

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН

И. В. Попова

*доцент кафедры гражданского права
юридического факультета Белорусского государственного университета,
кандидат юридических наук, доцент
popova.irina.vasilievna@gmail.com*

В статье перечислены и кратко охарактеризованы правила нормативных правовых актов Республики Беларусь, посвященные приобретению в собственность арендного жилья его нанимателями и иными гражданами.

Ключевые слова: жилые помещения коммерческого использования; арендное жилье; распоряжение государственным жилищным фондом.

Жилищный фонд Республики Беларусь представлен жилыми помещениями государственного и частного жилищных фондов. В состав жилых помещений государственного жилищного фонда входят жилые помещения социального пользования, жилой фонд общежитий, специальные жилые помещения и арендное жилье. Фонд арендного жилья (до 1 января 2020 г. – даты вступления в силу новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) – арендное жилье называлось жилыми помещениями коммерческого использования) начал формироваться в Республике Беларусь после издания Указа Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512 «О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда» (далее – Указ от 8 ноября 2011 г.). Указом от 8 ноября 2011 г. было постановлено создать фонд жилых помещений коммерческого использования за счет свободных (освободившихся) жилых помещений государственного жилищного фонда и строительства (реконструкции), приобретения жилых помещений за счет бюджетных средств, средств, полученных от сдачи жилых помещений коммерческого использования в наем, и иных источников, не запрещенных законодательством.

Данным указом устанавливался размер платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования исходя из размера базовой ставки платы за пользование такими жилыми помещениями, устанавливаемой Советом Министров Республики Беларусь, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений. Срок договора найма жилого помещения коммерческого использования устанавливался не превышающим пяти лет и подлежал обязательной регистрации организациями, предоставляющими жилые помещения коммерческого использования, в местных исполнительных и распорядительных органах. Наниматель жилого помещения коммерческого использования, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования наделялся преимущественным перед другими лицами правом на заключение договора найма на новый срок. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 2011 г. № 1739 «О некоторых мерах по реализации

Указа Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512» утвердило Типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

Правила об определении размера платы за пользование арендным жильем, о сроке договора найма арендного жилья и возможности его продления сохранились и действуют в настоящее время.

Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. была утверждена Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 267. За период ее действия планировалось построить не менее 1 млн. кв. метров жилых помещений коммерческого использования. Для стимулирования развития данного направления планировалась передача в фонд жилых помещений коммерческого использования жилых помещений государственного жилищного фонда, в том числе служебного жилья, с сохранением за государственными органами и государственными организациями права хозяйственного ведения или оперативного управления таким жильем. Предполагалось, что законодательством будут определены категории граждан, которые будут иметь преимущественное право на получение жилых помещений коммерческого использования. Таким законодательным актом стал Указ Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (далее – Указ от 16 декабря 2013 г.), в соответствии с которым в состав жилых помещений коммерческого использования вошли:

- жилые помещения, предоставляемые в связи с характером трудовых (служебных) отношений определенным категориям граждан (судьям, прокурорским работникам; молодым рабочим (служащим), специалистам, получившим образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, прибывших по распределению, направленных на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего); работникам при назначении на должность в случае их переезда из другого населенного пункта при условии, что из числа работников в данном населенном пункте для занятия вакансии нет равноценной замены; военнослужащим, лицам рядового и начальствующего состава, проходящих военную службу (службу) в государственных органах и организациях, в которых предусмотрена военная служба, сотрудникам Следственного комитета, Государственного комитета судебных экспертиз и некоторым иным категориям граждан), не имеющим жилых помещений в собственности (долей в праве общей собственности на жилые помещения) и (или) во владении и пользовании, за исключением жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам найма жилого помещения в общежитии, в населенном пункте по месту работы (службы) (бывшие служебные);

- жилые помещения, предназначенные для проживания государственных служащих, занимающих должности согласно перечню, определяемому Президентом Республики Беларусь (бывшие специальные служебные);

- жилые помещения государственного жилищного фонда: не приватизированные до 1 июля 2016 г.; раньше относились к общежитиям, но в отношении которых местным исполнительным и распорядительным органом принято решение об изменении назначения здания общежития на многоквартирный жилой дом; жилые помещения государственного жилищного фонда в зданиях, выделенных для размещения органов и подраз-

делений по чрезвычайным ситуациям, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных органов и государственных организаций, кроме органов и организаций МЧС;

– некоторые виды жилых помещений, которые относились к категории специальных (расположенные на закрытых территориях; предназначенные для проживания военнослужащих органов пограничной службы, проходящих военную службу в подразделениях, непосредственно охраняющих Государственную границу Республики Беларусь, расположенных вне закрытых территорий; расположенные на территории иностранных государств и на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания работников организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь).

После издания Указа Президента Республики Беларусь от 21 марта 2022 г. № 112 «Об особенностях использования арендного жилья» возможность строительства арендного жилья была предоставлена государственным организациям за счет собственных средств и (или) с привлечением кредитов. Построенное такими организациями жилье закрепляется за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Государственные организации наделялись правом самостоятельно определять порядок и условия предоставления построенного жилья нанимателям в соответствии со своими локальными правовыми актами (в том числе коллективными договорами), а также устанавливать размер платы за пользование жильем, предоставляемым своим работникам на условиях договора найма арендного жилья на период трудовых отношений не менее размера платы за пользование арендным жильем, определяемого в соответствии с ЖК. В целях стимулирования государственных организаций и юридических лиц к обеспечению своих работников арендным жильем Президент Республики Беларусь 29 августа 2024 г. подписал Указ № 344 «О субсидировании юридических лиц при возведении или приобретении жилых помещений», в соответствии с которым государственным организациям и юридическим лицам предоставлено право на получение субсидий в размере 50% ставки рефинансирования Национального банка для уплаты части процентов за пользование кредитами для последующего предоставления жилых помещений, возведенных или приобретенных с использованием субсидий, своим работникам.

Согласно п. 3 ст. 104, ст. 115, п. 3 ст. 117 ЖК жилые помещения социального пользования, жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях, специальные жилые помещения не подлежат передаче в собственность, обмену, разделу, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Применительно к арендному жилью в ЖК аналогичной нормы нет. Ее содержал подпункт 1.2 Указа от 16 декабря 2013 г., но Указом Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 «О жилищных отношениях» (далее – Указ от 7 апреля 2020 г.) Указ от 16 декабря 2013 г. признан утратившим силу. Однако обмен арендного жилья запрещен ст. 75 ЖК. Его раздел возможен при наличии технической возможности по правилам ст. 17 ЖК о переустройстве и (или) перепланировке. Передача арендного жилья в собственность возможна в соответствии с Указами Президента Республики Беларусь.

Порядок отчуждения на возмездной основе, общий для всех жилых помещений республиканского жилищного фонда, установлен Указом Президента Республики Беларусь от 26 июля 2010 г. № 388 «О порядке распоряжения государственным жилищным фондом». Согласно этому Указу по решению Президента Республики Беларусь

осуществляется отчуждение на возмездной основе путем продажи на аукционе находящихся в собственности Республики Беларусь жилых помещений.

17 сентября 2018 г. вступил в силу Указ Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 «О распоряжении государственным жилищным фондом», которым было установлено, что незаселенные жилые дома, квартиры, расположенные в сельской местности и находящиеся в собственности Республики Беларусь, доли в праве собственности на них могут быть проданы на аукционе, в том числе с начальной ценой, равной одной базовой величине, а также без проведения аукционов в случаях, предусмотренных этим Указом при условии их невостребованности в течение шести месяцев подряд и более и письменного отказа местных исполнительных и распорядительных органов от их приобретения в коммунальную собственность. Позже применительно к одноквартирным жилым домам и квартирам в блокированных жилых домах не только республиканского, но и коммунального жилищного фонда Указом от 7 апреля 2020 г. было установлено, что такие жилые помещения могут быть переданы по заявлению их нанимателей, а при отсутствии нанимателей либо с их согласия – совершеннолетних членов их семей в их собственность при наличии в совокупности следующих условий:

– жилые помещения предоставлены этим гражданам во владение и пользование до 1 апреля 2014 г. (до даты вступления в силу Указа от 16 декабря 2013 г.);

– признание одноквартирных, блокированных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в блокированных жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

Передача в собственность жилых помещений осуществляется по договору купли-продажи, существенными условиями которого являются: обязанность покупателей по ремонту (реконструкции) жилых помещений, сроки проведения работ по ремонту (реконструкции) жилых помещений и ответственность за неисполнение обязательств. Жилые помещения передаются покупателю по оценочной стоимости, но не выше рыночной.

В целях обеспечения социально-правовых гарантий для военнослужащих в области жилищных отношений Указом Президента Республики Беларусь от 13 февраля 2023 г. № 7 «Об арендном жилье для военнослужащих» установлено, что арендное жилье, предоставленное в связи с характером служебных отношений, передается военнослужащим, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в собственность по их заявлениям: при наличии 20 календарных лет выслуги на службе – на возмездной основе по оценочной стоимости, но не выше рыночной; при наличии 25 календарных лет выслуги – безвозмездно.

В целях создания дополнительных условий для обеспечения арендным жильем отдельных категорий граждан, а также повышения эффективности его использования издан Указ Президента Республики Беларусь от 27 января 2025 г. № 38 «Об особенностях предоставления и использования арендного жилья» (далее – Указ от 27 января 2025 г.), которым местные исполнительные и распорядительные органы наделяются правом при возведении ими многоквартирных жилых домов за счет бюджетных средств, а также средств, полученных от предоставления арендного жилья и иных источников, определять, что такие жилые дома (их части) предназначаются для проживания граждан наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих) на условиях договора найма арендного жилья. Жилые помещения в таких домах предоставляются

гражданам на период трудовых отношений на основании решений районных, городских исполнительных комитетов, администраций районов г. Минска согласно спискам, формируемым на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций, с которыми эти граждане состоят в трудовых отношениях.

Указом Президента Республики Беларусь от 19 июня 2025 г. № 235 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь» Указ от 27 января 2025 г. дополнен п. 11 следующего содержания: «Арендное жилье республиканского и коммунального жилищного фонда, расположенное в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек (за исключением населенных пунктов Минского района), предоставленное на период трудовых отношений гражданам, относящимся к категории наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих), передается в собственность этих граждан». Условия для предоставления арендного жилья в собственность нанимателю, порядок его предоставления и оплаты, иные имеющие отношение к предоставлению арендного жилья в собственность сведения, определены в приложении к Указу от 27 января 2025 г. в виде Порядка передачи арендного жилья в собственность граждан, относящихся к категории наиболее востребованных должностей служащих (профессий рабочих).

В Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2030 г. (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 марта 2025 г. № 144) сообщается, что на конец 2023 г. в Республике Беларусь насчитывалось 4,4 млн. жилых помещений и 4,5 млн. домохозяйств – оптимальное соотношение потребности в жилье и наличии жилищного фонда в среднем по стране. В этой связи, основное внимание государства должно быть обращено не на валовые показатели строительства жилья, а на обеспечение им отдельных категорий граждан, нуждающихся в государственной поддержке, а также на реновацию существующих жилых домов, непригодных для проживания. Она указывает на необходимость наращивания объемов строительства арендного жилья и жилых помещений социального пользования, а также реновации жилья.