

---

**ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ**

---

УДК 342.737

**В. В. Королевич**, магістр юридических наук, аспірант**РЕСТРУКТУРИЗАЦІЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РЕСПУБЛІКЕ БЕЛАРУСЬ**

**Аннотація.** Стаття посвящена аналізу последствий издания Указа Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений». С вступлением в силу данного нормативного правового акта фактически осуществится реструктуризация жилищного фонда Республики Беларусь и одновременно реформа всей жилищной политики государства. Предоставление жилых помещений коммерческого использования будет являться как способом улучшения жилищных условий граждан, так и источником пополнения бюджета. Данный вопрос весьма актуален для значительного числа граждан, проживающих в настоящее время в служебных жилых помещениях.

**Ключевые слова:** жилые помещения коммерческого использования, государственный жилищный фонд, служебные жилые помещения, учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

**В. В. Королевич**, магістр юридических наук, аспірант**РЕСТРУКТУРИЗАЦІЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В РЕСПУБЛІЦІ БІЛОРУСЬ**

**Анотація.** Стаття присвячена аналізу наслідків Указу Президента Республіки Білорусь від 16.12.2013 № 563 «Про деякі питання правового регулювання житлових відносин». Зі вступом у силу цього нормативного правового акту фактично здійсниться реструктуризація житлового фонду Республіки Білорусь та одночасно реформа всієї житлової політики держави. Надання житлових приміщень комерційного користування буде як засобом поліпшення житлових умов громадян, так і джерелом наповнення бюджету. Це питання дуже актуальне для значної кількості громадян, які на даний час мешкають у службових житлових приміщеннях.

**Ключові слова:** житлові приміщення комерційного користування, державний житловий фонд, службові житлові приміщення, облік осіб, які потребують поліпшення житлових умов.

**V. V. Korolevich**, master of laws, postgraduate student**RESTRUCTURING OF HOUSING RESOURCES IN THE REPUBLIC OF BELARUS**

**Abstract.** The consequences of the Decree publication of the President of the Republic of Belarus of 16.12.2013 № 563 "On some issues of legal regulation of housing relations" are analyzed in the article. With the entry into force of the normative legal act actually carry out the restructuring of the housing stock and the Republic of Belarus at the same time reform of the entire housing policy. Providing housing commercial use will be as a way to improve the living conditions of citizens and a source of replenishment of the budget. This issue is highly relevant for a large number of citizens living currently in office accommodation.

**Keywords:** accommodations for commercial use, state housing, office accommodation, registration of citizens in need of better housing conditions.

**Постановка проблемы.** Рассматривая вопрос об изменении структуры государственного жилищного фонда Республики Беларусь, в связи с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (далее – Указ № 563), следует напомнить, что фонд жилых помещений коммер-

---

**ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ**

---

ческого использования (далее – ЖПКИ) как часть государственного жилищного фонда Республики Беларусь возник 01.01.2012 с вступлением в силу Указа Президента Республики Беларусь от 08.11.2011 № 512 "О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда" (далее – Указ № 512). Первоначально состав ЖПКИ был сформирован из числа свободных (освободившихся) жилых помещений государственного жилищного фонда. Кроме того, из смысла нормы части второй пункта 1 Указа № 512 следовало, что дальнейшее увеличение количества ЖПКИ предполагалось путем строительства (реконструкции) за счет средств, полученных от сдачи ЖПКИ, а также иных источников, не запрещенных законодательством. Таким образом, на государственном уровне большое внимание уделяется проблеме совершенствования нормативной базы жилищной политики.

**Постановка задания.** Целью исследования является анализ и оценка нормативно-правовой базы жилищных отношений в Беларуси, обоснование предложений по ее совершенствованию.

**Изложение основного материала.** В Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 267, в разделе, посвященном развитию найма жилья как механизма улучшения гражданами жилищных условий, определялось, что для стимулирования развития данного направления планируется передача в фонд ЖПКИ 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.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.12.2011 № 1739 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512» утверждена типовая форма договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда (далее – договор найма ЖПКИ), а также определен размер базовой ставки для расчета платы за пользование ЖПКИ.

В результате установлено, что размер платы за пользование ЖПКИ определяется путем умножения базовой ставки оплаты (0,2 базовой величины) на коэффициент, определяемый облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений (не более, чем 3), и умножения на общую площадь ЖПКИ, определяемую в кв.м.

Типовой договор найма ЖПКИ государственного жилищного фонда укрупнено имеет следующие характерные особенности:

- заключается на срок не более 5 лет;
- предусматривает внесение платы за пользование жилым помещением;
- не позволяет нанимателю осуществить приватизацию, обмен, раздел, продажу ЖПКИ или сдать его по договору поднайма;
- наделяет нанимателя ЖПКИ государственного жилищного фонда (далее – наниматель) правом по истечении срока действия настоящего договора требовать в соответствии с законодательством заключения договора найма ЖПКИ на новый срок (при условии надлежащего исполнения своих обязанностей).

Употребленное сочетание «право требовать» наводит на мысль об установлении презумпции «перезаключения» договора найма ЖПКИ для нанимателя.

Однако обращает на себя внимание одна особенность в формулировке названного права нанимателя: в форме договора закреплено не конкретное самостоятельное право требовать заключения договора найма ЖПКИ на новый срок, но право требовать этого в соответствии с законодательством, т.е. закрепляется возможность требования реализации права, на тех условиях и основаниях, которые будут предусмотрены законодательством на момент рассмотрения вопроса о заключении договора найма ЖПКИ на новый срок, если данное право будет предусмотрено как таковое. Таким образом, следует признать, что наниматель не имеет гарантий на заключение с ним договора найма ЖПКИ на новый срок.

---

**ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ**

---

Кроме того, заключение договора найма ЖПКИ на новый срок обусловлено надлежащим исполнением нанимателем своих обязанностей, основными из которых являются:

- внесение платы в установленном размере и в нужные сроки;
- использование жилого помещения по назначению;
- соблюдение правил пользования жилым помещением.

Вместе с тем, договором найма ЖПКИ предусмотрена обязанность нанимателя соблюдать другие требования, предусмотренные законодательством. Данная обязанность сформулирована максимально широко, что делает правовое положение нанимателя не до конца определенным в условиях изменяющегося законодательства и позволяет правоприменителю при рассмотрении вопроса о продлении договора найма ЖПКИ, буквально толкуя формулировку данной обязанности нанимателя, усмотреть в нарушении нанимателем какого-либо требования законодательства основания для отказа в продлении договора найма ЖПКИ.

Таким образом, в зависимости от того, по какому пути пойдет правоприменительная практика и как будет изменяться законодательство в этой части, заключение договора найма ЖПКИ на новый срок может привести как к возникновению многочисленных споров, так и к «автоматическому перезаключению» договоров найма ЖПКИ, если говорить о крайних формах возможного развития правоотношений по поводу заключения договоров найма ЖПКИ на новый срок.

Также к особенностям договора найма ЖПКИ можно отнести то, что заключается он гражданами, состоящими на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий (при их наличии).

В этой связи заслуживает внимания то обстоятельство, что в качестве основания для отказа в заключении договора найма ЖПКИ на новый срок либо для его досрочного расторжения не предусмотрено приобретение, наследование нанимателем ЖПКИ в собственность другого жилого помещения или иное основание, учитывающее, что ЖПКИ предоставляются в первую очередь гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Таким образом, правоотношения по поводу предоставления и использования ЖПКИ, хотя и не имеют длительной истории, но сложились как институт жилищного права Республики Беларусь.

Вместе с тем, удельный вес ЖПКИ в общем объеме государственного жилищного фонда оставался незначительным.

Указ № 563 в целях совершенствования правового регулирования предоставления и использования жилых помещений государственного и частного жилищных фондов устанавливает, что до 01.04.2014 в состав государственного фонда ЖПКИ должны быть включены:

- жилые помещения специального служебного жилищного фонда (далее – СпСлЖП);
- служебные жилые помещения (за исключением служебных жилых помещений в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо) (далее – СлЖП);
- часть специальных жилых помещений государственного жилищного фонда (далее – СпЖП).

При этом предусмотрен второй этап расширения состава ЖПКИ, временной рубез для которого определен – 01.06.2016, за счет всех жилых помещений государственного жилищного фонда, занимаемых гражданами на основании договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда, в отношении которых не начат процесс приватизации до указанной даты.

С вступлением в силу 01.04.2014 Указа № 563 масштаб распространения правоотношений по поводу предоставления и использования ЖПКИ резко возрастает, соответственно возрастет и актуальность законодательства, определяющего порядок использования ЖПКИ, и вопросов, возникающих при его применении.

Изменение структуры государственного жилищного фонда можно представить в виде следующей таблицы:

**ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ**

Таблиця 1

<b>До 01.04.2014</b>	<b>Після 01.04.2014</b>
<p>Состав ЖПКІ: - свободные (освободившиеся) жилые помещения государственного жилищного фонда, включенные в состав ЖПКІ; - ЖПКІ, созданные в результате строительства (реконструкции).</p>	<p>Состав ЖПКІ – жилые помещения: - свободные (освободившиеся) жилые помещения государственного жилищного фонда, включенные в состав ЖПКІ; - ЖПКІ, созданные в результате строительства (реконструкции); - жилые помещения, предназначенные для проживания, лиц, занимающих должности, дающие право на получение СлСпЖП;</p>
<p>Состав СпСпЖП: - жилые помещения, предназначенные для проживания лиц, занимающих должности, дающие право на получение СлСпЖП.</p>	<p>- все СпЖП, кроме СлЖП в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо, включены в состав ЖПКІ (СлЖП в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо включены в состав СпЖП).</p>
<p>Состав СлЖП – жилые помещения, занимаемые по договорам найма служебного жилого помещения.</p>	
<p>Состав СпЖП – жилые помещения: - в стационарных учреждениях социального обслуживания (домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов); - в детских домах семейного типа; - в детских интернатных учреждениях; - в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности, находящиеся в оперативном управлении государственного учреждения "Санаторий "Лесное" Комитета государственной безопасности Республики Беларусь"; - маневренного фонда; - предназначенные для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения; - предназначенные для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца или дополнительная либо временная защита в Республике Беларусь; - 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 (пограничных комендатур, отделов пограничной службы (береговой охраны), застав, постов, отделений пограничного контроля); - расположенные на территории иностранных государств и на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания работников организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь; - расположенные на территории иностранных государств и предназначенные для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь; - расположенные на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания сотрудников дипломатических представительств и консульских учреждений иностранных государств, представительств и органов международных организаций и межгосударственных образований, аккредитованных в Республике Беларусь.</p>	<p>Включены в состав ЖПКІ жилые помещения: - находящиеся в оперативном управлении государственного учреждения "Санаторий "Лесное" Комитета государственной безопасности Республики Беларусь"; - предназначенные для временного проживания иностранных граждан и лиц без гражданства, которым предоставлены статус беженца или дополнительная либо временная защита в Республике Беларусь; - 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 (пограничных комендатур, отделов пограничной службы (береговой охраны), застав, постов, отделений пограничного контроля); - расположенные на территории иностранных государств и на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания работников организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь;</p> <p>Состав СпЖП – жилые помещения: - в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание (домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов); - в детских домах семейного типа; - в детских интернатных учреждениях; - в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности; - маневренного фонда; - предназначенные для временного отселения граждан в безопасные районы в связи с введением военного либо чрезвычайного положения; - расположенные на территории иностранных государств и предназначенные для проживания работников дипломатических представительств и консульских учреждений Республики Беларусь; - расположенные на территории Республики Беларусь и предназначенные для проживания сотрудников дипломатических представительств и консульских учреждений иностранных государств, представительств и органов международных организаций и межгосударственных образований, аккредитованных в Республике Беларусь.</p> <p>А также в состав СпЖП включены жилые помещения в административных и общественных зданиях органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо, ранее являвшиеся СлЖП.</p>
<b>До 01.07.2016</b>	<b>Після 01.07.2016</b>
<p>Жилые помещения государственного жилищного фонда, не приватизированные гражданами.</p>	<p>Все жилые помещения государственного жилищного фонда, которые не будут приватизированы гражданами до 01.07.2016, будут включены в состав ЖПКІ.</p>

---

**ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ**

---

На основании решений о включении заселенных СпСлЖП, СлЖП и СпЖП в состав ЖПКИ с нанимателями либо с совершеннолетними членами, бывшими членами семьи выбывших (умерших) нанимателей жилых помещений, включенных в состав ЖПКИ, местные исполнительные и распорядительные органы, государственные органы, другие организации заключают договоры найма ЖПКИ государственного жилищного фонда на основе типового договора найма ЖПКИ государственного жилищного фонда.

Сроки действия заключаемых договоров следующие:

- на срок, установленный в ранее заключенных договорах найма;
- бессрочно, если срок в договоре был не указан;
- на срок до пяти лет, если договор найма отсутствует и (или) прекращены трудовые (служебные) отношения с организацией, предоставившей жилое помещение.

Завершением второго этапа увеличения состава ЖПКИ будет являться заключение договоров найма ЖПКИ со всеми гражданами, занимающими жилые помещения государственного жилищного фонда на условиях договоров найма жилого помещения государственного жилищного фонда и не обратившимися за их приватизацией до 01.07.2016.

Порядок определения срока действия договора найма ЖПКИ при этом несколько другой:

- срок, установленный в ранее заключенных договорах найма;
- бессрочно, если срок в договоре был не указан;
- бессрочно, если договор найма отсутствует.

Обратим внимание, что из норм Указа № 563, регламентирующих сроки заключения договоров найма жилых помещений, получивших статус ЖПКИ, следует, что возникнут бессрочные договоры найма ЖПКИ (ранее подпунктом 2.10 пункта 2 Указа № 512 было определено, что договор найма ЖПКИ государственного жилищного фонда заключается на срок, не превышающий пяти лет). С 01.04.2014 ограничение по сроку, видимо, будет относиться только к срочным договорам найма ЖПКИ, поскольку имеют место коллизия нормативных правовых актов, обладающими равной юридической силой (Указа № 563 и Указа № 512), в соответствии с частью второй статьи 71 Закона Республики Беларусь от 10.01.2000 № 361-З "О нормативных правовых актах Республики Беларусь" в случае коллизии между нормативными правовыми актами, обладающими равной юридической силой, и если ни один из них не противоречит акту с более высокой юридической силой, действуют положения акта, принятого (изданного) позднее.

Следует отметить, что обязанность по внесению платы за пользование ЖПКИ возникает независимо от заключения нового договора найма ЖПКИ, с 01.04.2014 либо с 01.07.2016, поскольку отказ от заключения договора найма ЖПКИ не освобождает от внесения платы за пользование ЖПКИ.

Интересно, что в Указе № 563 предусмотрена существенная оговорка в пользу граждан, проживающих в СлЖП, включенных в состав ЖПКИ, имеющих по состоянию на 31.03.2014 право на приобретение этих жилых помещений в собственность. Для названных нанимателей частью четвертой подпункта 2.4 пункта 2 предусмотрена возможность приватизации занимаемых жилых помещений, уже включенных в состав ЖПКИ, в порядке, установленном законодательством, действовавшим до 01.04.2014, такая возможность будет сохраняться до 01.07.2016.

**Заключение.** Таким образом, процесс реструктуризации жилищного фонда Республики Беларусь на данный момент не завершен. Однако необходимость проведения реструктуризации жилищного фонда закреплена на законодательном уровне. Из содержания и направленности норм Указа № 563 следует, что в государственной жилищной политике в Республике Беларусь взят курс на постепенную коммерциализацию жилищных отношений и повышение эффективности использования государственного жилищного фонда. В результате проживания в занимаемом жилым помещении для многих граждан станет возмездным. С другой стороны, появление ЖПКИ может способствовать снижению стоимости найма жилых помещений частного жилищного фонда.

**Литература**

1. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений: Указ от 16.12.2013 г. № 563 [Электронный ресурс] / Президент Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=P31300563&p1=1>.

---

**ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ**

---

2. О некоторых вопросах использования государственного жилищного фонда: Указ от 08.11.2011 г. № 512 [Электронный ресурс] / Президент Республики Беларусь. - Режим доступа: <http://www.pro-n.by/news/pravo/1822/>.

3. О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года: Постановление от 05.04.2013 г. № 26 [Электронный ресурс] / Совет Министров Республики Беларусь. - Режим доступа: <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=C21300267&p1=1>.

4. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 08.11.2011 г. № 512: постановление от 27.12.2011 г. № 1739 [Электронный ресурс] / Совет Министров Республики Беларусь. - Режим доступа: [http://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=48868](http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=48868).

5. О нормативных правовых актах Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь от 10.01.2000 г. № 361-3 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=h10000361&p2={NRPA}>.

**References**

1. *O nekotorykh voprosakh pravovogo regulirovaniya zhilishchnykh otnosheniy: Ukaz ot 16.12.2013 g. # 563 [On some issues of legal regulation of housing relations: Republic of Belarus Presidential Decree, December 16, 2013, № 563].* - Retrieved from <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=P31300563&p1=1> [in Russian].

2. *O nekotorykh voprosakh ispolzovaniya gosudarstvennogo zhilishchnogo fonda: Ukaz ot 08.11.2011 g. # 512 [On some issues the use of public housing: Republic of Belarus Presidential Decree, November 8, 2011, № 512].* - Retrieved from <http://www.pro-n.by/news/pravo/1822/> [in Russian].

3. *O Kontseptsii gosudarstvennoy zhilishchnoy politiki Respubliki Belarus do 2016 goda: Postanovleniye ot 05.04.2013 g. # 267 [On the Concept of State housing policy of the Republic of Belarus 2016: Decision of the Council of Ministers, April 5, 2013, № 267].* - Retrieved from <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=C21300267&p1=1> [in Russian].

4. *O nekotorykh merakh po realizatsii Ukaza Prezidenta Respubliki Belarus ot 08.11.2011 g. # 512: postanovleniye ot 27.12.2011 g. # 1739 [On some measures for the implementation of the Republic of Belarus Presidential Decree of November 8, 2011 № 512: Decision of the Council of Ministers of the Republic of Belarus, December 27, 2011, № 1739].* - Retrieved from [http://base.spinform.ru/show\\_doc.fwx?rgn=48868](http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=48868) [in Russian].

5. *O normativnykh pravovykh aktakh Respubliki Belarus: Zakon Respubliki Belarus ot 10.01.2000 g. # 361-Z [On normative legal acts of the Republic of Belarus: Law of the Republic of Belarus, January 10, 2000, № 361-3].* - Retrieved from <http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=h10000361&p2={NRPA}> [in Russian].

Надійшла 19.01.2014