

**К ВОПРОСУ О КОДИФИКАЦИИ ЖИЛИЩНОГО  
И ИНВЕСТИЦИОННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**Цегельник О. В.**

*кандидат юридических наук, доцент,  
доцент кафедры гражданского права, юридический факультет,  
Белорусский государственный университет,  
ул. Ленинградская, 8, 220030 Минск, Беларусь,  
tsegelnik.pochta@gmail.com*

**Аннотация.** В статье дается характеристика развития жилищного, строительного и инвестиционного законодательства Республики Беларусь. Автором обоснованы выводы о необходимости понимания жилищного права как жилищно-инвестиционного и дальнейшей разработки Жилищно-инвестиционного кодекса Республики Беларусь.

**Ключевые слова:** предмет жилищного права Республики Беларусь; жилищно-инвестиционное законодательство; строительное законодательство; Жилищно-инвестиционный кодекс Республики Беларусь.

**ABOUT CODIFICATION OF THE HOUSING  
AND INVESTMENT LEGOSLATION  
OF THE REPUBLIC OF BELARUS**

**Tsahelnik O.**

*PhD in Law, Associate Professor,  
Associate Professor at the Department of Civil Law, Faculty of Law,  
Belarusian State University,  
Leningradskaya Str., 8, 220030 Minsk, Belarus,  
tsegelnik.pochta@gmail.com*

**Abstract.** The article is concerned with the description of the development of the housing, building and investment law of the Republic of Belarus. The necessity of understanding the housing law as housing-investment and further construction of the Housing-investment Code of the Republic of Belarus are argued by the author.

**Keywords:** subject of the housing law of the Republic of Belarus, housing-investment legislation, building legislation, Housing-Investment law of the Republic of Belarus.

Согласно ст. 2 новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь от 12 августа 2012 г. в предмет жилищного права включены отношения, опосредующие инвестиционно-строительную деятельность, реализацию инфраструктурных проектов в рамках деятельности жилищно-коммунального хозяйства. Действующий кодекс значительно расширил предмет жилищного права, обусловил его развитие в зависимости от разработанной модели экономического развития Республики Беларусь, ее административно-территориальных единиц. И этот постулат необходимо считать ключевым: эффективность и успешность развития экономики напрямую связана и зависит от объемов жилищного строительства, причем строительства жилья с дальнейшей целью его передачи на праве собственности гражданам.

Согласно п. 9.3 Декрета Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 г. № 7 «О развитии предпринимательства» Совету Министров Республики было поручено обеспечить разработку, проведение публичного обсуждения и внесение в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Проект данного кодекса разработан и обсуждался соответствующими специалистами [1]. 22 июля 2023 г. текст Кодекса Республики Беларусь от 17 июля 2023 г. об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности был опубликован на сайте Национального правового Интернет – портала Республики Беларусь, и должен вступить в силу 22 июля 2024 г.

Следует отметить, прежде всего, инвестиционную сущность строительной, градостроительной деятельности, что обуславливает необходимость соотношения инвестиционного законодательства и рассматриваемого Кодекса, а также Жилищного кодекса в целом. В опубликованном кодексе эти соотношения учтены, но, на наш взгляд, в самом общем виде, в частности, например, в главе 16 «Предпроектная (предынвестиционная) документация» ст. 69–71, главе 17 «Проектная документация. Специальные технические условия» ст. 72–74, и главе 22 «Жилищное строительство. Особенности создания объектов долевого строительства» ст. 94–97.

Согласно п. 45.7 Концепции правовой политики Республики Беларусь, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь

от 28 июня 2023 г. № 196 «О Концепции правовой политики» в сферах гражданского, экономического (хозяйственного) законодательства предстоит провести кодификацию инвестиционного законодательства.

А также необходимо стимулировать развитие строительной отрасли, в том числе посредством:

- систематизации законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, преодоления излишней регуляторной нагрузки на отрасль, в том числе за счет внедрения дифференцированных подходов и альтернативных механизмов с учетом специфики объектов строительства и круга его участников, при безусловном обеспечении безопасности строительства, соблюдении его нормативных сроков;

- разработки, корректировки и внедрения строительных норм и строительных правил, а также стимулирования применения строительных правил как инструмента «мягкого» регулирования в строительстве;

- участия в разработке технических регламентов ЕАЭС на строительные материалы и изделия, соответствующие современным достижениям науки, техники и технологий (п. 45.6).

Развивать на постоянной основе правовое регулирование жилищных отношений, в том числе посредством:

- расширения возможностей граждан для самостоятельного решения жилищного вопроса;

- повышения эффективности использования государственного жилищного фонда, в том числе путем закрепления приоритета первоочередного обеспечения арендным жильем работников бюджетной сферы, а также передачи в собственность арендного жилья отдельным категориям граждан;

- совершенствования порядка управления общим имуществом совместного домовладения, а также обеспечения надлежащей эксплуатации жилищного фонда, включая установление акцентов на ответственность каждого собственника за принадлежащее ему имущество (п. 45.8).

В этой связи, на наш взгляд, актуальным является рассмотрение вопроса о разработке Жилищно-инвестиционного или Жилищно-инфраструктурного кодексов, Инвестиционного кодекса.

При решении указанной задачи в качестве рекомендации предлагаем следующее.

1. Разработать жилищно-инвестиционную, инвестиционно-строительную, инвестиционно-градостроительную терминологию в рамках рядов понятий соответствующих кодексов, закрепить ее в предлагаемых кодексах наряду с системообразующими категориями.

2. В проекты Кодексов необходимо включить понятия договоров, опосредующих инвестиционную, строительную и градостроительную деятельность, перечислить их существенные условия, обозначить подходы к построению их системы и правовому комплексному регулированию в рамках кодексов, включая договор строительного подряда и его возможные виды;

3. Привести положения действующего инвестиционного законодательства в соответствие с доктриной формирующегося инвестиционного права, а именно:

3.1. в статье 2 Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-З «Об инвестициях» закреплено положение о том, что Закон не регулирует отношения по приобретению или строительству гражданами Республики Беларусь, иностранными гражданами и лицами без гражданства жилых домов, жилых помещений для проживания этих граждан Республики Беларусь, иностранных граждан и лиц без гражданства и (или) членов их семей. Указанная формулировка противоречит сути инвестиционных отношений, ее необходимо исключить;

3.2. статья 1 Закона «Об инвестициях» в качестве инвестора не называет Республику Беларусь и административно-территориальные единицы, что препятствует напрямую и опосредованно участию государства в инвестиционных отношениях и, как следствие, его (государства) развитию.

Открытым остается вопрос об участии иностранных государств, международных организаций в рассматриваемых отношениях и их закреплении в качестве субъектов в Законе об инвестициях. Мы предлагаем включить указанных субъектов в качестве субъектов инвестиционной, строительной, архитектурной, градостроительной деятельности.

4. Такие группы отношений, как отношения, возникающие:

- при выполнении работ по переустройству и (или) перепланировке квартир в многоквартирных, блокированных жилых домах,

одноквартирных жилых домов, в том числе жилого и (или) нежилого помещений в их составе;

- при проведении капитального ремонта, текущего ремонта жилых помещений, жилых домов;
- при эксплуатации жилищного фонда;
- при выполнении работ по обследованию состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий, – должны регулироваться в рамках Жилищно-инвестиционного или Жилищно-инфраструктурного кодексов с использованием максимальных возможностей систематизации норм в рамках кодификации и установления четких границ регулирования и прозрачности в регулируемых отношениях, учитывая их значимость [2].

5. Предлагаем учитывать опыт разработки действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации от 24 декабря 2004 г., который рассматривает градостроительную деятельность как важную составляющую развития государства в целом и в особенности его отдельных территорий, подлежащих застройке не только жилыми помещениями, но и зданиями и сооружениями различного назначения, например, промышленных, торговых, образовательных, лечебных, туристических объектов в контексте программы развития этих территорий, обеспечения устойчивых занятости населения на них и их реального развития.

Предлагаем на первом этапе разработать соответствующую терминологию в рамках разработки экономической модели устойчивого развития Республики Беларусь, ее отдельных территорий и представить ее (модель) для общественного обсуждения.

В частности, в качестве вектора, цели, направления разработки следует использовать термины, закрепленные в ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно: «градостроительная деятельность», «территориальное планирование», «устойчивое развитие территорий» и т. п.

6. Действующий Жилищный кодекс идет по пути обобщения практики применения несистематизированных нормативных правовых актов, регулирующих однородные правоотношения, путем приведения их в согласованную систему статей в рамках

соответствующих глав, параграфов, например, в отношении учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий: «Глава 7. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий».

Используя подобный подход, следует упорядочить действующее законодательство Республики Беларусь о государственной поддержке строительства жилья, возможно, используя систему инвестиционных договоров с государством по опыту построения утратившего силу Инвестиционного кодекса Республики Беларусь от 22 июня 2001 г. № 37-З.

7. Для реализации инфраструктурных объектов в жилищном строительстве целесообразно рассмотреть использование института государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства на основе Закона Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. № 345-З «О государственно-частном партнерстве» в рамках структурной части проекта Жилищно-инфраструктурного (инвестиционного) кодекса.

10 января 2024 г. на сайте Национального правового Интернет-портала Республики Беларусь был опубликован Закон Республики Беларусь от 8 января 2024 г. № 350-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об инвестициях». Согласно этому закону действующий Закон Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-З «Об инвестициях» изложен в новой редакции, которая должна вступить в силу 10 июля 2024 г.

Согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь от 8 января 2024 г. № 350-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об инвестициях» ст. 1 Закона в новой редакции в качестве инвесторов называет две группы субъектов:

- граждан Республики Беларусь, иностранных граждан, лиц без гражданства, постоянно проживающих на территории Республики Беларусь, в том числе индивидуальных предпринимателей, а также юридическое лицо Республики Беларусь;

- иностранных граждан, лиц без гражданства, постоянно не проживающих на территории Республики Беларусь, в том числе индивидуальных предпринимателей, а также юридическое лицо Республики Беларусь; граждан Республики Беларусь, постоянно проживающих за пределами Республики Беларусь, иностранное и международное юридическое лицо (организации,

не являющиеся юридическими лицами) (далее – иностранные инвесторы).

Как следует из новой редакции ст. 1 Закона «Об инвестициях» государство в виде Республики Беларусь и (или) иностранного государства в качестве инвесторов не названо, что противоречит основным положениям теории формирующегося инвестиционного права, не создает условия для осуществления и защиты широкого круга так называемых государственных инвестиций.

Согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь от 8 января 2024 г. № 350-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об инвестициях» ст. 1 Закона в новой редакции впервые включает в себя определения понятий «инвестиционный проект» и «преференциальный инвестиционный проект»; «инвестиционный договор», и «специальный инвестиционный договор», связывает их содержанием друг с другом.

При этом следует отметить, что, исходя из определения понятия «инвестиционный договор» как зарегистрированного в Государственном реестре инвестиционных договоров письменного соглашения о реализации инвестиционного проекта с предоставлением льгот и (или) преференций, предусмотренных данным законом (далее, если не предусмотрено иное, инвестиционный проект в рамках инвестиционного договора), следует, что этот инвестиционный договор является узко-специальным, отличительной чертой которого является участие государства в качестве одной из сторон и предоставление того или иного вида государственной поддержки для реализации инвестиционного проекта. Такой договор является видом в рамках группы инвестиционных договоров с государством. Определение инвестиционного договора как собирательной категории, обобщающей общие для всех входящих в нее договоров признаки, к сожалению, отсутствует в новой редакции закона Республики Беларусь «Об инвестициях».

Специальный инвестиционный договор определяется в ст. 1 указанного закона как инвестиционный договор о реализации инвестиционного проекта, предусматривающего организацию на территории Республики Беларусь производства усовершенствованной продукции с возможностью ее реализации в рамках государственных закупок с применением процедуры закупки из одного источника

по ценам, установленным законодательством. Из этого следует, что этот специальный инвестиционный договор является также узкоспециальным, отличительной чертой которого является участие государства в качестве одной из сторон и предоставление того или иного вида государственной поддержки для реализации инвестиционного проекта. Такой договор является видом в рамках группы инвестиционных договоров с государством.

Согласно ст. 2 «Сфера действия настоящего Закона» Закона «Об инвестициях», изложенной в новой редакции, «действие данного Закона распространяется на отношения, связанные с осуществлением инвестиций на территории Республики Беларусь, за исключением приобретения или строительства гражданами Республики Беларусь, иностранными гражданами и лицами без гражданства жилых домов, жилых помещений для проживания этих граждан, лиц и (или) членов их семей». Эта формулировка свидетельствует о том, что отношения по строительству жилья, его приобретению на вторичном рынке недвижимости не рассматриваются законодателем как инвестиционные, что противоречит основным положениям формирующегося инвестиционного права как Республики Беларусь, так и зарубежных стран.

Закон Республики Беларусь «Об инвестициях» согласно его новой редакции после вступления ее в юридическую силу кардинально изменяется и становится узкоспециальным, преимущественно направленным на регулирование одного из видов инвестиционного договора: а именно инвестиционного договора с государством (причем ее отдельной разновидности, которая требует дополнительно рассмотрения и исследования). Принятие Закона Республики Беларусь от 8 января 2024 г. «Об изменении Закона Республики Беларусь «Об инвестициях» ни в коем случае не заменяет и не отменяет работу по систематизации и кодификации инвестиционного, жилищного и строительного законодательства с учетом положений доклада и других работ автора [3]. В рамках этой работы центральное внимание следует уделить договорам, а точнее – их системам, опосредующим строительство жилых помещений, домов, городов и т. п., объектов инфраструктуры, капитальный и текущий ремонт объектов государственного и частного жилищного фондов, объектов инфраструктуры, их выявлению, изучению и закреплению



в кодифицированных нормативных правовых актах жилищно (инфраструктурно) – инвестиционного и строительно-инвестиционного характера, а также инвестиционного кодекса общего уровня.

### ***Список использованных источников***

1. В Беларуси разработан проект Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.belta.by/economics/view/v-belarusi-razrabotan-proekt-kodeksa-ob-arhitekturnoj-gradostroitelnoj-i-stroitelnoj-dejatelnosti-453385-2021>. – Дата доступа: 10.04.2022.

2. Президент Беларуси А. Лукашенко провел совещание по проблемным вопросам ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.belta.by/video\\_official/getRecord/8533](https://www.belta.by/video_official/getRecord/8533). – Дата доступа: 10.04.2022.

3. Цегельник, О. В. Систематизация и кодификация инвестиционного законодательства Республики Беларусь как условия устойчивого развития / О. В. Цегельник // Теоретико-прикладные аспекты развития гражданского законодательства Республики Беларусь под влиянием цифровизации : сб. науч. ст. / Нац. центр законодательства и правовых исслед. Респ. Беларусь ; под ред.: О. А. Бакиновской, М. В. Мещановой. – Минск : Колорград, 2022. – С. 200–204.