

Жилищный Кодекс Республики Беларусь

Жилищный Кодекс Республики Беларусь

22 марта 1999 г. N 248-3

Принят Палатой представителей 18 декабря 1998 года

Одобен Советом Республики 8 февраля 1999 года

Содержание:

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.. 4

Глава 1. Общие положения. 4

Статья 1. Основные термины и понятия, применяемые в настоящем Кодексе. 4

Статья 2. Жилищное законодательство Республики Беларусь. 5

Статья 3. Применение гражданского законодательства Республики Беларусь к жилищным отношениям.. 5

Статья 4. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь. 5

Статья 5. Объекты жилищных отношений. 5

Статья 6. Субъекты жилищных отношений. 5

Статья 7. Состав жилищного фонда. 6

Статья 8. Назначение и использование жилых помещений. 6

Статья 9. Права и обязанности граждан Республики Беларусь в области жилищных отношений. 6

Статья 10. Права и обязанности иностранных граждан и лиц без гражданства в области жилищных отношений. 7

Статья 11. Право граждан на учреждение организаций в области жилищных отношений. 7

Статья 12. Право на одноразовое получение жилого помещения социального пользования. 8

Статья 13. Право на получение льготных кредитов, субсидий и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения. 8

Статья 14. Право граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на индивидуальное или коллективное жилищное строительство. 8

Статья 15. Правовое регулирование жилищных отношений. 8

Статья 16. Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений. 8

Статья 17. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области регулирования жилищных отношений 9

Статья 18. Компетенция республиканского органа государственного управления жилищным фондом в области регулирования жилищных отношений. 9

Статья 19. Компетенция местных Советов депутатов в области регулирования жилищных отношений. 9

Статья 20. Компетенция областных и Минского городского исполнительных комитетов в области регулирования жилищных отношений. 9

Статья 21. Компетенция районных, городских, районных в городах, поселковых, сельских исполнительных и распорядительных органов в области регулирования жилищных отношений. 10

Статья 22. Государственная регистрация прав на жилые помещения. 11

Статья 23. Государственный учет жилищного фонда. 11

Статья 24. Государственный контроль за использованием и обеспечением сохранности жилищного фонда. 11

Статья 25. Общественный контроль и соблюдение гласности в жилищных отношениях. 11

Глава 2. Пользование жилыми помещениями. 11

Статья 26. Основания возникновения права пользования жилыми помещениями. 11

Статья 27. Договор найма жилого помещения. 12

Статья 28. Плата за пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги. 12

Статья 29. Члены семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков 12

Статья 30. Права и обязанности членов семьи нанимателя. 12

Статья 31. Изменение условий договора найма жилого помещения. 12

Статья 32. Обмен (мена) жилых помещений. 13

Статья 33. Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается. 13

Статья 34. Признание обмена (мены) жилого помещения недействительным.. 13

Статья 35. Обмен (мена) жилыми помещениями в домах, расположенных на территории Республики Беларусь и другого государства. 13

Статья 36. Расторжение договора найма жилого помещения. 13

Статья 37. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя. 14

Статья 38. Выселение из жилых домов, грозящих обвалом.. 14

Статья 39. Выселение без предоставления гражданам жилого помещения. 14

Статья 40. Временные жильцы.. 14

Статья 41. Выселение граждан, самоуправно занявших жилое помещение. 14

Глава 3. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. 15

Статья 42. Право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. 15

Статья 43. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. 15

Статья 44. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. 15

Статья 45. Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. 16

Статья 46. Отказ в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. 16

Статья 47. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий. 16

Статья 48. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы.. 17

Статья 49. Сохранение за членами семьи права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий 18

Глава 4. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация и ремонт. 18

Статья 50. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности государственного жилищного фонда. 18

Статья 51. Обязанности нанимателей, собственников жилых помещений, членов организации граждан-застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений. 18

Статья 52. Эксплуатация и ремонт государственного и частного жилищных фондов. 19

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ.. 19

Глава 5. Государственный жилищный фонд. 19

Статья 53. Порядок предоставления жилых помещений. 19

Статья 54. Предоставление жилых помещений государственными предприятиями, учреждениями, организациями 20

Статья 55. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений. 20

Статья 56. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда. 20

Статья 57. Право нанимателя на вселение других граждан в занимаемое им жилое помещение. 20

Статья 58. Право нанимателей на предоставление им жилых помещений меньшего размера взамен занимаемых. 20

Статья 59. Изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью 20

Статья 60. Изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи 21

Статья 61. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя. 21

Статья 62. Основания и порядок признания договора найма жилого помещения недействительным.. 21

Статья 63. Отчуждение жилых помещений. 21

Статья 64. Переустройство и перепланировка жилого помещения. 21

Статья 65. Взимание платы с нанимателя за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. 22

Статья 66. Льготы по плате за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. 22

Статья 67. Выселение с предоставлением гражданам жилого помещения типовых потребительских качеств. 22

Статья 68. Предоставление гражданам другого жилого помещения в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома. 23

Статья 69. Предоставление жилого помещения в связи со сносом или переоборудованием жилого помещения. 23

Статья 70. Предоставление жилого помещения при выселении из жилого помещения, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом.. 23

Статья 71. Выселение с предоставлением гражданам жилого помещения менее занимаемого. 23

Статья 72. Выселение в случае признания договора найма жилого помещения недействительным.. 24

Статья 73. Требования, предъявляемые к жилому помещению, предоставляемому в связи с выселением.. 24

Статья 74. Предоставление освободившейся жилой комнаты в квартире. 24

Статья 75. Обмен жилыми помещениями. 24

Статья 76. Обмен жилого помещения при отсутствии согласия членов семьи нанимателя. 24

Статья 77. Обмен жилого помещения членом семьи нанимателя. 25

Статья 78. Вступление в силу соглашения об обмене жилыми помещениями. 25

Статья 79. Порядок обмена жилых помещений. 25

Статья 80. Основание для вселения в жилое помещение социального пользования. 25

Статья 81. Нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования.
25

Статья 82. Дополнительная площадь жилого помещения. 26

Статья 83. Очередность предоставления гражданам жилых помещений социального пользования.
26

Статья 84. Внеочередное предоставление жилых помещений социального пользования. 26

Статья 85. Договор поднайма жилого помещения. 26

Статья 86. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма. 27

Статья 87. Прекращение договора поднайма жилого помещения. 27

Статья 88. Право поднанимателя на вселение членов своей семьи в нанятое жилое помещение. 27

Статья 89. Выселение поднанимателей в случае прекращения договора найма жилого помещения. 27

Статья 90. Выселение гражданина, проживающего в жилом помещении в качестве опекуна или попечителя. 27

Статья 91. Служебные жилые помещения. 27

Статья 92. Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения. 28

Статья 93. Предоставление служебных жилых помещений работникам, обслуживающим жилищный фонд. 28

Статья 94. Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими. 28

Статья 95. Договор найма служебного жилого помещения. 28

Статья 96. Выселение из служебного жилого помещения. 28

Статья 97. Общежития. 29

Статья 98. Выселение из общежития. 29

Статья 99. Жилые помещения в специальных домах. 30

Статья 100. Выселение из жилых помещений в специальных домах. 30

Глава 6. Частный жилищный фонд. 30

Статья 101. Правомочия граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности по осуществлению права собственности на жилые помещения. 30

Статья 102. Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение. 30

Статья 103. Оформление права собственности на квартиру членом жилищно-строительного, жилищного кооператива, полностью внесшим паевой взнос. 31

Статья 104. Предоставление жилого дома, квартиры в собственность вместо снесенного многоквартирного, блокированного жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд. 31

Статья 105. Предоставление квартиры в собственность вместо утрачиваемого жилого помещения, находящегося в многоквартирном жилом доме. 32

Статья 106. Предоставление жилого помещения в собственность вместо утраченного в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома. 32

Статья 107. Организации граждан-застройщиков. 33

Статья 108. Членство в организации граждан-застройщиков. 33

Статья 109. Права и обязанности члена организации граждан-застройщиков. 33

Статья 110. Права и обязанности членов семьи члена организации граждан-застройщиков. 34

Статья 111. Предоставление жилого помещения члену организации граждан-застройщиков. 34

Статья 112. Обеспечение прав организации граждан-застройщиков при сносе жилого дома. 34

Статья 113. Право на вступление в члены организации граждан-застройщиков в случае смерти члена организации граждан-застройщиков. 35

Статья 114. Преимущественное право члена организации граждан-застройщиков на получение жилого помещения, освободившегося в жилом доме этой организации. 35

Статья 115. Право на вступление в члены организации граждан-застройщиков в случае выбытия члена организации из ее состава. 35

Статья 116. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним 35

Статья 117. Порядок пользования жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности. 36

Статья 118. Осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения. 36

Статья 119. Раздел жилого помещения. 36

Статья 120. Выселение членов семьи собственника жилого помещения. 36

Статья 121. Выселение нанимателя на время капитального ремонта. 37

Статья 122. Обмен жилого помещения, принадлежащего на праве собственности, на другое жилое помещение. 37

Статья 123. Отчуждение и залог жилого помещения собственником.. 37

Статья 124. Правовое регулирование отношений собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме 37

Глава 7. Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь. 37

Статья 125. Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь. 37

Статья 126. Виды правонарушений, за которые в области жилищных отношений предусматривается ответственность 38

Глава 8 .Заключительные положения. 38

Статья 127. Вступление настоящего Кодекса в силу. 38

Статья 128. Приведение актов законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Кодексом.. 38

Статья 129. Признание утратившими силу некоторых законодательных актов. 39

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные термины и понятия, применяемые в настоящем Кодексе

В настоящем Кодексе применяются следующие основные термины и понятия:

администрация предприятия, учреждения, организации - руководители либо иные органы управления, предусмотренные уставом предприятия, учреждения, организации, имеющие полномочия в области жилищных отношений;

блокированный жилой дом - жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории;

вспомогательные помещения жилого дома - помещения, расположенные вне квартиры и предназначенные для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюли, коридоры, галереи, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы и т.п.);

гражданин-застройщик - гражданин, осуществляющий финансирование жилищного строительства за счет собственных, а также привлеченных средств;

другое жилое помещение - жилое помещение, отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

жилая комната - отдельное помещение для проживания в квартире (одноквартирном жилом доме);

жилищная инфраструктура - комплекс зданий и сооружений социально-бытового назначения, инженерных сетей коммунального хозяйства, дорог, иных коммуникаций и транспортных маршрутов в месте расположения жилищного фонда;

жилищное хозяйство - отрасль экономики, обслуживающая жилищный фонд, его содержание и ремонт;

жилищные отношения - отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями, пользования и распоряжения ими, а также сохранности жилищного фонда;

жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности;

жилое помещение - помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан;

жилое помещение социального пользования - жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма;

жилое помещение типовых потребительских качеств - жилое помещение, отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта;

жилой дом - здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями;

изолированная жилая комната - жилая комната, вход в которую организован непосредственно из подсобного помещения;

квартира - жилое помещение, состоящее из одной либо нескольких жилых комнат, кухни и других подсобных помещений, вход в которое организован с придомовой территории или из вспомогательных помещений жилого дома;

многоквартирный жилой дом - жилой дом, состоящий из двух и более квартир, входы в которые организованы из вспомогательных помещений жилого дома;

неизолированная жилая комната - жилая комната, связанная с другой комнатой общим входом;

общая площадь жилого помещения - суммарная площадь пола жилых и подсобных помещений квартиры (одноквартирного жилого дома);

одноквартирный жилой дом - жилой дом, состоящий из одной квартиры, вход в которую организован с придомовой территории;

подсобные помещения - помещения, находящиеся внутри квартиры (одноквартирного жилого дома) и предназначенные для хозяйственно-бытовых нужд проживающих (коридоры, санузлы, кладовые, прихожие, кухни и другие нежилые помещения);

придомовая территория - участок земли, отведенный для строительства и обслуживания жилого дома или группы жилых домов.

Статья 2. Жилищное законодательство Республики Беларусь

Жилищное законодательство Республики Беларусь основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из настоящего Кодекса, декретов и указов Президента Республики Беларусь, постановлений Совета Министров Республики Беларусь и иных актов законодательства Республики Беларусь, регулирующих жилищные отношения.

Статья 3. Применение гражданского законодательства Республики Беларусь к жилищным отношениям

Гражданское законодательство Республики Беларусь применяется к жилищным отношениям постольку, поскольку эти отношения не урегулированы жилищным законодательством Республики Беларусь.

Статья 4. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь

Основными задачами жилищного законодательства Республики Беларусь являются:

ï обеспечение юридических гарантий получения или приобретения жилых помещений гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий;

ï обеспечение свободы граждан и их организаций в реализации жилищных прав и интересов;

ï формирование конкуренции работ и услуг на рынке жилья;

ï создание условий свободного осуществления связанных с жилищными отношениями прав на безопасную и здоровую среду обитания, отдых, получение информации, социально-бытовое и культурное обслуживание;

ï правовая защита жилищных и связанных с ними прав и интересов субъектов жилищных отношений.

Статья 5. Объекты жилищных отношений

Объектами жилищных отношений являются жилые помещения.

Статья 6. Субъекты жилищных отношений

Субъектами жилищных отношений являются:

ü граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства (далее - граждане);

ü юридические лица независимо от форм собственности;

ü государственные органы.

Статья 7. Состав жилищного фонда

Жилищный фонд состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Государственный жилищный фонд включает:

ü республиканский жилищный фонд - часть жилищного фонда, находящуюся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);

ü коммунальный жилищный фонд - часть жилищного фонда, находящуюся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Частный жилищный фонд включает:

ü жилищный фонд граждан - часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;

ü жилищный фонд юридических лиц негосударственной формы собственности - часть жилищного фонда, находящуюся в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности.

Статья 8. Назначение и использование жилых помещений

Жилые помещения предназначаются для проживания граждан.

Использование не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Обследование состояния жилых помещений, признание их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания производятся в порядке и сроки, устанавливаемые Советом Министров Республики Беларусь. Непригодные для проживания жилые помещения восстанавливаются для использования по назначению, переоборудуются для использования в других целях либо сносятся.

Использование не по назначению многоквартирных, блокированных жилых домов или их части производится по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами с соблюдением правил градостроительства, норм санитарной гигиены и противопожарной безопасности.

Статья 9. Права и обязанности граждан Республики Беларусь в области жилищных отношений

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений имеют право:

ü получать жилое помещение в пользование на условиях и в порядке, установленных настоящим Кодексом;

ü получать земельный участок для индивидуального жилищного строительства;

ü осуществлять индивидуальное или коллективное жилищное строительство;

ü получать в установленном законодательством Республики Беларусь порядке льготные кредиты, субсидии и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения;

ï получать в установленном законодательством Республики Беларусь порядке субсидии на плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги;

ï приобретать жилое помещение в собственность по основаниям, установленным законами Республики Беларусь;

ï пользоваться жилым помещением по договору найма (поднайма) и на иных основаниях, предусмотренных настоящим Кодексом;

ï владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами Республики Беларусь;

ï самостоятельно выбирать формы и способы улучшения своих жилищных условий, ремонта и эксплуатации жилого помещения;

ï требовать устранения обстоятельств, препятствующих осуществлению жилищных и связанных с ними прав, а также создающих угрозу здоровью, отдыху и свободному развитию личности, содержанию жилого помещения;

ï на судебную защиту своих жилищных и связанных с ними прав и интересов;

ï совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений обязаны:

ü соблюдать требования настоящего Кодекса, иных актов жилищного законодательства Республики Беларусь и договорных обязательств, связанных с реализацией жилищных прав;

ü не препятствовать осуществлению законных прав и интересов других субъектов жилищных отношений;

ü возмещать ущерб, нанесенный ими жилым помещениям других граждан и юридических лиц независимо от форм собственности в связи с использованием этими жилыми помещениями;

ü обеспечивать доступ в занимаемые ими жилые помещения работникам, занятым обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда, при проведении необходимых ремонтных работ;

ü использовать жилые помещения в соответствии с требованиями настоящего Кодекса;

ü соблюдать правила строительства, эксплуатации и ремонта жилых помещений.

Статья 10. Права и обязанности иностранных граждан и лиц без гражданства в области жилищных отношений

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, пользуются правами и исполняют обязанности в области жилищных отношений наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не предусмотрено Конституцией, законами и международными договорами Республики Беларусь.

Статья 11. Право граждан на учреждение организаций в области жилищных отношений

Граждане вправе самостоятельно в установленном законодательством Республики Беларусь порядке учреждать организации по строительству, эксплуатации, обслуживанию, ремонту, управлению и приобретению жилых помещений.

Статья 12. Право на одноразовое получение жилого помещения социального пользования

Право на одноразовое получение жилого помещения социального пользования имеют малообеспеченные нетрудоспособные граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также граждане, на которых распространяется действие статьи 84 настоящего Кодекса.

Условия и порядок отнесения граждан к категории малообеспеченных нетрудоспособных граждан для предоставления жилых помещений социального пользования определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 13. Право на получение льготных кредитов, субсидий и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения

Право на получение льготных кредитов, субсидий и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения имеют малообеспеченные трудоспособные граждане Республики Беларусь, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также граждане, на которых распространяется действие статьи 84 настоящего Кодекса.

Размеры субсидий и льготных кредитов определяются исходя из максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования.

Граждане, на которых распространяется действие статьи 84 настоящего Кодекса, имеют право на внеочередное получение льготных кредитов и субсидий.

Условия и порядок отнесения граждан к категории малообеспеченных трудоспособных граждан для предоставления льготных кредитов, субсидий и иных форм государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения, а также размеры льготных кредитов и субсидий определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Льготные кредиты, субсидии и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений используются гражданами только по целевому назначению.

Статья 14. Право граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на индивидуальное или коллективное жилищное строительство

Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют преимущественное право на индивидуальное или коллективное жилищное строительство.

Статья 15. Правовое регулирование жилищных отношений

Правовое регулирование жилищных отношений осуществляется Президентом Республики Беларусь, Национальным собранием Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь, республиканским органом государственного управления жилищным фондом, местными Советами депутатов, исполнительными и распорядительными органами.

Статья 16. Компетенция Президента Республики Беларусь в области жилищных отношений

Президент Республики Беларусь является гарантом реализации основных направлений жилищной политики Республики Беларусь.

Статья 17. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области регулирования жилищных отношений

Совет Министров Республики Беларусь в области регулирования жилищных отношений:

ü осуществляет общее управление государственным жилищным фондом;

ü обеспечивает соблюдение Конституции Республики Беларусь, настоящего Кодекса, иных законов, декретов и указов Президента Республики Беларусь;

ü обеспечивает исполнение республиканского бюджета в части финансирования, субсидирования и кредитования жилищного строительства;

ü определяет компетенцию специальных органов по управлению государственным жилищным фондом;

ü координирует инвестиционную деятельность в области жилищного строительства, развития жилищной инфраструктуры населенных пунктов;

ü определяет типовые потребительские качества жилых помещений;

ü принимает меры по обеспечению развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства, эксплуатации, обслуживания и ремонта жилых помещений;

ü решает другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда.

Статья 18. Компетенция республиканского органа государственного управления жилищным фондом в области регулирования жилищных отношений

Республиканский орган государственного управления жилищным фондом осуществляет государственное регулирование жилищных отношений в области управления государственным жилищным фондом, а также использования и обеспечения сохранности государственного и частного жилищных фондов в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Статья 19. Компетенция местных Советов депутатов в области регулирования жилищных отношений

Местные Советы депутатов в области регулирования жилищных отношений на соответствующей территории:

ï утверждают программы экономического и социального развития, местные бюджеты и отчеты об их исполнении;

ï определяют порядок управления и распоряжения коммунальным жилищным фондом в пределах, установленных законами Республики Беларусь.

Статья 20. Компетенция областных и Минского городского исполнительных комитетов в области регулирования жилищных отношений

Областные и Минский городской исполнительные комитеты в области регулирования жилищных отношений на территории области, города Минска:

ï проводят единую политику в области архитектуры, благоустройства, строительства, содержания, ремонта и реконструкции жилищного фонда и объектов жилищно-коммунального хозяйства;

ï обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда и жилищного хозяйства;

ï закрепляют жилые помещения коммунального жилищного фонда за коммунальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

ï осуществляют государственный контроль за использованием и содержанием государственного и частного жилищных фондов;

ï обеспечивают условия для развития конкурентных (рыночных) отношений в области жилищного строительства, эксплуатации, обслуживания и ремонта жилых помещений;

ï осуществляют контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на предприятиях, в учреждениях, организациях и в нижестоящих исполнительных и распорядительных органах, а также за порядком соблюдения очередности в предоставлении и приобретении жилых помещений;

ï выделяют финансовые средства на строительство жилых помещений социального пользования;

ï обеспечивают выделение льготных кредитов, субсидий гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

ï отменяют решения нижестоящих исполнительных и распорядительных органов, не соответствующие законодательству Республики Беларусь;

ï принимают решения по ходатайствам собственников жилых помещений о переоборудовании или сносе непригодных для проживания жилых помещений, переводе их в нежилые, а также о сносе жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных нужд;

ï решают другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные настоящим Кодексом и иными актами законодательства Республики Беларусь к их ведению.

Статья 21. Компетенция районных, городских, районных в городах, поселковых, сельских исполнительных и распорядительных органов в области регулирования жилищных отношений

Районные, городские, районные в городах, поселковые, сельские исполнительные и распорядительные органы в области регулирования жилищных отношений на территории района, города, района в городе, поселка, села:

ï обеспечивают комплексное развитие жилищного фонда и жилищного хозяйства;

ï принимают меры по созданию организаций, осуществляющих жилищное строительство, на конкурентных (рыночных) условиях;

ï обеспечивают условия для строительства жилых помещений частного жилищного фонда;

ï организуют строительство жилых помещений социального пользования;

ï предоставляют гражданам и организациям в соответствии с законодательством Республики Беларусь земельные участки под жилищное строительство;

ï предоставляют жилые помещения социального пользования;

ï обеспечивают целевое использование и сохранность жилых помещений коммунального жилищного фонда, а также жилых помещений, принятых на обслуживание на договорной основе;

ï ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставляют им информацию по этому вопросу, а также осуществляют контроль за состоянием такого учета на предприятиях, в учреждениях, организациях;

ï осуществляют регистрацию и учет договоров найма жилых помещений;

ï дают разрешение гражданам на обмен жилых помещений государственного жилищного фонда;

ï осуществляют государственный контроль за использованием и содержанием государственного и частного жилищных фондов;

ï предоставляют субсидии;

ï решают другие вопросы в области формирования, использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные настоящим Кодексом и иными актами законодательства Республики Беларусь к их ведению.

Статья 22. Государственная регистрация прав на жилые помещения

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Статья 23. Государственный учет жилищного фонда

Государственный учет жилищного фонда осуществляется в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 24. Государственный контроль за использованием и обеспечением сохранности жилищного фонда

Государственный контроль за использованием и обеспечением сохранности жилищного фонда направлен на обеспечение соблюдения правил пользования жилыми помещениями и содержания их в технически исправном состоянии и осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Статья 25. Общественный контроль и соблюдение гласности в жилищных отношениях

Общественный контроль за учетом граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установлением очередности на получение жилых помещений, их предоставлением и соблюдением порядка приобретения гражданами в собственность жилых помещений

государственного жилищного фонда, правильностью отнесения граждан к категории малообеспеченных трудоспособных или нетрудоспособных граждан осуществляется общественными комиссиями, созданными при местных исполнительных и распорядительных органах, на предприятиях, в учреждениях, организациях, с участием депутатов, представителей профсоюзов и трудовых коллективов.

Глава 2. Пользование жилыми помещениями

Статья 26. Основания возникновения права пользования жилыми помещениями

Право пользования жилыми помещениями возникает на основании:

ü договора найма или поднайма жилого помещения;

ü права собственности;

ü завещательного отказа;

ü по другим основаниям, не запрещенным законами Республики Беларусь.

Статья 27. Договор найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование за плату.

Форма договора найма жилого помещения - письменная.

Типовые договоры найма жилых помещений утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 28. Плата за пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги

Плата за пользование жилыми помещениями устанавливается по соглашению между нанимателем и наймодателем, если законодательством Республики Беларусь не установлено иное, и не должна превышать максимальной допустимой нормы, установленной Советом Министров Республики Беларусь.

Плата за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, канализацию, газ, электрическую и тепловую энергию, лифты, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов, другие услуги) взимается согласно тарифам, по которым оплачивает эти услуги наймодатель, если законодательством Республики Беларусь не установлено иное.

Статья 29. Члены семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков

К членам семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков относятся его супруг (супруга), их дети и родители. Другие родственники, а также нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков, если они проживают совместно с ним и ведут общее хозяйство. Иные граждане, проживающие не менее пяти лет совместно с нанимателем, собственником жилого помещения, членом организации граждан-застройщиков и ведущие с ним общее хозяйство, могут быть признаны в судебном порядке членами семьи этого нанимателя, собственника жилого помещения, члена организации граждан-застройщиков.

Статья 30. Права и обязанности членов семьи нанимателя

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и вселенные в установленном настоящим Кодексом порядке, пользуются наравне с нанимателем правами и исполняют обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма, если иное не предусмотрено письменным договором между ними.

Члены семьи нанимателя имеют право без согласия собственника и нанимателя жилого помещения вселить в занимаемое ими жилое помещение только своих несовершеннолетних детей.

Если члены семьи нанимателя перестали быть членами его семьи, но продолжают проживать в этом же жилом помещении, они сохраняют свои права и обязанности, если иное не установлено настоящим Кодексом и заключенным между ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Статья 31. Изменение условий договора найма жилого помещения

Изменение условий договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон в письменной форме, если настоящим Кодексом не установлено иное.

Статья 32. Обмен (мена) жилых помещений

Обмен (мена) жилых помещений допускается с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного им органа, если настоящим Кодексом не установлено иное.

Статья 33. Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается

Обмен жилого помещения не допускается, если:

ü к нанимателю предъявлен иск о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения либо о признании его недействительным;

ü в отношении члена организации граждан-застройщиков рассматривается вопрос об исключении его из организации;

ü дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, является аварийным, подлежит сносу, подлежит переоборудованию в нежилой, грозит обвалом, передается для государственных нужд;

ü дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит капитальному ремонту с перепланировкой обмениваемого жилого помещения;

ü обмен носит корыстный или фиктивный характер;

ü жилое помещение является служебным, находится в специальном доме или относится к жилым помещениям социального пользования;

ü в связи с обменом в квартиру, в которой проживают два и более нанимателя (члена организации граждан-застройщиков), вселяется гражданин, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при котором совместное проживание с ним в одной квартире невозможно;

ü на жилое помещение в соответствии с законодательством Республики Беларусь наложен арест или запрет на отчуждение.

Статья 34. Признание обмена (мены) жилого помещения недействительным

Обмен (мена) жилого помещения может быть признан судом недействительным, если он произведен с нарушением требований, предусмотренных настоящим Кодексом.

В случае признания обмена (мены) жилого помещения недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

В случаях, если обмен (мена) жилого помещения признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (мены).

Статья 35. Обмен (мена) жилыми помещениями в домах, расположенных на территории Республики Беларусь и другого государства

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится на территории Республики Беларусь, а другое - на территории другого государства, обмен (мена) производится в порядке, предусмотренном международными договорами Республики Беларусь и законодательством Республики Беларусь.

Статья 36. Расторжение договора найма жилого помещения

Расторжение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной существенных условий договора и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

При расторжении договора найма жилого помещения по требованию одной из сторон предварительно за три месяца направляется другой стороне соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора. Действие настоящей части не распространяется на статьи 38 и 39 настоящего Кодекса.

Статья 37. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя

Наниматель жилого помещения вправе в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи расторгнуть договор найма жилого помещения с соблюдением правил, установленных настоящим Кодексом, выполнив свои обязательства перед наймодателем.

При выезде нанимателя и членов его семьи на постоянное место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Статья 38. Выселение из жилых домов, грозящих обвалом

Граждане, проживающие в домах, грозящих обвалом, выселяются в административном порядке по постановлению прокурора с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств.

Статья 39. Выселение без предоставления гражданам жилого помещения

Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил пользования жилым помещением делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Граждане, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения, по требованию наймодателя могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение.

Статья 40. Временные жильцы

Наниматель жилого помещения, член организации граждан-застройщиков по взаимному согласию с проживающими с ними совершеннолетними членами их семей, а также собственник жилого помещения могут разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании или собственности жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за проживание.

Временные жильцы обязаны немедленно освободить жилое помещение по требованию:

ü нанимателя жилого помещения и проживающих с ним членов семьи;

ü собственника жилого помещения;

ü члена организации граждан-застройщиков и проживающих с ним членов семьи.

При отказе освободить жилое помещение временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 41. Выселение граждан, самоуправно занявших жилое помещение

Граждане, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются по решению суда без предоставления другого жилого помещения.

Глава 3. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Статья 42. Право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

Граждане имеют право самостоятельно состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с момента приобретения полной дееспособности.

Статья 43. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

ü имеющие обеспеченность общей площадью жилого помещения, в котором они проживают, на одного члена семьи менее минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования;

ü проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным для проживания санитарным и техническим требованиям;

ü проживающие в квартире, заселенной несколькими нанимателями;

ü проживающие в неизолированных жилых комнатах или одной комнате при отсутствии родственных отношений;

ü проживающие в однокомнатной квартире или одной комнате с другим гражданином независимо от его пола, кроме супругов;

ü впервые вступившие в брак и не имеющие отдельной квартиры;

ü родившие (усыновившие) и воспитывающие детей без вступления в брак, не имеющие отдельной квартиры;

ü проживающие в общежитиях, за исключением граждан, поселившихся в связи с обучением;

ü проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда или по договору найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда;

ü проживающие в служебных жилых помещениях;

ü проживающие в одной комнате (квартире) с гражданином, страдающим тяжелой формой хронического заболевания, если совместное проживание с ним в одной комнате (квартире) признано невозможным по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь;

ü по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

Не могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий граждане, имеющие в собственности жилые помещения в данном населенном пункте, в которых они не проживают, за исключением случаев, если при вселении указанных граждан в эти жилые помещения они стали бы нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Статья 44. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется по месту постоянного проживания в районных, городских, районных в городах, поселковых, сельских исполнительных и распорядительных органах.

Предприятия, учреждения, организации независимо от форм собственности осуществляют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и работающих на данных предприятиях, в учреждениях, организациях.

Семья вправе состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства, а также по месту работы каждого ее члена.

Работники медицинских, культурно-просветительных учреждений, детских дошкольных учреждений, предприятий общественного питания, торговли, бытового обслуживания населения, профессионально-технических учебных заведений и других предприятий, учреждений, организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив этих предприятий, учреждений, организаций, по их желанию принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий наравне с работниками данных предприятий, учреждений, организаций независимо от форм собственности.

Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Республике Беларусь утверждаются Советом Министров Республики Беларусь.

Статья 45. Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится по месту постоянного проживания по решению районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, а по месту работы - по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета (при наличии на предприятии, в учреждении, организации профсоюзного комитета).

Перечень и форма документов, необходимых для принятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Заявление гражданина о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий рассматривается в течение месяца со дня подачи им всех необходимых документов. О принятом решении сообщается гражданину в десятидневный срок в письменной форме.

Статья 46. Отказ в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий

Граждане, ухудшившие свои жилищные условия путем разрушения, порчи, обмена, раздела или изменения порядка пользования жилым помещением, отчуждения пригодного и достаточного для проживания жилого помещения, принадлежащего (принадлежавшего) им на праве собственности, вселения других лиц (кроме супруга (супруги), несовершеннолетних, нетрудоспособных детей и нетрудоспособных родителей), не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение пяти лет с момента ухудшения своих жилищных условий.

Статья 47. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий

Граждане снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случаях:

ü улучшения жилищных условий, если в результате этого отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

ü выезда на постоянное проживание в другой населенный пункт, за исключением случаев, если эти граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на предприятии, в учреждении, организации;

ü прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, в которых они состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными актами законодательства Республики Беларусь;

ü предоставления не соответствующих действительности сведений либо неправомερных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет, послуживших основанием для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Если гражданин был принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий при отсутствии оснований для этого, но в дальнейшем такие основания появились (увеличилось количество членов семьи и т.п.), дата постановки его на учет переносится на день возникновения этих оснований.

Перенос очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, или снятие их с учета производятся по решению органов, принявших этих граждан на учет.

Гражданину, очередность которого переносится, или гражданину, снятому с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, сообщается об этом в письменной форме в десятидневный срок со дня принятия такого решения с указанием оснований переноса очередности или снятия с учета.

Статья 48. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы сохраняется за гражданами в случаях:

ü ухода на пенсию;

ü утраты трудоспособности, повлекшей прекращение трудовых отношений и наступившей в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания;

ü увольнения в связи с переходом на работу на выборную должность в государственные органы;

ü призыва на срочную военную службу, в том числе по контракту, а также призыва офицеров запаса на военную службу на срок до двух лет - в течение всего времени прохождения военной службы и одного года со дня окончания этого срока;

ü направления предприятием, учреждением, организацией на учебу - в течение всего времени обучения;

ü увольнения в связи с сокращением численности или штата работников - до момента трудоустройства на другое предприятие, в учреждение, организацию;

ü иных случаях, предусмотренных коллективным договором.

В случае перевода гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на работу к другому нанимателю в том же населенном пункте он может быть принят на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту работы со времени постановки его на учет по прежнему месту работы по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета (при наличии на предприятии, в учреждении, организации профсоюзного комитета).

Статья 49. Сохранение за членами семьи права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с момента принятия на учет сохраняется:

ü по месту жительства - за членами семьи, совместно проживавшими с гражданином и состоявшими с ним на учете, в случае его смерти или снятия с учета по основаниям, указанным в абзаце третьем части первой статьи 47 настоящего Кодекса, если не отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

ü по месту работы - за работающими на данном предприятии, в учреждении, организации членами семьи гражданина, состоявшего на учете, в случае прекращения с ним трудовых отношений, а за членами семьи гражданина, умершего в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, - независимо от места их работы, если не отпали основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Глава 4. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация и ремонт

Статья 50. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности государственного жилищного фонда

Наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда обязан:

ï систематически производить осмотр жилых помещений и объектов благоустройства придомовых территорий;

ï проверять техническое состояние инженерного оборудования, производить его профилактическое обслуживание, за исключением санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартирах;

ï обеспечивать надлежащее содержание подъездов, других вспомогательных помещений жилых домов и придомовой территории;

ï своевременно производить капитальный и текущий ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов;

ï производить в срок, установленный законодательством Республики Беларусь или договором найма жилого помещения, устранение неисправностей в квартирах за свой счет, если эти дефекты

появились вследствие неисправности конструктивных элементов или инженерных систем жилого дома;

и возмещать гражданам и юридическим лицам независимо от форм собственности причиненный по его вине ущерб.

Статья 51. Обязанности нанимателей, собственников жилых помещений, членов организации граждан-застройщиков по обеспечению сохранности жилых помещений

Наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, объектам благоустройства, выполнять правила содержания жилого помещения и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других вспомогательных помещениях жилого дома.

Наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны производить за свой счет ремонт занимаемых ими жилых помещений и подсобных помещений в квартире, а также замену и ремонт внутриквартирного санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета электрической, тепловой энергии, воды и газа, газовых и электрических плит, ремонт внутриквартирной электропроводки. При освобождении жилого помещения наниматель должен сдать его в надлежащем состоянии.

Наниматели, собственники жилых помещений, члены организации граждан-застройщиков обязаны ежемесячно участвовать в финансировании в многоквартирных жилых домах доли затрат по фактическим расходам, связанных с эксплуатацией и ремонтом вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем жилых домов, содержанием придомовых территорий, соразмерно занимаемой ими общей площади жилых помещений в этих домах. Отчисление средств на капитальный ремонт вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирного жилого дома осуществляется ежемесячно в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Условия и порядок проведения ремонта определяются законодательством Республики Беларусь.

Статья 52. Эксплуатация и ремонт государственного и частного жилищных фондов

Эксплуатация и ремонт жилищного фонда осуществляются в порядке, определяемом законодательством Республики Беларусь.

Эксплуатация и ремонт государственного и частного жилищных фондов осуществляются с соблюдением единых правил и норм технической эксплуатации и ремонта государственного и частного жилищных фондов.

Капитальный ремонт жилого помещения с изменением объемно-планировочного и архитектурного решения производится по разрешению местного исполнительного и распорядительного органа.

Единые правила и нормы технической эксплуатации и ремонта государственного и частного жилищных фондов разрабатываются и утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

Глава 5. Государственный жилищный фонд

Статья 53. Порядок предоставления жилых помещений

Жилые помещения предоставляются гражданам:

ü в домах коммунального жилищного фонда - по решению районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского исполнительного и распорядительного органа при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при местном исполнительном и распорядительном органе, или по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, и соответствующего профсоюзного комитета;

ü в домах республиканского жилищного фонда - по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, и соответствующего профсоюзного комитета.

Статья 54. Предоставление жилых помещений государственными предприятиями, учреждениями, организациями

Государственные предприятия, учреждения, организации, имеющие жилищный фонд и осуществляющие жилищное строительство, предоставляют своим работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилые помещения в соответствии с настоящим Кодексом и коллективными договорами.

Статья 55. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты гражданами разного пола, кроме супругов.

Престарелым гражданам и инвалидам по их просьбе предоставляются жилые помещения на нижних этажах или в домах, имеющих лифты.

Статья 56. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда

По договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда наймодатель (местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности) обязуется предоставить за плату нанимателю во владение и пользование жилое помещение.

Статья 57. Право нанимателя на вселение других граждан в занимаемое им жилое помещение

Наниматель вправе в установленном настоящим Кодексом порядке вселить в занимаемое им жилое помещение супруга (супругу), детей и родителей, других родственников, а также нетрудоспособных иждивенцев и иных граждан, получив на это письменное согласие всех проживающих с ним совершеннолетних членов семьи.

Граждане, вселенные нанимателем в соответствии с положениями настоящей статьи в занимаемое им жилое помещение, приобретают равное с нанимателем и другими членами семьи право пользования жилым помещением, если между этими гражданами и нанимателем с совместно проживающими с ним членами семьи не было иного письменного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это жилое помещение не приобретают, за исключением случаев признания их членами семьи нанимателя.

Статья 58. Право нанимателей на предоставление им жилых помещений меньшего размера взамен занимаемых

Наниматели, занимающие жилые помещения по договору найма с превышением нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования, вправе с письменного согласия проживающих совместно с ними совершеннолетних членов семьи требовать предоставления им в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, жилых помещений меньшего размера взамен занимаемых. Местные исполнительные и распорядительные органы, предприятия, учреждения, организации, имеющие на праве хозяйственного ведения или в оперативном управлении жилищный фонд, обязаны предоставить этим нанимателям соответствующие жилые помещения.

Статья 59. Изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать у наймодателя заключения с одним из них договора найма на все занимаемое жилое помещение.

Статья 60. Изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи

Совершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения вправе с письменного согласия нанимателя и других проживающих с ним членов семьи требовать признания его нанимателем по

ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит любому дееспособному члену семьи в случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение.

Статья 61. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя

Совершеннолетний член семьи нанимателя жилого помещения вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с письменного согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю общей площадью жилого помещения либо в соответствии с соглашением о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено изолированное жилое помещение, отвечающее требованиям настоящего Кодекса.

Статья 62. Основания и порядок признания договора найма жилого помещения недействительным

Договор найма жилого помещения&