

М. Г. Бруй

ОТВЕТЫ

на

экзаменационные

вопросы

Жилищное право



Тетралит

М. Г. Бруй

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Ответы на экзаменационные вопросы

2-е издание, исправленное

Минск
«Тетралит»

УДК 349.4(476)(075.8)

ББК 67.404.2я73

Б89

А в т о р

старший преподаватель кафедры права и экономики
Минского инновационного университета

М. Г. Бруй

Р е ц е н з е н т

кандидат юридических наук, доцент кафедры
гражданско-правовых дисциплин Белорусского
государственного экономического университета

И. П. Манкевич

Бруй, М.Г.

Б89 Жилищное право : ответы на экзаменац. вопр. /
М. Г. Бруй. — 2-е изд., исправл. — Минск : Тетралит, 2022. —
304 с.

ISBN 978-985-7171-65-1.

Данное пособие разработано на основании базовой программы по жилищному праву для студентов юридических специальностей вузов и состоит из самых главных и важных тем данного курса. Поскольку во все времена вопросы жилищного права являются актуальными, акцентируется внимание на порядке предоставления жилых помещений, праве собственности на жилые помещения, формах содействия государства в строительстве и приобретении жилых помещений.

Адресуется студентам, изучающим жилищное право, преподавательскому составу, а также широкому кругу читателей, желающих самостоятельно изучить свои права и обязанности в сфере жилищного законодательства.

УДК 349.4(476)(075.8)

ББК 67.404.2я73

ISBN 978-985-7171-65-1

© Бруй М. Г., 2007

© Бруй М. Г., 2022, с изменениями

© Оформление. ЧИУП «Тетралит», 2022

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее издание входит в серию книг, предназначенных для подготовки к экзаменам по юридическим дисциплинам.

Приведенные в книге ответы на экзаменационные вопросы, безусловно, не могут заменить собой учебники, учебные пособия, пособия по юридическим наукам. Их цель иная – дать студентам возможность эффективно и быстро закрепить базовые знания учебных курсов. Материал книг серии «Ответы на экзаменационные вопросы» дается в кратком, концентрированном виде, доступном изложении и отражает все основополагающие вопросы типовых программ по каждой отрасли права.

Как дополнения к учебным пособиям книги серии «Ответы на экзаменационные вопросы» могут быть полезны и в самом учебном процессе, так как, по сути, содержат справочные сведения об основных понятиях отраслей права, их признаках и особенностях.

Данные книги студенты могут использовать для контроля степени усвоения фундаментальных знаний соответствующих учебных курсов, систематизации изученного материала, что необходимо как для успешного ответа на экзамене, так и в ежедневной учебе.

ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД, СИСТЕМА И ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

1.1. Содержание конституционного права на жилище

Право на жилище впервые было закреплено в Конституции СССР 1977 г.

В соответствии со ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г., каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

В п. 11 ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах также указывается: «Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни».

Потребность человека в жилище возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, то есть имеет постоянный характер. Она может изменяться с возрастом, с изменением семейного положения, с изменением материального благосостояния.

Статья 21 Конституции Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. (далее — Конституция) провозглашает обеспечение прав и свобод граждан Республики Беларусь высшей целью государства. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина являются обязанностью государства. «Каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий». Все это относится и к праву граждан иметь и пользоваться жилищем.

В соответствии со ст. 48 Конституции граждане Республики Беларусь имеют право на жилище. Это право обеспечива-

ется развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья. Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством. Никто не может быть произвольно лишен жилья.

Неприкосновенность жилища и иных законных владений граждан гарантируется ст. 29 Конституции. Никто не имеет права без законного основания войти в жилище и иное законное владение гражданина против его воли.

Статья 30 Конституции закрепляет право граждан Республики Беларусь свободно передвигаться и выбирать место жительства в пределах Республики Беларусь, покидать ее и беспрепятственно возвращаться обратно.

Право на жилище относится к числу основных прав. Законодательством запрещаются любые действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Помещения социального пользования предназначаются для предоставления малообеспеченным гражданам в пользование. Действующая Конституция закрепляет рыночные подходы к решению жилищной проблемы, не предусматривает обеспечение всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, социальным жильем.

Потребности граждан в обеспечении жильем постоянно растут, качественно меняется их характер.

1.2. Понятие жилищного права, его принципы, методы и особенности

В науке нет единого мнения по вопросу понятия жилищного права, его состава и места в системе права в целом.

Является ли жилищное право самостоятельной отраслью права? По мнению ученых-юристов, нет. Одни из них считают жилищное право составной частью гражданского права или специальными нормами гражданского права, другие — подотраслью гражданского права. Многие ученые, говоря о *жилищном законодательстве в целом, относят его к комплексной отрасли законодательства*, так как оно представляет совокупность норм, регулирующих разнообразный круг общественных отношений. К ним относятся отношения: по управлению жилищным фондом, по его содержанию и

ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

8.1. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений

Вопросы выселения из жилых помещений госжилфонда и частного жилфонда определены Главой 12 ст.ст. 78–89 ЖК и др.

Выселение граждан из жилых помещений возможно:

- с предоставлением другого жилого помещения либо без предоставления другого жилого помещения;
- в судебном либо административном порядке;
- выселение из государственного жилищного фонда либо из частного жилищного фонда

Предоставляемое гражданам в связи с их выселением жилое помещение должно находиться в пределах данного населенного пункта, а в сельской местности — в пределах территории сельсовета, за исключением выселения в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма и др. Жилое помещение, находящееся за пределами данного населенного пункта, а в сельской местности — за пределами территории сельсовета, может быть предоставлено гражданину только с его согласия, за исключением выселения в случае чрезвычайных ситуаций.

При выселении граждан в судебном или административном порядке по постановлению прокурора, в решении суда или постановлении прокурора указывается жилое помещение, предоставляемое выселяемым гражданам, за исключением случаев выселения граждан без предоставления им другого жилого помещения.

Выселение граждан без предоставления им другого жилого помещения:

- подлежат выселению в судебном порядке по требованию собственника жилого помещения или других заинтересованных лиц;
- граждане, самоуправно занявшие жилое помещение;
- гражданин, которому предоставлено право владения и пользования жилым помещением в качестве опекуна

(попечителя), приемного родителя, родителя-воспитателя детского дома семейного типа, в случае его отказа освободить это жилое помещение после прекращения опеки (попечительства);

— граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением;

— совершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и *не имеющие доли в праве общей собственности* на занимаемое ими жилое помещение, наниматель жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, *лизингополучатель* жилого помещения, проживающие совместно с ним члены, бывшие члены его семьи, *совершеннолетние члены, бывшие члены семьи* гражданина, являющегося членом организации застройщиков, проживающие совместно с ним, граждане, *которые в течение календарного года три и более раза привлекались к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, выразившееся в разрушении или порче жилого помещения либо использовании его не по назначению*, или если они систематически допускают нарушение, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме, были предупреждены собственником о возможности выселения без предоставления другого жилого помещения и *в течение года после такого предупреждения привлекались к административной ответственности за аналогичные правонарушения*;

— члены, бывшие члены семьи собственника, нанимателя жилого помещения, лизингополучателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, заключившие Брачный договор или письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением, в соответствии с условиями которых они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения;

— наниматель жилого помещения, члены, бывшие члены его семьи — в случае прекращения либо расторжения договора найма жилого помещения; и в иных случаях.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
Тема 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД, СИСТЕМА И ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.....	8
1.1. Содержание конституционного права на жилище	8
1.2. Понятие жилищного права, его принципы, методы и особенности	9
1.3. Жилищное законодательство и его источники.....	11
1.4. Жилищные правоотношения: понятие, содержание	14
1.5. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь.....	16
Тема 2. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.....	17
2.1. Понятие жилищного фонда, его структура, состав и учет....	17
2.2. Жилые помещения: понятие, виды, назначение	21
2.3. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	24
2.4. Условия и порядок признания жилых помещений не соответствующими санитарным и техническим требованиям.....	26
2.5. Назначение и использование жилого помещения	33
2.5.1 Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое	34
2.6. Переустройство и (или) перепланировка, реконструкция	38
2.7. Государственное регулирование и управление в области жилищных отношений, их компетенция	44
Тема 3. УЧЕТ ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ	48
3.1. Право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	48
3.2. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий.....	49
3.3. Основания для отказа в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	53
3.4. Порядок учета и принятия на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий	56
3.4.1. Очередность граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий	61
3.5. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	65

3.6. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий	68
---	----

Тема 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

73

4.1. Права граждан и организаций Республики Беларусь в области жилищных правоотношений	73
4.2. Обязанности граждан и организаций Республики Беларусь в области жилищных правоотношений	74
4.3. Основания возникновения права владения и пользования жилым помещением	77
4.3.1. Договор найма жилого помещения	77
4.3.2. Право собственности на жилое помещение	78
4.3.3. Завещательный отказ	78
4.3.4. Письменные соглашения о признании членом семьи и о порядке пользования жилым помещением	80
4.3.5. Договор финансовой аренды (лизинга)	81
4.3.6. Договор пожизненного содержания с иждивением	82
4.3.7. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением	84
4.3.8. Отчуждение и ограничения по отчуждению и ипотеке жилых помещений	84
4.3.9. Ипотека частного жилищного фонда	87
4.4. Регистрация граждан по месту жительства и по месту пребывания	89
4.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги и за пользование жилым помещением	92

Тема 5. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

99

5.1. Общие положения о договоре найма жилого помещения	99
5.2. Права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения	103
5.3. Изменение, прекращении, расторжение и признание договора найма жилого помещения недействительным	108

Тема 6. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

113

6.1. Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда	113
---	-----

6.2. Жилые помещения социального пользования	116
6.3. Арендное жилье.....	124
6.4. Жилые помещения в общежитии	130
6.5. Специальные жилые помещения	137
6.5.1. Специальные жилые помещения в детских интернатных учреждениях.....	139
6.5.2. Жилые помещения маневренного фонда	141
6.5.3. Специальные жилые помещения предназначены для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения	142
6.5.4. Специальные жилые помещения, расположенные на территории иностранных государств	143
6.5.5. Специальные жилые помещения в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности	147
6.5.6. Специальные жилые помещения в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям ...	149
6.5.7. Специальные жилые помещения, предназначенные для временного проживания иностранцев и лиц без гражданства	152
6.5.8. Специальные жилые помещения в административных и общественных зданиях Государственного комитета судебных экспертиз.....	153
6.5.9. Специальные жилые помещения в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах.....	155

Тема 7. ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД..... 159

7.1. Основания для возникновения права собственности на жилые помещения	159
7.2. Раздел жилого помещения собственника	162
7.3. Права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение	162
7.4. Права граждан и организаций при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд.....	164
7.5. Права граждан и организаций при утрате жилого помещения в результате разрушения, и в результате проведения капитального ремонта	168

7.6. Приобретательная давность	169
7.7. Строительство жилого дома, квартиры	171
7.7.1. Долевое строительство многоквартирных жилых домов.....	172
7.7.2. Самовольное строительство и его последствия	179
Тема 8. ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	184
8.1. Общие положения о выселении граждан из жилых помещений	184
8.2. Выселение из жилых помещений социального пользования госжилфонда	189
8.3. Выселение из арендных жилых помещений госжилфонда	190
8.4. Выселение из жилых помещений госжилфонда в общежитии	191
8.5. Выселение из специальных жилых помещений	195
8.6. Выселение по требованию собственника жилого помещения	196
8.7. Выселение собственника жилого помещения	197
Тема 9. СОВМЕСТНОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ	200
9.1. Общие положения о совместном домовладении	200
9.2. Способы управления общим имуществом совместного домовладения	202
9.3. Общее собрание участников совместного домовладения	205
9.4. Организация собственников	208
9.4.1. Организация застройщиков	211
9.4.2. Товарищество собственников	216
Тема 10. ФОРМЫ СОДЕЙСТВИЯ ГОСУДАРСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ ИЛИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, В ОПЛАТЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	222
10.1. Льготное кредитование	222
10.2. Семейный капитал	233
10.3. Безналичные жилищные субсидии	240
10.3.1. Безналичные жилищные субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений	240

10.3.2. Безналичные жилищные субсидии для частичной оплаты жилищно-коммунальных услуг и других услуг ...	249
--	-----

Тема 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.....	257
11.1. Общие положения об ответственности за нарушение жилищного законодательства	257
11.2. Административная ответственность за нарушение жилищного законодательства	258
11.3. Гражданская ответственность за нарушение жилищного законодательства	271
11.4. Уголовная ответственность за нарушение жилищного законодательства	277
Л и т е р а т у р а	281