, договор найма жилого помещения расторгается постановлением суда, и наниматель будет обязан в течение трех суток, если иное не установлено договором найма жилого помещения, освободить занимаемое жилое помещение и сдать его наймодателю по акту о сдаче жилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном в договоре найма жилого помещения, за исключением случая, когда акт о сдаче жилого помещения частного жилищного фонда не составляется по решению наймодателя и нанимателя жилого помещения частного жилищного фонда (ч.1 ст. 63 ЖК).

Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое помещение в установленный срок, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Т.е. для выселения нанимателя из занимаемого им жилого помещения необходимо еще одно обращение в суд с требованием о выселении.

Полагаем, что для расторжения договора найма жилого помещения и выселения нанимателя достаточно одного обращения в суд. Но из буквального толкования соответствующих норм ст. 61 и 63 ЖК это не следует.

Если инициатива расторжения договора найма жилого помещения исходит от нового собственника, последний обязан сообщить в письменной форме нанимателю о принятом

решении. Нарушение требования о письменном предупреждении предварительно за месяц другой стороны с указанием мотивов расторжения договора найма жилого помещения не влечет отказа в возбуждении дела, однако является основанием к отказу в иске о расторжении договора (ч.1 п. 2. Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 28 июня 2007 г. №8 «О практике применения судами жилищного законодательства по делам о расторжении договора найма жилого помещения и выселении») (постановление Пленума №8).

В течение месяца после получения соответствующего сообщения нового собственника наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение. Наниматель и члены его семьи, не освободившие жилое помещение в месячный срок, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ч.2 п. 1 ст. 62 ЖК). Т.е в суд, вероятно, следует обращаться с заявлением о принудительном расторжении договора найма жилого помещения и выселении. Однако не ясно, к какому периоду в данной ситуации следует применять установленный ст. 63 нового ЖК общий для всех случаев прекращения или расторжения договора найма жилого помещения трехдневный срок на выселение нанимателя и членов его семьи.

При рассмотрении исков о расторжении договора найма жилого помещения, как государственного, так и частного жилищных фондов, и выселении ответчиков несовершеннолетними детьми п.3 постановления Пленума №8 судам предписано привлекать к участию в деле органы опеки и попечительства и в случае необходимости получать заключение этих органов об условиях проживания ребенка по новому месту жительства. Такое заключение подлежит оценке судом при вынесении решения;

3) признания договора найма жилого помещения недействительным. Согласно п.1 ст. 64 ЖК договор найма жилого помещения в судебном порядке может быть признан недействительным в случае:

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

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

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

в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Буквальное толкование ст.ст. 64 и 65 ЖК позволяет утверждать, что при наличии указанных в п. 1 ст. 64 ЖК оснований заинтересованное лицо должно обратиться в суд с иском о признании договора найма жилого помещения недействительным. Если суд вынесет решение в пользу истца, наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане обязаны в течение трех суток освободить жилое помещение и сдать его наймодателю. Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним граждане, не освободившие жилое помещение в трехдневный срок, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (п.2 ст. 65 ЖК). Надо полагать, что по аналогии с выселением в связи с расторжением договора найма жилого помещения по основаниям, указанным в ст. 61 ЖК, законодатель не имел в виду необходимость повторного обращения в суд с иском о выселении в случае, если наниматель и проживающие с ним лица не желают добровольно выселяться из жилого помещения, основанием для вселения в которое является договор, признанный судом недействительным.

Можно предположить, что трехдневный срок, о котором идет речь в ст. 63 и пунктах 1 и 2 ст. 65 ЖК – это промежуток времени между датой вынесения судом решения о расторжении договора найма жилого помещения (о признании гражданина безвестно отсутствующим, об объявлении его умершим, о признании договора найма жилого

помещения недействительным) и выселении и датой, с которой начнет действовать судебный исполнитель. Но это – только предположение, нуждающееся либо в подтверждении, либо в ином толковании судебной практикой. При этом следует иметь в виду, что постановления суда первой инстанции могут быть обжалованы в десятидневный срок. Поэтому началом трехдневного срока, о котором идет речь, если наше предположение верно, следует считать окончательное, не подлежащее обжалованию судебное постановление.

Выселению граждан из жилых помещений, как с предоставлением, так и без предоставления другого жилого помещения, посвящена **глава 13 ЖК**. Положения этой главы применяются не только к нанимателям жилых помещений, но и к иным гражданам, проживающим в жилых помещениях государственного и частного жилищного фонда, если иное не оговаривается специально.

Согласно этой главе подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения:

4) граждане, **самоуправно занявшие жилое помещение** (абз. 2 п.1 ст. 85);

5) гражданин, которому предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве **опекуна (попечителя), приемного родителя, родителя-воспитателя детского дома семейного типа**, в случае его отказа освободить это жилое помещение по прекращении опеки (попечительства) (абз. 3 п.1 ст. 85).

Редакцию этой нормы нельзя признать удачной, поскольку одним абзацем урегулированы отношения выселения граждан, которым право владения и пользования жилыми помещениями были предоставлены по разным основаниям.

Согласно п.16 Положения о порядке управления имуществом подопечных, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 1999 г. №1677 граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это помещение не приобретают, за исключением случаев признания их членами семьи нанимателя. Поэтому на требования о выселении опекунов (попечителей) не распространяются сроки исковой давности.

Правовой режим помещений, предоставленных родителям-воспитателям – иной.

Согласно Положению о специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 1408 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 3 июня 2008 г. №292» предоставление родителям-воспитателям детских домов семейного типа, родителям-воспитателям детских деревень (городков) специальных жилых помещений в детских домах семейного типа, детских деревнях (городках) производится **на основании договоров найма специального жилого помещения**, которые заключаются местными исполнительными и распорядительными органами с указанными родителями-воспитателями после заключения трудовых договоров (контрактов).

Т.о. родители-воспитатели вселяются в занимаемые ими жилые помещения детских домов семейного типа, детских деревень (городков) законно, и на требование о выселении родителей-воспитателей из занимаемых ими помещений распространяется срок исковой давности.

Договор найма специального жилого помещения в детских домах семейного типа подлежит прекращению (расторжению) на основании принятого местным исполнительным и распорядительным органом решения о закрытии детского дома семейного типа.

Основанием для прекращения (расторжения) договора найма специального жилого помещения в детских деревнях (городках) является расторжение договора об условиях воспитания и содержания детей и трудового договора (контракта). В случаях прекращения (расторжения) договоров найма специального жилого помещения родители-воспитатели детских домов семейного типа, родители-воспитатели детских деревень (городков)

подлежат выселению из занимаемого ими специального жилого помещения со всеми проживающими с ними членами их семей без предоставления другого жилого помещения (п.19 названного Положения). Но это не значит, что родители-воспитатели выселяются «на улицу». При заключении с ними договоров найма специального жилого помещения в детских домах семейного типа, детских деревнях (городках) за родителями-воспитателями и членами их семей сохраняются жилые помещения по прежнему месту жительства, если данные жилые помещения были предоставлены по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда (п.20 названного Положения). Туда эти граждане могут вселиться на прежних условиях.

б) совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на занимаемое жилое помещение,

наниматель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи,

совершеннолетние члены, бывшие члены семьи гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие совместно с ним,

другие проживающие совместно с этими собственником, нанимателем жилого помещения или гражданином, являющимся членом организации застройщиков, граждане, которые в течение года три и более раза привлекались к административной ответственности за **нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении, порче жилого помещения либо в использовании его не по назначению, или за иные нарушения требований ЖК, делающие невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме**, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения (абз. 4 п.1 ст. 85).

Сопоставив п.3 ст. 61 и абз. 4 п.1 ст. 85 ЖК, можно сделать вывод, что применительно к нанимателям жилых помещений и проживающим с ними граждан (далее - наниматель) при наличии одних и тех же оснований для их выселения без предоставления другого жилого помещения п.3 ст. 61 и абз. 4 п.1 ст. 85 ЖК по-разному устанавливают порядок действий, которые должны предпринять в отношении нанимателей заинтересованные в выселении лица.

В первом случае (п.3 ст. 61 ЖК) обращению заинтересованного в выселении нанимателя лица в суд с иском о расторжении договора найма жилого помещения должно предшествовать административное воздействие на нанимателя и трехкратное в течение года нарушение нанимателем правил пользования жилым помещением (его разрушение или порча, использование не по назначению, и т.д.).

Во втором случае (абз. 4 п.1 ст. 85 ЖК) обращению заинтересованного лица в суд с иском о выселении должно предшествовать как минимум трехкратное в течение года привлечение нанимателя к административной ответственности за соответствующее нарушение, предупреждение нанимателя собственником жилого помещения о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и привлечение в течение года нанимателя к административной ответственности за аналогичное правонарушение.

В этой связи возникает вопрос, какая из двух возможных норм (п.3 ст. 61 и абз. 4 п.1 ст. 85 ЖК) подлежит применению, если речь идет о выселении нанимателя, нарушающего порядок пользования жилым помещением.

С одной стороны, п.3 ст. 61 ЖК является специальным правилом. Кроме того, этим пунктом установлен меньший по сравнению с абз. 4 п.1 ст. 85 ЖК срок для прекращения

недобросовестного пользования жилым помещением¹. С другой стороны, применительно к нанимателям жилых помещений государственного жилищного фонда, нарушающим правила пользования занимаемыми жилыми помещениями, следует все же применять правила абз. 4 п.1 ст. 85 ЖК, поскольку в отношении таких нанимателей пунктом 2 ст. 80 ЖК установлен по усмотрению суда альтернативный выселению без предоставления другого жилого помещения обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной. Поэтому точный ответ на вопрос о том, какую из двух норм (п.3 ст. 61 и абз. 4 п.1 ст. 85 ЖК) следует применять к нанимателя, нарушающим правила пользования жилыми помещениями, должна дать судебная практика.

По основаниям, предусмотренным абз. 4 п. 1 ст. 85 ЖК, выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения участники долевой собственности, в том числе совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, при прекращении права долевой собственности в случае, если их доля незначительна, не может быть реально выделена и они не имеют существенного интереса в использовании жилого помещения. Выселение производится после выплаты собственниками выселяемым бывшим участникам долевой собственности за принадлежавшую им долю в жилом помещении ее рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством (п.2 ст. 85 ЖК).

В п.2 ст. 85 ЖК дополнительно к основаниям, установленным абз.4 п.1 ст. 85 ЖК, приведены еще три основания, дающие собственнику право на прекращение долевой собственности и требование о выселении члена, бывшего члена его семьи из общего жилого помещения: доля сособственника должна быть незначительной, она реально не может быть выделена и сособственник не имеет существенного интереса в использовании жилого помещения. Надо полагать, что все эти дополнительные основания должны иметь место одновременно. Не ясно, что представляет собой отсутствие существенного интереса сособственника в использовании общего жилого помещения, особенно если он там проживает и выселяться не желает;

7) члены, бывшие члены семьи собственника, нанимателя, поднанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, заключившие **письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением**, в соответствии с условиями которого они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения (абз. 5 п. 1 ст. 85 ЖК).

8) В случае обращения взыскания на жилое помещение, находящееся в залоге у банка, его продажи право владения и пользования этим жилым помещением граждан (за исключением граждан, обладающих правом пожизненного пользования заложенным жилым помещением по завещательному отказу) прекращается с момента государственной регистрации перехода права собственности на это жилое помещение.

После прекращения права собственности на жилое помещение, находящееся в залоге у банка, гражданин, утративший право собственности на жилое помещение, и граждане, проживающие совместно с ним, подлежат выселению из этого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (ст. 87 ЖК).

9) Статьями 91-94 ЖК установлены основания для выселения без предоставления другого жилого помещения нанимателей и (или) членов их семей в случаях, когда предоставление жилого помещения требует специального правового регулирования (выселения из жилых помещений социального пользования, служебных жилых помещений, жилых помещений в общежитии, специальных жилых помещений государственного жилищного фонда).

¹ Даже за год жилое помещение в случае его постоянного разрушения, порчи, использования не по назначению можно довести до состояния нежилого.

10) Принципиально иначе, чем в Жилищном кодексе от 22 марта 1999 г. решен вопрос о выселении бывших членов семьи собственника, не имеющих доли в праве общей собственности на занимаемое жилое помещение. Согласно п.2 ст. 95 ЖК такие граждане подлежат выселению из жилого помещения по требованию его собственника без предоставления другого жилого помещения, если иное не установлено Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением. Т.е. проживание в жилом помещении бывшего члена семьи возможно только в соответствии с письменным соглашением или Брачным договором, в ином случае такое лицо подлежит выселению.

Исследуя это правило, Конституционный Суд Республики Беларусь в своем решении от 29 июня 2012 г. № Р-28/2012 «О соответствии Конституции Республики Беларусь Жилищного кодекса Республики Беларусь» установил, что п.2 ст. 95 ЖК интересы бывших членов семьи, при вселении которых не было заключено письменное соглашение и которые по общему правилу ч. 5 ст. 116 Жилищного кодекса Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. сохранили право пользования занимаемым жилым помещением, и их право на жилище значительно ограничиваются, поскольку, учитывая действовавшее на момент возникновения у них права пользования жилым помещением правовое регулирование, они не предпринимали необходимые и достаточные меры по сохранению права на занимаемые жилые помещения, а также по улучшению своих жилищных условий.

Никаких специальных оснований для выселения бывшего члена семьи собственника, не имеющего доли в праве собственности на жилое помещение, не требуется. Однако практика свидетельствует о том, что такие основания все же должны быть. Так, бывший муж жительницы Пинска был выселен из квартиры без предоставления другого жилого помещения по иску Пинского межрайпрокурора. Пинская межрайонная прокуратура провела проверку по обращению жительницы города, которая указала на невозможность совместного проживания в принадлежащей ей на праве собственности квартире с бывшим мужем из-за его пьянства, скандалов, угроз в адрес ее и троих детей. Как выяснили работники прокуратуры, с августа 2010 года по май 2012 ее бывший муж трижды привлекался к уголовной ответственности за угрозу убийства. На этом основании он и был выселен².

Кроме бывших членов семьи собственника согласно п.2 ст. 95 ЖК подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения другие граждане, имеющие право владения и пользования жилым помещением, но не имеющие доли в праве общей собственности на него, если иное не установлено соглашением о порядке пользования жилым помещением. Надо полагать, что в категорию этих других граждан не входят совершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, поскольку согласно п.3 ст. 95 ЖК они подлежат выселению по требованию собственника в другое жилое помещение, принадлежащее им либо собственнику на праве собственности в данном населенном пункте и соответствующее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. А поскольку соглашение о порядке пользования жилым помещением собственник жилого помещения может заключить с совершеннолетними членами и бывшими членами своей семьи (п. 43 ст. 1 ЖК), не ясно, о каких других гражданах идет речь в п.2 ст. 95 ЖК.

За пределами главы 8 «Договор найма жилого помещения» и главы 13 «Выселение граждан из жилых помещений» ЖК установлены следующие основания для выселения без предоставления другого жилого помещения.

11) С **прекращением или расторжением договора найма** жилого помещения одновременно прекращается или расторгается **договор поднайма** этого помещения.

² Выселили за пьянство //Аргументы и факты. №43 (303), 23 октября 2013 г. - С. 16.

Поднаиматели, члены их семей обязаны освободить занимаемое жилое помещение в течение трех суток со дня прекращения договора найма жилого помещения, если иной срок не установлен ЖК или договором. В случае отказа они подлежат выселению по решению суда без предоставления другого жилого помещения (абз. 2 п.4 ст. 68 ЖК).

12) Граждане, которым жилое помещение временно предоставлено в **безвозмездное владение и пользование** (по Жилищному кодексу 1999 г. – временные жильцы), обязаны в течение трех суток освободить занимаемое ими жилое помещение по требованию собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, и (или) проживающих совместно с ними совершеннолетних членов их семей (п.3 ст. 69 ЖК).

13) Жилым помещением может (могут) владеть и пользоваться гражданин (граждане), передавший принадлежавшее ему жилое помещение в собственность другому лицу по договору ренты. Основным источником, регулирующим отношения ренты во всех его видах, в том числе отношения пожизненного содержания с иждивением, является ГК. ЖК содержит специальные правила, касающиеся права пользования жилым помещением на основании **только договора пожизненного содержания с иждивением** (ст. 71 и п. 4 ст. 75 ЖК).

Согласно части первой ст. 575 ГК плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только при наличии предварительного согласия получателя ренты. Применительно к жилому помещению как переданному под выплату ренты имуществу это правило сформулировано в части первой п. 2 ст. 71 ЖК.

Второй частью этого пункта установлено, что гражданин (получатель ренты), давший согласие на отчуждение или залог жилого помещения, в котором он проживает, и не указанный в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением, в случае отказа освободить жилое помещение по требованию нового собственника подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Оценивая это правило ЖК, следует обратить внимание, что вопрос о содержании согласия получателя ренты на отчуждение (сдачу в залог) жилого помещения, переданного им под выплату ренты, и о форме, в которой такое согласие должно быть выражено, ни в ГК, ни в ЖК не решен.

Договор об отчуждении (сдаче в залог) жилого помещения будут заключать собственник жилого помещения (плательщик ренты) и третье лицо. Проживающий в отчуждаемом жилом помещении получатель ренты, давший согласие на его отчуждение (сдачу в залог) с условием сохранения за ним права пожизненного пользования жилым помещением, может и не знать, что он не указан в соответствующем договоре в числе лиц, за которыми при переходе права собственности сохраняется право владения и пользования жилым помещением. Следует также иметь в виду, что получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением - это наиболее слабая сторона, как правило - это пожилые или престарелые люди, которым часто сложно разобраться в особенностях юридических конструкций, связанных с отчуждением обремененного имущества.

Полагаем, что вопрос об отчуждении жилого помещения, переданного под выплату ренты, в котором остается (остаются) проживать получатель (получатели) ренты, следует решить подробнее в ЖК.

14) Согласно п. 1 ст. 1054 ГК завещатель вправе возложить на наследника по завещанию исполнение за счет наследства какого-либо обязательства (**завещательный отказ**) в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения завещательного отказа.

На наследника, к которому переходят жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель вправе возложить обязанность предоставить другому лицу пожизненное пользование этим помещением или его частью (п. 4 ст. 1054 ГК).

Завещательный отказ является основанием для вселения отказополучателя в переданное ему по завещательному отказу жилое помещение. Права на вселение в это жилое помещение членов своей семьи отказополучатель не приобретает, если иное не указано в завещании (часть третья п. 4 ст. 1054 ГК, п. 2 ст. 70 ЖК).

По общему правилу (п. 4 ст. 1054 ГК) при последующем переходе права собственности на обремененное завещательным отказом жилое помещение право пожизненного пользования этим жилым помещением сохраняет силу. Это правило уточняется специальной нормой п. 4 ст. 75 ЖК, согласно которой граждане, проживающие в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, и давшие согласие на продажу жилого помещения, не указанные в договоре купли-продажи как граждане, за которыми сохраняется право владения и пользования жилым помещением, при переходе права собственности подлежат выселению по требованию нового собственника без предоставления другого жилого помещения.

Следует обратить внимание, что согласно п. 4 ст. 1054 ГК согласие гражданина на отчуждение жилого помещения, в котором он проживает по завещательному отказу, как это необходимо применительно к договору пожизненного содержания с иждивением, не требуется. Это и понятно - наследник как собственник жилого помещения, в котором проживает отказополучатель, ничего последнему не должен. По договору пожизненного содержания с иждивением собственник жилого помещения (плательщик ренты), полученного под выплату ренты, обязан осуществлять пожизненное содержание с иждивением проживающего в этом жилом помещении гражданина (граждан). И последнему (последним) не все равно, кто будет такое иждивение осуществлять.

Из п. 4 ст. 75 ЖК следует, что теперь наследник, владеющий жилым помещением, обремененным завещательным отказом, и желающий продать это жилое помещение, обязан получить у отказополучателя согласие на заключение договора купли-продажи. В свою очередь, отказополучатель, желающий сохранить право владения и пользования жилым помещением, полученным по завещательному отказу, должен проследить, чтобы в соответствующем договоре купли-продажи он был указан в числе лиц, за которыми сохраняется право владения и пользования жилым помещением.

Завершая рассмотрение оснований для выселения граждан из занимаемых ими жилых помещений, следует указать, что правила ЖК о выселении, в том числе без предоставления другого жилого помещения, следует применять с учетом действующих специальных нормативных правовых актов, регулирующих соответствующие отношения: Указа Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565 «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений» вместе с Положением о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда; Указа Президента Республики Беларусь от 19 марта 2007 г. №128 «О некоторых вопросах предоставления и использования жилых помещений государственного жилищного фонда»; Положения об общежитиях, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 269 и некоторых иных актов законодательства, а также ст. 221 ЖК, устанавливающей переходные положения, которые должны применяться к правоотношениям, связанным с выселением, возникшим до вступления в силу ЖК.