

К ВОПРОСУ О ПРЕКРАЩЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПРОТИВ ВОЛИ СОБСТВЕННИКА

Ю. В. Емельянова

*Академия управления при Президенте Республики Беларусь,
ул. Московская, 17, 220007, г. Минск, Беларусь,
juliav_resh@mail.ru*

В статье рассматриваются вопросы принудительного прекращения права собственности на жилое помещение вследствие утраты жилого помещения, признанного не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодными для проживания либо аварийными или грозящими обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма. Отмечается, что существующий механизм компенсации, предоставляемой гражданину-собственнику за утрачиваемое жилое помещение, нуждается в совершенствовании.

Ключевые слова: жилое помещение, компенсация за утрачиваемое жилое помещение, право собственности, прекращение права собственности, принудительное отчуждение жилого помещения, утрата жилого помещения

В ст. 44 Конституции Республики Беларусь закреплено, что «государство гарантирует каждому право собственности и содействует ее приобретению. Собственник имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом как единолично, так и совместно с другими лицами. Неприкосновенность собственности, право ее наследования охраняются законом. Собственность, приобретенная законным способом, защищается государством». Принцип неприкосновенности собственности является одним из основных в регулировании отношений собственности, поскольку, как справедливо отмечается в научной литературе, «от надлежащего обеспечения неприкосновенности собственности в значительной мере зависит стабильность всего гражданского оборота» [1, с. 168].

Гарантируя принцип неприкосновенности собственности, вместе с тем законодатель не исключает возможности прекращения права собственности

против воли собственника. Так, согласно ч. 5 ст. 44 Конституции Республики Беларусь и абз. 6 ч. 2 ст. 2 Гражданского кодекса Республики Беларусь принудительное отчуждение имущества допускается лишь по мотивам общественной необходимости при соблюдении условий и порядка, определенных законом, со своевременным и полным компенсированием стоимости отчужденного имущества, а также согласно судебному постановлению.

Одним из оснований принудительного прекращения права собственности на жилые помещения является утрата жилого помещения, признанного не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма.

Обеспечение сохранности жилищного фонда является одним из основных принципов жилищного законодательства, поэтому собственники жилых домов частного жилищного фонда, организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно-коммунальные услуги, обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений. Вместе с тем, согласно данным Национального статистического комитета Республики Беларусь общая площадь жилых помещений, находящихся в ветхом и аварийном состоянии на конец 2022 г., составляет 196 120 кв. м, из которых 133 634 кв. м являются ветхим жильем, а 62 486 кв. м признано аварийным жильем [2], что составляет 0,07 % жилищного фонда Республики Беларусь.

Условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям и непригодными для проживания, утверждены постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 2 мая 2000 г. № 4 по согласованию с Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь и Министерством здравоохранения Республики Беларусь. Согласно п. 6 данных условий жилые помещения признаются непригодными для проживания:

– при физическом износе каменных жилых домов свыше 70%, а деревянных жилых домов и жилых домов со стенами из прочих материалов – свыше 65%;

– в случае аварийного состояния жилого помещения, устранение которого невозможно.

Решение о признании жилого помещения не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания принимается районным, городским исполнительным комитетом, местной администрацией района в городе, администрацией Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», когда жилое помещение расположено на территории индустриального парка, в порядке, предусмотренном Положением о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221.

В случае принятия решения о несоответствии жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям районный, городской исполнительный комитет, местная администрация района в городе, администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень», когда жилое помещение расположено на территории индустриального парка, принимает решение об их восстановлении собственниками для использования по назначению, либо о переводе жилого помещения в предусмотренных законодательством случаях в нежилые, либо о сносе непригодного для проживания жилого помещения. Решение о переводе жилого помещения в нежилое или решение о сносе непригодного для проживания жилого помещения являются крайней мерой. Если имеется возможность устранить несоответствия жилого помещения, установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, то жилые не подлежат переводу в нежилые или сносу. Устранить несоответствия в данном случае обязаны собственники этих жилых помещений.

Особенности прекращения права собственности на жилые помещения, в

случае признания их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодными для проживания либо аварийными или грозящими обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, а также права собственников при утрате таких жилых помещений регулируются ст. 141 и ст. 142 Жилищного кодекса Республики Беларусь и зависят от того, кто является собственником утрачиваемого жилого помещения, а именно, гражданин или организация.

Так, если организации на праве собственности принадлежит жилой дом или жилое помещение, находящееся в многоквартирном или блокированном жилом доме, признанное не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, то по решению местного исполнительного и распорядительного органа данной организации выплачивается денежная компенсация в размере рыночной стоимости этого жилого помещения, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В тех случаях, когда собственником жилого помещения, признанного не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, является гражданин, то ему по решению местного исполнительного и распорядительного органа:

– предоставляется жилое помещение типовых потребительских качеств, не уступающее по благоустройству и по общей площади ранее занимаемому им жилому помещению, в течение одного года на условиях договора найма арендного жилья. При этом гражданин-собственник вправе с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, требовать предоставления ему арендного жилья по общей площади менее общей площади принадлежащего ему жилого помещения либо письменно отказаться от предоставления арендного жилья;

– а также выплачивается денежная компенсация за утрачиваемое жилое помещение в размере рыночной стоимости этого жилого помещения, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Если утрачиваемое жилое помещение находилось в общей долевой собственности, то денежная компенсация выплачивается соразмерно доле в праве общей собственности на это жилое помещение. Выплата денежной компенсации и оплата расходов, связанных с оценкой стоимости жилых помещений, осуществляются местными исполнительными и распорядительными органами из средств местных бюджетов.

В случае отказа от предоставления арендного жилья граждан, которому принадлежит на праве собственности жилое помещение, вместе с членами его семьи, проживающими совместно с ним, после выплаты ему компенсации, подлежит выселению из занимаемого им утрачиваемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (п. 2 ст. 142 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Аналогичный подход к обеспечению жилищных прав собственников при утрате жилых помещений предусмотрен законодательством Республики Казахстан. Так, согласно п. 4 ст. 29 и п. 1-1 ст. 67 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. № 94-І «О жилищных отношениях» при принудительном прекращении права собственности на жилище в случае сноса аварийного многоквартирного жилого дома, собственнику предоставляется жилище из государственного жилищного фонда.

Иной подход к обеспечению жилищных прав собственников при утрате жилых помещений установлен законодательством Российской Федерации и Республики Кыргызстан.

В Российской Федерации объем прав собственников утрачиваемого помещения зависит от ряда факторов, а именно: включен ли аварийный дом в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, когда было приобретено жилое помещения и по какому основанию. Так, если многоквартирный дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть путем выкупа изымаемого жилого помещения. При этом органы государственной власти или местного

самоуправления не обязаны обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением. В тех случаях, когда аварийный и подлежащий сносу жилой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности. Выбор любого из названных способов остается за собственником жилого помещения. Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания дома в установленном порядке аварийным. Указанные лица имеют право только на выплату возмещения (ч. 8.2 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Что касается Кыргызской Республики, то в соответствии с п. 30 Положения о порядке сноса ветхих, аварийных зданий и сооружений на территории населенных пунктов Кыргызской Республики, утвержденным постановлением Правительства Кыргызской Республики от 13 августа 2009 г. № 518, при решении вопроса о сносе ветхих, аварийных, непригодных для проживания зданий и сооружений уполномоченным органом выплачивается собственнику компенсация за сносимую недвижимость в виде:

1) предоставления равноценного по стоимости здания, сооружения, жилого помещения из муниципального фонда либо приобретенного на вторичном рынке;

2) в денежной форме;

3) предоставления права собственности или пользования на другой земельный участок;

4) в форме других видов компенсаций, не противоречащих законодательству Кыргызской Республики.

Следовательно, законодательством Российской Федерации и Республики Кыргызстан предусмотрена возможность передачи собственнику другого жилого помещения в собственность взамен утрачиваемого жилого помещения.

Следует отметить, что до 1 апреля 2014 г., то есть до вступления в силу Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» при

утрате жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, в случае признания его, не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, по решению местного исполнительного и распорядительного органа гражданам-собственникам предоставлялось в собственность жилое помещение типовых потребительских качеств, равноценное по благоустройству и по общей площади не менее ранее занимаемого жилого помещения, либо по их выбору выплачивалась денежная компенсация за утрачиваемое жилое помещение.

Следовательно, Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» белорусским законодательством был установлен иной подход к реализации прав граждан-собственников при утрате жилого помещения.

По мнению Н. Н. Гультаевой данный подход нарушает конституционные права граждан, такие как право собственности и право передачи ее по наследству [3]. Эта позиция является спорной, так как за утрачиваемое жилое помещение собственники получают компенсацию. Вместе с тем, в тех случаях, когда собственник жилого помещения и проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают единственное имеющееся у них жилое помещение, предусмотренная законодательством компенсация представляется недостаточной. В таких случаях собственник будет вынужден согласиться на получение жилого помещения типовых потребительских качеств на условиях договора найма арендного жилья, поскольку денежной компенсации, выплачиваемой за утрачиваемое жилое помещение может быть недостаточно для приобретения собственником аналогичного жилого помещения в собственность.

Договор найма арендного жилья относится к числу срочных и возмездных договоров, поэтому проживая в арендном жилье, собственник, утративший жилое помещение, будет заинтересован в приобретении нового жилого помещения в собственность. В связи с этим полагаем, что размер платы за пользование арендным жильем, предоставленным собственнику вместо утраченного жилого помещения будет иметь для него существенное значение.

По общему правилу, определенному ч. 3 п. 2 ст. 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь, размер платы за пользование арендным жильем определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование арендным жильем, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых областными, Минским городским исполнительными комитетами в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Базовая ставка платы за пользование арендным жильем установлена Советом Министров Республики Беларусь в размере 0,2 базовой величины на 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц. В отдельных случаях, при определении размера платы за пользование арендным жильем также применяются понижающие коэффициенты, определяемые областными, Минским городским исполнительными комитетами в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь. Вместе с тем, действующим законодательством не предусмотрена возможность применения к арендному жилью, предоставленному собственнику взамен утрачиваемого жилого помещения понижающих коэффициентов.

Таким образом, положения действующего законодательства, регулирующего права граждан-собственников при утрате жилого помещения, признанного не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, нуждается в совершенствовании.

Полагаем, что в тех случаях, когда собственник не обеспечен иным жильем и утрачиваемое жилое помещение является единственным жилым помещением, находящимся в собственности или во владении и пользовании у собственника утрачиваемого жилого помещения и членов его семьи, проживающих совместно с ним, арендное жилье, предоставляемое взамен утрачиваемого должно предоставляться с возможностью применения к нему понижающего коэффициента. Это будет способствовать расширению возможностей граждан для самостоятельного решения жилищного вопроса и приобретению в будущем иного жилого помещения в собственность.

Список использованных источников:

1. Бондаренко, Н. Л. Принципы гражданского права Республики Беларусь и проблемы их реализации в правотворчестве / Н. Л. Бондаренко // Право и демократия. – Выпуск 25. – Минск : БГУ, 2014. – С. 167–180.

2. Общая площадь жилых домов, находящихся в ветхом и аварийном состоянии на конец периода [Электронный ресурс] / Интерактивная информационно-аналитическая система распространения официальной статистической информации / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://dataportal.belstat.gov.by/Indicators/Preview?key=192378>. – Дата доступа: 30.09.2023.

3. Гультяева, Н. Н. Отселение из жилого помещения, признанного непригодным для проживания вследствие физического износа [Электронный ресурс] : [по состоянию на 21.05.2014 г.] / Н. Н. Гультяева // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2023.

РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ О ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЩЕСТВАХ

В. Н. Ершова

*Белорусский государственный университет, ул. Ленинградская, 8,
220006, г. Минск, Беларусь,
veronika20112033@gmail.com*

Одной из самых востребованных в экономическом обороте правовых форм юридических лиц является хозяйственное общество. Правовое регулирование хозяйственных обществ в Республике Беларусь за последние годы претерпело существенные изменения. Понятие хозяйственных обществ, его учредительные документы, процедура создания, порядок формирования уставного фонда, полномочия и порядок деятельности органов управления, порядок совершения крупных сделок и сделок с заинтересованностью аффилированных лиц, порядок продажи акций ЗАО и многие другие нормы законодательства о хозяйственных обществах были существенно