Журнал «Юридический мир». Минск, 2012, №3 (№40) С. 69-72

Кандидат юридических наук,

доцент И.Н.Щемелёва

**Изменение правового положения гражданина как субъекта жилищного правоотношения в соответствии с проектом Жилищного кодекса Республики Беларусь.**

За последние 20 лет общественные отношения в жилищной сфере изменились коренным образом, что явилось следствием преобразования структуры собственности в этой сфере, а также нового содержания конституционного права на жилище. Поэтому сложность работы по подготовке новой, третьей по счёту, кодификации жилищного законодательства Республики Беларусь трудно переоценить. По существу, она ведётся в условиях, когда приходится констатировать проблему опережения практикой теоретического осмысления реальной динамики развития жилищных правоотношений.

Жилищному кодексу по-прежнему отводится роль основного документа отрасли жилищного законодательства. Он призван не только воспринять важнейшие положения Конституции Республики Беларусь, но и системно урегулировать сложный и многоплановый массив жилищных правоотношений, унифицировав при этом множество нормативных правовых актов самого различного уровня.

На уровне Жилищного кодекса впервые в виде отдельных глав в Проекте урегулированы положения об отчуждении, приобретении и ипотеке жилых помещений (гл. 11); о выселении граждан из жилых помещений (гл. 13); о предоставлении жилых помещений, построенных за счёт средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС (гл. 22); о приватизации жилых помещений (гл. 23); регулирующие жилищные отношения с участием военнослужащих (гл.21); обязанных лиц (гл. 24); детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (гл. 25); граждан, признанных недееспособными и проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания (гл. 26); организаций негосударственной формы собственности (гл.28). Самостоятельный раздел V Проекта Жилищного кодекса (далее Проект) посвящён совместному домовладению.

В Проекте впервые урегулированы такие основания возникновения права владения и пользования жилым помещением как безвозмездное владение и пользование жилым помещением (ст. 69) пользование жилым помещением по завещательному отказу (ст. 70), пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением (ст. 71), аренда жилого помещения (ст.72); договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда (ст. 73) (представляется, что последнему из этих оснований следовало бы посвятить в новом Жилищном кодексе самостоятельную главу).

В Проекте много положительной конкретики, определяющей правовое положение граждан как участников жилищных правоотношений. Так, конкретизированы право граждан на получение льготных кредитов и одноразовых субсидий (п. 3 ст. 25); структура платы за жилищно-коммунальные услуги и её отражение в платёжных документах (ст. 30; 31); вопросы изменения очерёдности граждан на улучшение жилищных условий (ст. 42); заключения и формы соглашений о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением (ст. 24); право собственника жилого помещения, а также участников общей долевой собственности на вселение членов своих семей (п. 2 ст. 156); права граждан и организаций при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд (ст. 160), а также в случае утраты жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме по иным основаниям (ст. 161; 162); права граждан при утрате квартиры при капитальном ремонте или реконструкции многоквартирного жилого дома (ст. 163).

Права граждан в сфере жилищных отношений по многим аспектам в соответствии с Проектом усилены.

Так, Проектом воспринято одно из последних нововведений жилищного законодательства о том, что при принятии семьи на учёт нуждающихся в улучшении жилищных условий не требуется регистрации супругов и несовершеннолетних детей в одном населённом пункте (ч. 3 п. 4 ст. 37); жилые помещения, предоставляемые инвалидам, как правило, должны находиться вблизи от мест их работы, места жительства родственников, организаций, занимающихся реабилитацией инвалидов, а также должны быть приспособлены для доступа и пользования инвалидов (ст. 51).

Расширены права нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда и частного жилищного фонда, когда наймодателем является организация, при вселении в занимаемое жилое помещение супругов, детей и родителей (п. 1 ст. 56).

В Проекте повышена роль договорных обязательств в области жилищных отношений.

Усилено право собственности на жилое помещение. Так, при переходе права собственности на жилое помещение новым собственником принимается решение об изменении или расторжении договора найма жилого помещения, заключённого по поводу этого помещения. В последнем случае наниматель должен освободить жилое помещение в течение одного месяца (ст. 62 Проекта).

В виде исчерпывающего перечня в Проекте перечислены случаи, когда орган опеки и попечительства может запретить отчуждение жилого помещения, которое по общему правилу производится после уведомления органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 77 Проекта).

Не требуется согласия совершеннолетних членов семьи собственника на отчуждение принадлежащего ему жилого помещения. Но в этом случае они не могут быть выселены после перехода права собственности на жилое помещение (п. 4 ст. 77 Проекта).

Собственникам предоставлено право выселять без предоставления жилого помещения участников долевой собственности, в том числе совершеннолетних членов семьи и бывших членов семьи, которые систематически разрушают, портят жилое помещение, используют его не по назначению, нарушают иные положения Кодекса, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме (п. 2 ст. 87 Проекта).

Бывший член семьи собственника жилого помещения, не имеющий доли в праве общей собственности на жилое помещение, в соответствии с Проектом выселяется по требованию собственника без предоставления другого жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещение (п. 2 ст. 97; п. 5 ст. 159 Проекта).

С другой стороны, некоторые из прав граждан с учётом сложившейся экономической ситуации разумно умалены. Так, государственная поддержка на строительство, реконструкцию или приобретение жилых помещений может оказываться только для реализации одного выбранного гражданами способа улучшения жилищных условий (ч. 4 п. 8 ст. 42 Проекта); в случае обращения взыскания на жилое помещение, являющееся предметом залога (ипотеки), предусмотрена возможность выселения собственника и проживающих с ним лиц из жилого помещения (п. 5 ст. 77; ст. 89 Проекта); наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда и члены его семьи, имеющие без уважительных причин шестимесячную задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги и пользование жилым помещением, могут быть выселены не только в жилое помещение менее занимаемого, но и уступающее ему по своим потребительским качествам, в том числе находящееся за пределами населённого пункта (п. 1ст. 88 Проекта).

Если шестимесячная задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги без уважительных причин имеется у собственника жилого помещения, либо он в течение года три и более раза привлекался к административной ответственности за нарушение правил пользования жилым помещением, допускал его разрушение, порчу, использование не по назначению, что делало невозможным для других проживание с ним в одной квартире или доме, местный исполнительный и распорядительный орган в соответствии с Проектом вправе после письменного предупреждения собственника подать в суд иск о понуждении его к отчуждению жилого помещения. Если в течение года после вступления в силу решения суда жилое помещение не будет отчуждено, то по решению суда оно подлежит принудительной продаже с публичных торгов. Бывшему собственнику местным исполнительным и распорядительным органом передаётся в собственность другое жилое помещение по общей площади менее занимаемого и (или) уступающее ему по своим потребительским качествам, в том числе и в ином населённом пункте, а в сельской местности – за пределами территории сельсовета. Ему выплачивается также остаток средств от продажи за вычетом стоимости жилья, переданного в собственность, затрат по отчуждению и погашению задолженности (в случае её наличия) по оплате за жилищно-коммунальные услуги (ст. 157 Проекта). Эти меры нельзя отнести к позитивным, но они продиктованы временем.

Гражданам запрещается курение во вспомогательных помещениях многоквартирных жилых домов (п. 3 ст. 26).

О Проекте в целом можно сказать, что осуществляемая кодификация жилого законодательства упорядочивает его институты и носит системообразующий характер. Хотя с точки зрения доступности и простоты применения новой кодификации жилищного законодательства представляется возможным подвергнуть критической оценке структуризацию Проекта в том аспекте, что на уровне Жилищного кодекса должна быть дифференцирована правовая регламентация не жилищных фондов, а самостоятельных оснований возникновения права владения и пользования жилым помещением.