

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«ВИТЕБСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ П.М. МАШЕРОВА»

Факультет юридический

Кафедра гражданского права и гражданского процесса

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой



И.И. Шматков

29.09.2022

СОГЛАСОВАНО

Декан факультета



В.В. Козловская

29.09.2022

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС
ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

для специальности

1-24 01 02 Правоведение

Составитель: Н.В. Мороз

Рассмотрено и утверждено

на заседании научно-методического совета 26.10.2022, протокол № 3

УДК 349.44(075.8)
ББК 67.404.212.47я73
Ж72

Печатается по решению научно-методического совета учреждения образования «Витебский государственный университет имени П.М. Машерова». Протокол № 3 от 26.10.2022.

Составитель: старший преподаватель кафедры гражданского права и гражданского процесса ВГУ имени П.М. Машерова **Н.В. Мороз**

Р е ц е н з е н т ы :

кафедра правоведения и социально-гуманитарных дисциплин
ВФ УО ФПБ «Международный университет “МИТСО”»;
доцент кафедры уголовного права и уголовного процесса
ВГУ имени П.М. Машерова,
кандидат юридических наук, доцент *А.П. Петров*

Жилищное право для специальности 1-24 01 02 Правоведение :
Ж72 учебно-методический комплекс по учебной дисциплине / сост.
Н.В. Мороз. – Витебск : ВГУ имени П.М. Машерова, 2022. – 72 с.
ISBN 978-985-517-994-9.

Учебно-методический комплекс по дисциплине «Жилищное право» включает в себя теоретический раздел (материалы лекций), практический раздел (темы докладов и рефератов, контрольные вопросы по теме, задания для подготовки к семинарским занятиям), раздел контроля знаний (тесты, примерный перечень вопросов к зачету), вспомогательный раздел (учебно-методическая карта, список рекомендуемых источников, глоссарий).

Предлагаемое издание составлено в соответствии с государственным образовательным стандартом и может быть использовано как для самостоятельной работы студентов, так и для более углубленного изучения данного курса.

УДК 349.44(075.8)
ББК 67.404.212.47я73

ISBN 978-985-517-994-9

© ВГУ имени П.М. Машерова, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	5
ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	8
Модуль 1	8
Тема 1. Понятие, предмет, метод, система и принципы жилищного права	8
Тема 2. Жилые помещения. Жилищные фонды	12
Тема 3. Объекты и субъекты жилищных правоотношений	14
Тема 4. Назначение и использование жилого помещения	18
Модуль 2	21
Тема 5. Плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением	21
Тема 6. Договор найма жилого помещения	23
Модуль 3	26
Тема 7. Изменение, расторжение и признание недействительным договора найма жилого помещения	26
Тема 8. Договор поднайма жилого помещения	30
Тема 9. Отчуждение и залог жилых помещений	31
Тема 10. Ответственность за нарушение жилищного законодательства	33
ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	37
Модуль 1	37
Практические задания по теме 1. Жилые помещения. Жилищные фонды	37
Практические задания по теме 2. Объекты и субъекты жилищных правоотношений	38
Практические задания по теме 3. Назначение и использование жилого помещения	38
Модуль 2	39
Практические задания по теме 4. Плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением ...	39
Практические задания по теме 5. Договор найма жилого помещения	40

Модуль 3	41
Практические задания по теме 6. Изменение, расторжение и признание недействительным договора найма жилого помещения ...	41
Практические задания по теме 7. Отчуждение и залог жилых помещений	42
РАЗДЕЛ КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ	44
Тесты по учебной дисциплине	44
Примерные вопросы к зачету	54
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ	56
Учебно-методическая карта учебной дисциплины	56
Глоссарий по учебной дисциплине	61
Список рекомендуемых источников	67

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Удовлетворение потребности в жилье – одна из самых острых и трудноразрешимых проблем. От ее успешного разрешения во многом зависит стабильность всего общества.

Несмотря на то, что в Республике Беларусь уделяется постоянное внимание жилищной проблеме, укреплению ее правовой основы, вопрос улучшения жилищных условий все еще является острым.

Жилищное законодательство относится к числу комплексных правовых институтов, включающих в свой состав нормы различных отраслей права.

Жилищное право – учебная дисциплина, предметом которой является система знаний о правоотношениях, складывающихся в процессе приобретения, использования и распоряжения гражданами и юридическими лицами жилых помещений.

1.1 Целью преподавания дисциплины является формирование комплексных знаний об основных правовых институтах жилищного права, об основах жилищной политики Республики Беларусь, об основополагающих принципах жилищного законодательства, о месте жилищного права в системе законодательства; формирование умений и навыков научной и практической деятельности в области правового регулирования жилищного правоотношений.

1.2. Задачи изучения дисциплины

Указанная цель достигается путем решения следующих задач:

- 1) формирование способности анализировать нормативные правовые акты жилищного законодательства на основе их всестороннего изучения;
- 2) формирование способности анализировать различные точки зрения на проблемы правового регулирования жилищных правоотношений;
- 3) формирования умения систематизировать судебную практику по спорам, связанным с жилищными правоотношениями.

1.3. Методы в обучении по дисциплине

При обучении дисциплине «Жилищное право» используются системно-структурный метод, метод взаимосвязи, логического изложение материала, связи теории с практикой, доступности изложения материала от простого к сложному и др.

1.4. Средства обучения дисциплине

При обучении дисциплины используются электронные носители с курсами лекций, раздаточные материалы, проекты договоров, проводятся тестовые занятия и пр.

1.5. Место дисциплины «Жилищное право» в учебном процессе

Изучение дисциплины основано на использовании знаний, полученных студентами по следующим дисциплинам: «Общая теория государства и права», «Конституционное право», «Судоустройство», «Административное право», «Гражданское право», «Гражданский процесс» и др.

Жилищное право наиболее тесно связано с гражданским и гражданским процессуальным законодательством, трудовым законодательством, правом социального обеспечения, уголовным правом, поэтому изучение и знание этой дисциплины необходимо для правильного применения норм жилищного права при разрешении практических ситуаций при разрешении практических ситуаций во взаимосвязи с нормами права вышеперечисленных юридических дисциплин.

1.6. В результате освоения учебной дисциплины «Жилищное право»:

– **студент должен знать:**

- значение основных понятий жилищного права;
- основные положения жилищного законодательства;
- основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, порядок постановки граждан на учет и снятия с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- состав жилищного фонда Республики Беларусь;
- юридический состав, порождающий договорные отношения найма жилого помещения, виды договора найма жилого помещения, его форму;
- предмет и иные условия договора найма жилого помещения, срок его действия;
- права и обязанности сторон договора найма жилого помещения;
- порядок разрешения жилищных споров.

– **студент должен уметь:**

- оперировать юридическими понятиями и категориями жилищного права;
- анализировать юридические факты и возникающие в связи с ними жилищные правоотношения;
- анализировать, толковать и правильно применять правовые нормы жилищного законодательства;
- правильно составлять и оформлять юридические документы;
- работать с нормативными правовыми актами; анализировать различные правовые явления и правовые нормы.

– **студент должен владеть:**

- основными категориями данной дисциплины;
- навыками сбора и обработки информации, имеющей значение для реализации правовых норм в профессиональной деятельности;

- навыками самостоятельной научной и исследовательской работы;
- способностью к саморазвитию, повышению своей квалификации.

Для лучшего усвоения лекционного материала и эффективной подготовки к семинарским занятиям студентам рекомендуется ознакомиться с учебно-методической литературой, источниками права, а также дополнительной литературой.

Согласно подпункту 6.2 ОСВО требованиями к академическим компетенциям специалиста являются:

Специалист должен:

АК-1. Уметь применять базовые научно-теоретические знания для решения теоретических и практических задач.

АК-2. Владеть системным и сравнительным анализом.

АК-3. Владеть исследовательскими навыками.

АК-4. Уметь работать самостоятельно.

АК-5. Быть способным вырабатывать новые идеи (обладать креативностью).

АК-6. Владеть междисциплинарным подходом при решении проблем.

АК-7. Иметь навыки, связанные с использованием технических устройств, управлением информацией и работой с компьютером.

АК-8. Обладать навыками устной и письменной коммуникации.

АК-9. Уметь учиться, повышать свою квалификацию в течение всей жизни.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

МОДУЛЬ 1

ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД, СИСТЕМА И ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Всякое обращение к жилищным вопросам будет иметь в качестве исходной категорию «*жилищная потребность*». Она означает потребность в жилище как объективно необходимом условии для поддержания достойного жизненного уровня человека. Жилищные потребности всех членов общества в настоящее время не могут быть удовлетворены в полной мере.

Вместе с тем, жилищный вопрос касается в основном только определенной части населения – малообеспеченных граждан. Состояние нашей экономики распространилось и на сферу жилищного строительства и потребовало изменений в способах удовлетворения жилищной потребности граждан.

С переходом к рыночной экономике потребности в жилье удовлетворяются не за счет общественных фондов потребления, а за счет средств граждан, с привлечением в необходимых случаях государственной помощи. Человек нуждается в жилище. Эта потребность является основополагающей и неотъемлемой, поэтому необходимость разрешения жилищной проблемы остро встает в любом государстве. Этот вопрос, возможно, разрешить различными мерами: экономическими (стимулированием жилищного строительства) и юридическими (созданием нормативно-правовой базы, которая являлась бы эффективным регулятором общественных отношений в жилищной сфере).

Право на жилище было провозглашено Всеобщей Декларацией прав человека, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948. Нормы Конституции Республики Беларусь 1994 г. дополняют и развивают право граждан на жилище.

В соответствии с ч. 2 ст. 21 Конституции Республики Беларусь каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая достойное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий.

Согласно ст. 30 Конституции Республики Беларусь граждане Республики Беларусь имеют право свободно передвигаться и выбирать место жительства в пределах Республики Беларусь, покидать ее и беспрепятственно возвращаться обратно. При реализации этого права должно обеспечиваться конституционно гарантированное каждому гражданину одно из важнейших социально-экономических прав - право на жилище и, в частности, сохранение жилищных прав за временно выбывшими гражданами по месту их постоянного проживания.

Статья 48 Конституции Республики Беларусь гарантирует гражданам право на жилье. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья.

Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или доступной для них платой в соответствии с законодательством. Никто не может быть произвольно лишен жилья.

Следует обратить внимание, что право на жилище имеет две составные части. Оно включает:

- 1) охрану государством субъективного гражданского права на конкретное жилище;
- 2) обязанность государства содействовать гражданам в обеспечении жильем.

Право на жилище можно рассматривать в двух аспектах:

- 1) как субъективное гражданское право;
- 2) как конституционное право.

Гражданско-правовое понятие права на жилище включает комплекс правомочий нанимателя по пользованию и распоряжению жилым помещением, по договору найма или иному законному основанию. Конституционное же право на жилище означает, прежде всего, право гражданина иметь жилище для проживания.

Право на жилье не является правовой абстракцией. Оно предусматривает возможность обеспечения граждан таким типом жилого помещения, которое будет благоустроенным, то есть снабженным всеми удобствами. Данные удобства применительно к каждому конкретному лицу могут различаться, но при этом существует определенный государством минимальный стандарт таких удобств. В нашей стране, в частности, действует Закон Республики Беларусь от 11.11.1999 № 322-З «О государственных минимальных социальных стандартах».

В соответствии со ст. 1 данного Закона государственный минимальный социальный стандарт – это минимальный уровень государственных гарантий социальной защиты, обеспечивающий удовлетворение основных потребностей человека, выражаемый в нормах и нормативах предоставления денежных выплат, бесплатных и общедоступных социальных услуг, социальных пособий и выплат. Сюда относятся выплаты по минимальному уровню, например, в социальной сфере – минимальной зарплаты, минимальных пенсий, пособий по уходу за ребенком, государственной адресной социальной помощи; в медицине – нормативы бюджетного финансирования расходов на здравоохранение на одного жителя и т.д.

Отметим особенно значимые государственные минимальные социальные стандарты в сфере жилищно-коммунального обслуживания.

1. Нормы общей площади жилого помещения при обеспечении конституционного права граждан на жилище. Гражданам, нуждающимся

в социальной защите, жилые помещения социального пользования предоставляются бес платно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством.

Это наличие в собственности общей площади жилых помещений не менее 15 кв. метров на человека (в г. Минске – не менее 10 кв. метров). При предоставлении государственной поддержки при улучшении жилищных условий будет учитываться все жилье, находящееся в собственности гражданина и членов его семьи на всей территории республики.

2. Объемы коммунальных услуг, предоставляемых гражданам. Максимально допустимая доля собственных расходов на оплату за пользование жилым помещением и оплату коммунальных услуг, а также на отчисления денежных средств на капитальный ремонт жилого дома в совокупном доходе семьи исходя из максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования и нормативов потребления коммунальных услуг; уровень платежей граждан в процентах от стоимости предоставляемых коммунальных услуг.

В целях обеспечения социальной защиты граждан при повышении тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения, предусматривается установление «порога» субсидирования в размере 20 % совокупного дохода семьи, основным критерием определяющим порядок предоставления государственной адресной социальной помощи на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Также к стандартам в области жилищно-коммунального хозяйства относятся: качество уличного покрытия, освещение территорий; озеленение территорий, качество питьевой воды.

Жилищное право – это комплексная отрасль права, объединяющая нормы различной отраслевой принадлежности. В силу этого она использует методы правового регулирования, заимствованные из других отраслей права.

Жилищное право можно рассматривать как совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и сохранности жилищного фонда. Как любой комплексной отрасли права, жилищному праву свойственны специфический предмет регулирования, принципы, наличие общих основных положений.

Предмет жилищного права составляет обособленная группа общественных отношений, именуемых жилищными. Правовая природа этих отношений неоднородна, в частности их можно разделить на две группы:

1) собственно жилищные отношения, которые включают отношения по поводу: возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного жилищного фонда; создания и деятельности организаций собственников, прав и обязанностей их членов; возникновения, осуществления и прекращения права собственности жилыми помещениями частного жилищного фонда, а также совместного домовладения;

2) вспомогательные отношения, к которым относятся отношения по поводу: обеспечения граждан жилыми помещениями; отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда; перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое; учета, управления, содержания и ремонта, эксплуатации жилищного фонда; перепланировки и (или) переустройства жилых помещений; предоставления коммунальных услуг; внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, пользование жилым помещением и возмещению расходов на электроэнергию; контроля и надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Таким образом, в предмет жилищного права входят отношения, которые имеют как чисто гражданско-правовую природу, так и смешанную (гражданско-правовую и административно-правовую).

Под методом жилищного права понимаются приемы и способы воздействия юридических норм на жилищные отношения и связанные с ними отношения. Поскольку жилищное право имеет комплексный характер, оно не обладает собственным уникальным методом правового регулирования, а заимствует его из иных отраслей права (гражданского и административного). По своей правовой природе он является императивно-диспозитивным.

В жилищном праве наблюдается проявление действия принципов нескольких отраслей права. Среди важнейших принципов жилищного права:

- императивность предписания жилищных законов;
- сочетание личных интересов с общественными;
- стабильность и непередаваемость жилищных прав;
- потребительский характер жилищных правомочий граждан;
- доступность пользования жилыми помещениями;
- целевое использование жилого фонда;
- гуманистическое отношение к нанимателям;
- неприкосновенность жилища и др.

Вопросы для повторения

1. Как развивалось понятие «право на жилье»?
2. Какую роль играет жилищная политика государства в построении эффективной экономики, в развитии общества?
3. Назовите основные стандарты в области жилищно-коммунального хозяйства.
4. Раскройте понятие «жилищное право», предмет и метод жилищного права
5. Раскройте основные принципы жилищного права

ТЕМА 2. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ

Понятие «жилое помещение» употребляется в законодательстве в нескольких смыслах:

- 1) в качестве родового понятия, охватывающего все виды жилых помещений;
- 2) как часть жилого дома (квартира, комната в многоквартирном жилом доме);
- 3) в качестве учетной категории, наряду с жилым домом.

Жилой дом представляет собой самостоятельный объект, имеющий свои признаки, среди которых необходимо выделить:

- 1) капитальность постройки;
- 2) ее завершенность строительством;
- 3) предназначенность для постоянного проживания граждан;
- 4) регистрацию в качестве жилого дома в органах регистрации и технической инвентаризации;
- 5) размещение на придомовой территории, земельном участке, отведенном в установленном порядке для строительства.

Для отнесения к понятию «жилой дом» выделяют градостроительные, технические и юридические признаки.

В силу ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь жилой дом – здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями. Для характеристики жилого помещения важно отметить выделение внутри такого помещения:

- общей площади, т.е., площади всего помещения;
- жилой площади, т.е., только площади жилых комнат.

Кроме того, необходимо уяснить деление помещений на жилые и вспомогательные помещения жилого дома.

Помимо этого, все жилые помещения делятся на два основных вида: предназначенные для постоянного пользования и предназначенные для временного пользования, т.е., для кратковременного использования.

Особенно внимательно следует отнестись к вопросу о пригодности жилого помещения для постоянного проживания, а также о целевом назначении жилого помещения.

Пригодность для постоянного проживания означает возможность проживания в помещении в течение всех сезонов года, а не только, например, в летнее время. При решении вопроса об отнесении жилых помещений к числу непригодных принимается во внимание степень физического износа строения, сохранности его конструкций, уровень благоустройства и т.д. Помимо этого, жилые помещения могут быть признанными не соответствующими санитарным и техническим требованиям и быть признанными непригодными для проживания. При рассмотрении указанных вопросов надлежит руководствоваться Положением обследования состояния

многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий, которые утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь 28.03.2013 г. № 221.

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности. Понятие «жилищный фонд» не означает, что собственником жилищного фонда является только государство. Жилые дома и жилые помещения могут принадлежать разным субъектам. Они могут находиться как в собственности государства, так и в собственности отдельных юридических или физических лиц. По субъектам права собственности, правовому режиму, формам использования и т.д. жилые помещения могут быть подразделены на разные жилищные фонды.

Жилищный Республики Беларусь состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Государственный жилищный фонд включает:

- республиканский жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящуюся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);
- коммунальный жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящуюся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Частный жилищный фонд включает:

- жилищный фонд граждан – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;
- жилищный фонд юридических лиц негосударственной формы собственности – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности.

Все большее значение приобретает деление жилищного фонда в зависимости от назначения жилых помещений.

Различают жилищный фонд социального пользования – это жилые помещения, предоставляемые гражданам для проживания на режиме социального пользования, а также жилищный фонд, используемый на коммерческих началах, т.е. для использования по договору найма жилого помещения.

Жилые помещения предназначаются только для проживания граждан. Использование не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом. Размещение собственником в жилых домах промышленных производств допускается только после перевода этих помещений в нежилые.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Управление жилищным фондом представляет собой деятельность уполномоченных государственных органов, собственников жилых помещений или уполномоченных ими лиц по обеспечению его надлежащего технического и санитарного состояния, сохранности, безопасных условий проживания, финансирования содержания включаемых в него объектов.

Правовое регулирование управления жилищным фондом в ЖК строится применительно к каждому виду жилищного фонда, в частности:

- республиканским жилищным фондом управляют республиканские органы государственного управления и иные государственные организации, подчиненные (подотчетные) Президенту Республики Беларусь или Правительству Республики Беларусь и уполномоченные им;
- коммунальным жилищным фондом управляют местные исполнительные и распорядительные органы в пределах их компетенции;
- частным жилищным фондом управляют непосредственно собственники жилых помещений, организации застройщиков, товарищества собственников или уполномоченные лица по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Общее управление государственным жилищным фондом отнесено к компетенции Совета Министров Республики Беларусь.

Таким образом, необходимо учитывать, что отнесение жилого помещения к определенному виду жилищного фонда обуславливает своеобразие правового режима. В нормативных правовых актах содержатся важнейшие положения по вопросу о допустимости использования жилых помещений для иных целей, основания и порядок перевода жилых помещений в нежилые.

Вопросы для повторения

1. Раскройте понятие «жилое помещение»
2. Назовите уровни управления жилищным фондом Республики Беларусь
3. Что входит в систему жилищного фонда?
4. Какие виды жилищного фонда существуют в Республике Беларусь?
5. Что входит в республиканский жилищный фонд?

ТЕМА 3. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Жилищные отношения – это имущественные отношения товарно-денежного характера, имеющие стоимостную форму. Они регулируются нормами гражданского права. Из этого следует, что жилищные правоотношения являются гражданско-правовыми отношениями, а нормы права,

регулирующие их, составляют отдельный институт, именуемый жилищным правом.

Объектами жилищных отношений являются жилые помещения.

В составе любого капитального строения есть помещения, но не каждое из них является жилым. Под помещениями необходимо понимать внутреннюю пространственную часть капитального строения (здания, сооружения), имеющую определенное функциональное назначение.

По целевому назначению их можно разделить на четыре группы:

- жилые, т.е. предназначенные для проживания граждан, отапливаемые, имеющие естественное освещение и соответствующие обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям;

- вспомогательные, т.е. расположенные внутри блокированного, многоквартирного жилого дома, общежития за пределами жилых и (или) нежилых помещений, предназначенные для обеспечения эксплуатации жилого дома;

- подсобные, т.е. находящиеся внутри квартиры, многоквартирного жилого дома и предназначенные для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд проживающих в них граждан;

- нежилые, т.е. не предназначенные для постоянного проживания граждан.

Однако объектом жилищных прав выступают именно жилые помещения. Жилое помещение – предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемые к жилым помещениям.

Понятие «жилое помещение» в законодательстве употребляется в нескольких аспектах:

- 1) как родовое понятие, которое охватывает все виды жилых помещений (дом, квартира и т.п.);

- 2) как часть жилого дома (квартира, жилая комната);

- 3) как учетная категория. Из определения понятия «жилое помещение» вытекает ряд его признаков:

- специальное целевое назначение;

- пригодность для постоянного проживания граждан. Жилищный кодекс Республики Беларусь не устанавливает в качестве обязательного признака жилого помещения его изолированность, т.к. жилая комната как вид жилого помещения может быть изолированной (не связанной с другой жилой комнатой общим входом) и неизолированной (связанной с другой жилой комнатой общим входом).

К видам жилых помещений Жилищный кодекс Республики Беларусь относит:

- жилой дом, т.е. капитальное строение (здание, сооружение), половину или более половины общей площади которого составляет площадь жилых помещений;

- квартира, т.е. изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких жилых комнат и подсобных помещений;

- комната, т.е. жилое помещение, находящееся внутри квартиры или жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения).

В составе жилого помещения выделяется:

- общая площадь – сумма жилой площади и площади пола подсобных помещений, кроме площади пола балконов, лоджий, террас и неотапливаемых (холодных) помещений;

- жилая площадь – сумма площадей пола жилых комнат.

В Жилищном кодексе Республики Беларусь выделяется три вида жилых домов:

- 1) многоквартирный жилой дом, т.е. состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения;

- 2) блокированный жилой дом, т.е. состоящий из двух и более квартир или двух и более квартир и вспомогательных помещений, каждая из которых имеет вход непосредственно с придомовой территории;

- 3) одноквартирный жилой дом, т.е. состоящий из одной квартиры, имеющей вход непосредственно с придомовой территории.

Субъектами жилищных отношений являются:

- граждане Республики Беларусь;

- иностранные граждане и лица без гражданства;

- юридические лица независимо от форм собственности;

- государственные органы.

Гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами: на основе договора найма или поднайма жилого помещения; вступления в члены организаций граждан-застройщиков либо путем вступления в различные гражданские правоотношения по приобретению жилья (право собственности, завещательный отказ и др.).

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений имеют право:

- получать жилое помещение в пользование на условиях и в порядке, установленных законом; получать земельный участок для индивидуального жилищного строительства;

- осуществлять индивидуальное или коллективное жилищное строительство;

- получать в установленном законодательством Республики Беларусь порядке льготные кредиты, субсидии и иные формы государственной

поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения;

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

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

- пользоваться жилым помещением по договору найма (поднайма) и на иных основаниях, предусмотренных Жилищным кодексом;

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

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

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

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

- совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики Беларусь.

Граждане Республики Беларусь в области жилищных отношений обязаны:

- соблюдать требования закона и договорных обязательств, связанных с реализацией жилищных прав;

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

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

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

- использовать жилые помещения в соответствии с требованиями жилищного законодательства;

- соблюдать правила строительства, эксплуатации и ремонта жилых помещений.

Вопросы для повторения

1. Понятие и особенности жилищных правоотношений
2. Раскройте субъектов жилищных правоотношений

3. Раскройте права и обязанности граждан в области жилищных правоотношений

4. Что такое жилое помещение и каковы его признаки? Какие виды жилых помещений вы знаете?

5. Какими признаками характеризуется жилой дом? Какие виды жилых домов выделяют в Жилищном кодексе Республики Беларусь?

6. Что такое вспомогательное помещение; подсобное помещение?

ТЕМА 4. НАЗНАЧЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Согласно статье 14 Жилищного кодекса Республики Беларусь жилое помещение предназначается для проживания граждан.

Использование жилого помещения не по назначению допускается только после перевода его в нежилое, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством.

Жилое помещение не может являться местом нахождения юридического лица, за исключением частного унитарного предприятия, крестьянского (фермерского) хозяйства. Частное унитарное предприятие, крестьянское (фермерское) хозяйство размещаются в жилых помещениях на условиях и в порядке, определенных законодательными актами.

Жилое помещение может быть использовано для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агротуризма, иной деятельности в случаях, предусмотренных законодательными актами, в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, природоохранных требований и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Использование не по назначению блокированных, многоквартирных жилых домов или их части (в том числе осуществление религиозной деятельности религиозными организациями) без перевода в нежилые может осуществляться по согласованию с районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе с соблюдением установленных для проживания санитарных и технических требований, природоохранных требований и в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Содержание животных в квартирах многоквартирных и блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домах и на придомовых территориях многоквартирных жилых домов в качестве животных-компаньонов осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в области обращения с животными.

Основаниями для возникновения права владения и пользования жилым помещением являются (п. 2 ст. 23 Жилищного кодекса Республики Беларусь):

- право собственности;
- членство в организации застройщиков;
- договор найма жилого помещения;
- завещательный отказ;
- договор пожизненного содержания с иждивением;
- письменное соглашение о признании членом семьи;
- договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому являются квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилых домах и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда (далее – договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения).

Данный перечень не является закрытым и права владения и пользования жилыми помещениями у граждан и организаций могут возникнуть по иным основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Одной из обязанностей граждан и организаций в области жилищных отношений в соответствии с абз. 5 п. 1 ст. 26 Жилищного кодекса Республики Беларусь является соблюдение установленных правил пользования жилыми помещениями.

В настоящее время действуют Правила, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399. Ими определяется порядок пользования жилыми помещениями, содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений, общего имущества в жилых домах государственного и частного жилищных фондов (за исключением помещений в общежитиях и специальных жилых помещений).

Правила пользования, установленные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399, можно разделить на две группы:

- определяющие обязанности граждан в отношении владения и пользования жилыми, вспомогательными помещениями и находящимся в них оборудованием (п. 7–9);
- устанавливающие запрет на совершение определенных действий гражданами (п. 16).

В процессе эксплуатации жилого помещения и в целях повышения его благоустройства в нем могут производиться изменения. Такие изменения могут выражаться в перепланировке и (или) переустройстве.

Перепланировкой является изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Под переустройством понимается изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Проведение переустройства и (или) перепланировки жилых и (или) нежилых помещений регламентируется ст. 17–19 Жилищного кодекса Республики Беларусь и Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384 (далее – Положение № 384).

По основанию проведения изменения в жилом помещении могут быть:

- законными;
- самовольными.

Самовольными перепланировка или переустройство признаются тогда, когда они произведены без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, когда получение такого согласования (разрешения) предусмотрено актами законодательства.

Однако перепланировкой и переустройством являются не любые изменения в жилом помещении.

Перечень таких работ установлен в п. 3 Положения № 384 и является исчерпывающим (например, изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за жилых домах, многоквартирных жилых домов, а также нежилых капитальных построек на придомовой территории за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок и др.).

На некоторые работы дополнительно требуется разработка проектной документации (п. 7 Положения № 384). При этом в п. 4 Положения № 384 приводится перечень работ, которые запрещаются (например, переустройство балконов и лоджий в отапливаемые помещения).

Вопросы для повторения

1. Перечислите основания для возникновения права владения и пользования жилым помещением
2. Каким актом регулируются правила пользования жилыми помещениями в Республике Беларусь?
3. Раскройте требования по содержанию животных в квартирах многоквартирных и блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домах и на придомовых территориях многоквартирных жилых домов
4. Приведите примеры переустройства и перепланировки.
5. Раскройте механизм оформления перепланировки в многоквартирном жилом доме

МОДУЛЬ 2

ТЕМА 5. ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

В соответствии с абз. 6 п. 1 ст. 26 Жилищного кодекса Республики Беларусь граждане и организации обязаны вносить плату за жилищно-коммунальные услуги (далее – ЖКУ) и плату за пользование жилым помещением.

Закон разграничивает два вида платежей:

- за оказанные ЖКУ;
- за пользование жилым помещением.

Для осуществления учета, расчета и начисления платы за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением жилому и (или) нежилому помещению либо доле в жилом помещении присваивается номер лицевого счета, т.е. уникальный цифровой код, на основании документов, подтверждающих право собственности либо владения и (или) пользования на ином законном основании на жилое и (или) нежилое помещение, либо на долю в жилом помещении.

Основным документом, помимо гл. 6 Жилищного кодекса Республики Беларусь, регулирующим порядок начисления платы за ЖКУ, является постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 г. № 571 (далее – постановление № 571).

Совершеннолетние члены, бывшие члены семьи плательщика ЖКУ (кроме дольщиков), проживающие совместно с ним, обязаны участвовать в расходах по плате за ЖКУ, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением (п. 1 ст. 32 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

К членам семьи относятся лица, указанные в п. 63 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь. Совершеннолетние дееспособные члены и бывшие члены семьи несут солидарную ответственность по задолженности по плате за ЖКУ с даты вселения в жилое помещение, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг, договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, договора на управление общим имуществом совместного домовладения не освобождает плательщиков ЖКУ от внесения платы за фактически оказанные основные ЖКУ, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию. Отдельно закон устанавливает особенности несения расходов за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением при переходе прав на жилое и (или) нежилое помещения (п. 6 ст. 29 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Статья 30 Жилищного кодекса Республики Беларусь выделяют два вида ЖКУ: основные и дополнительные.

Основные обеспечивают необходимую благоустроенность жилых домов, жилых и вспомогательных помещений, придомовой территории применительно к условиям соответствующего населенного пункта, их соответствие установленным санитарным и техническим требованиям. От их оказания нельзя отказаться. Они определены в п. 2 ст. 30 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Дополнительные оказываются помимо основных по договору на оказание дополнительных ЖКУ между исполнителем и потребителем (например, кабельное телевидение, домофон, консьерж и т.п.).

Размер платы за ЖКУ зависит от нескольких факторов:

- общей площади жилья;
- количества зарегистрированных граждан;
- количества фактически используемого газа, воды и электричества.

Расчет начислений производится ежемесячно с учётом актуальных цен на ЖКУ и иных данных. Крайний срок оплаты – 25 число месяца, следующего за отчетным. Оплата производится на основании платежных документов, представляемых соответственно не позднее 15-го числа организациями, осуществляющими начисление платы за ЖКУ или в соответствии с договорами на поставку электроэнергии и газа. Платеж может быть произведен плательщиком ЖКУ и без платежных документов.

В случае несвоевременной оплаты ЖКУ начисляется пеня в размере 0,3% от не уплаченной в установленный срок суммы этих платежей и расходов за каждый день просрочки (ч. 1 п. 62 постановления № 571). Взыскание задолженности по плате за ЖКУ и (или) плате за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию, пени в связи с такой задолженностью производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке (п. 2 ст. 34 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Плата за пользование жилым помещением, в т.ч. арендным жильем, вносится плательщиком ЖКУ, являющимся нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, соразмерно общей площади занимаемого им жилого помещения в размере, установленном в соответствии с законодательством.

В жилых помещениях, занимаемых несколькими плательщиками ЖКУ, являющимися нанимателями жилого помещения государственного жилищного фонда, размер общей площади, приходящейся на каждого нанимателя и проживающих совместно с ним членов, бывших членов его семьи, определяется как сумма занимаемой ими жилой площади и части площади подсобных помещений, исчисляемой пропорционально занимаемой ими жилой площади (п. 17 постановления № 571).

Льготы по плате за ЖКУ и плате за пользование жилым помещением плательщикам ЖКУ и (или) иным гражданам, зарегистрированным по ме-

сту жительства (или месту пребывания по выбору плательщика ЖКУ и (или) иного гражданина в части предоставления льгот по плате за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализацию), электроснабжение, газоснабжение и снабжение сжиженным углеводородным газом от индивидуальных баллонных установок, обращение с твердыми коммунальными отходами) предоставляются в соответствии со:

- ст. 16 Закона Республики Беларусь от 14.06.2007 г. «О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан» 13;

- Указом Президента Республики Беларусь от 14 апреля 2020 г. № 127 «О возмещении расходов на электроснабжение эксплуатируемого жилищного фонда».

Для оформления (регистрации при первичном обращении) указанных льгот граждане представляют документы, предусмотренные в пп. 1.11, 10.2 и 10.8 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200.

Льготы предоставляются со дня подачи заявления:

- по плате за техническое обслуживание и (или) плате за пользование жилым помещением – в пределах 20 кв.м общей площади занимаемого жилого помещения;

- по плате за коммунальные услуги – в пределах норм их потребления, утвержденных местными исполнительными и распорядительными органами, исходя из субсидируемых тарифов (цен) на ЖКУ для населения (п. 8 постановления № 571).

Вопросы для повторения

1. Перечислите основные жилищно-коммунальные услуги
2. Перечислите дополнительные жилищно-коммунальные услуги
3. Какие льготы могут предоставляться при оплате жилищно-коммунальных услуг и плате за пользование жилым помещением
4. От каких факторов зависит размер платы жилищно-коммунальных услуг?
5. Кто, в каком размере и порядке обязан вносить плату за пользование жилым помещением?

ТЕМА 6. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Понятие договора найма жилого помещения определено в п. 1 ст. 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь. Под ним понимается соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

По своей правовой природе это договор является:

- консенсуальным;
- двусторонним;
- возмездным.

Основания заключения договора найма жилого помещения в домах различных жилищных фондов различаются (ч. 3 п. 1 ст. 53 Жилищного кодекса Республики Беларусь), в частности относящихся:

- к государственному жилищному фонду – решение государственного органа, другой государственной организации о предоставлении жилого помещения;
- частному жилищному фонду (если наймодателем является организация) – решение органа управления этой организации о предоставлении жилого помещения.

В жилищном законодательстве устанавливаются особенности правового регулирования следующих видов договора найма жилого помещения:

- договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии;
- договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда;
- договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда; – договор найма арендного жилья;
- договор найма жилого помещения частного жилищного фонда.

Исходя из правовой природы и требований гражданского и жилищного законодательства можно выделить следующие существенные условия договора найма жилого помещения:

- предмет;
- срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;
- размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
- срок внесения платы за ЖКУ, возмещение расходов на электроэнергию – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за ЖКУ, возмещать расходы на электроэнергию.

Предметом договора найма жилого помещения может быть только изолированное жилое помещение.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе. В таком случае он считается заключенным с даты его регистрации (п. 1 ст. 53 Жилищного кодекса Республики Беларусь). Исключение касается только договора найма жилого помещения, заключенного при осуществлении деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания.

Для большинства видов договора найма жилого помещения Советом Министров Республики Беларусь утверждены типовые формы.

Сторонами договора найма жилого помещения являются:

- наймодатель, т.е. лицо, предоставляющее жилое помещение во владение и пользование;

- наниматель, т.е. лицо, получающее жилое помещение во владение и пользование. В соответствии с ч. 1 п. 2 ст. 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь наймодателем может быть собственник жилого помещения (физическое или юридическое лицо, уполномоченный государственный орган), а иные – лица, не являющиеся собственниками жилого помещения, – если им законодательными актами или собственником жилого помещения предоставлены соответствующие полномочия. Наймодателями в жилых помещениях государственного жилищного фонда выступают уполномоченные государственные органы и организации. Нанимателем может быть только гражданин (ч. 5 п. 2 ст. 50 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Кроме сторон в жилищном правоотношении, возникающем в результате заключения договора найма, участвуют и иные субъекты.

При этом среди них закон различает два понятия:

- бывших членов семьи;
- членов семьи нанимателя.

По общему правилу к членам семьи нанимателя отнесены супруг (супруга), их дети, в т.ч. усыновленные (удочеренные), родители, усыновители, однако в случаях и при соблюдении условий, указанных в п. 63 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь, сюда включаются другие родственники и даже иные граждане.

Таким образом, в отношении категории «член семьи нанимателя» закон различает две группы субъектов:

- супруги и близкие родственники, считающиеся членами его семьи в силу указания закона;
- родственники и иные лица, признанные членами его семьи в установленном порядке.

Вопросы для повторения

1. Какова правовая природа договора найма жилого помещения?
2. Какие виды договора найма жилого помещения выделяют?
3. Что является основанием для заключения договора найма жилого помещения?
4. Кто является сторонами договора найма жилого помещения?
5. Кто относится к категории «член семьи нанимателя»?

МОДУЛЬ 3

ТЕМА 7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Жилищные правоотношения по договору найма жилого помещения могут быть изменены в результате действия определенных юридических фактов:

- действий (например, вселение членов семьи, объединение в одну семью и т.п.);
- событий (например, смерть членов семьи или рождение детей).

По общему правилу изменение договора найма жилого помещения возможно по соглашению сторон (п. 1 ст. 60 Жилищного кодекса Республики Беларусь). Исключения предусмотрены в п. 3 ст. 57, ч. 2 п. 1 ст. 60, п. 4, 5 ст. 61, п. 2 ст. 130 60 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

При переходе права собственности на жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, новым собственником принимается решение о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения (п. 1 ст. 63 60 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Договор найма жилого помещения может быть изменен по требованию нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого на условиях ранее заключенного договора найма (ст. 101 60 Жилищного кодекса Республики Беларусь). Наймодатель обязан предоставить этому нанимателю такое жилое помещение.

В соответствии с пп. 1.1.20 п. 1.1 перечня административных процедур, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь № 200, решение об этом в месячный срок принимает местный исполнительный и распорядительный орган, организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилое помещение.

Жилищное законодательство допускает такое изменение договора найма жилого помещения с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, которое они выражают, подписывая заявление, подаваемое нанимателем.

Возможно изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи (п. 5 ст. 61 Жилищного кодекса Республики Беларусь). Основаниями для признания другого члена семьи нанимателем могут быть: письменное согласие нанимателя либо свидетельство о его смерти или копия решения суда о признании нанимателя безвестно отсутствующим или объявлении его умершим либо утратившим право владения и пользования жилым помещением.

Право требования изменения договора найма предоставлено дееспособному члену семьи нанимателя жилого помещения, проживающему сов-

местно с ним, либо законному представителю проживающего совместно с ним недееспособного члена семьи нанимателя жилого помещения.

Порядок изменения договора найма жилого помещения в данном случае аналогичный, что и при объединении нанимателей в одну семью.

Также предусматривается изменение договора найма жилого помещения по требованию совершеннолетнего члена семьи нанимателя (ч. 2 п. 1 ст. 61 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Это возможно по двум основаниям:

- размер доли в общей площади жилого помещения позволяет выделить изолированную жилую комнату (комнаты);
- письменное соглашение о порядке пользования жилым помещением позволяет выделить изолированную жилую комнату (комнаты).

В таком случае он вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма жилого помещения, а изменение договора найма осуществляется в том же порядке, что и при объединении нанимателей в одну семью. Обязательным условием изменения договора найма будет являться письменное согласие проживающих совместно с ним других совершеннолетних членов семьи нанимателя.

В гл. 10 Жилищного кодекса Республики Беларусь установлены правила, касающиеся обмена жилых помещений. Под обменом подразумевается совершаемое действие по взаимной передаче прав собственности на жилые помещения, а под меной – соответствующее договорное правоотношение.

Допускается обмен только жилыми помещениями, находящимися в частном жилищном фонде (ст. 76 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Обмен жилыми помещениями возможен не только внутри страны между разными населенными пунктами, но и между странами, когда обмениваемые жилые помещения расположены на территории Республики Беларусь и другого государства. Так, в соответствии со ст. 77 Жилищного кодекса Республики Беларусь такой обмен жилых помещений производится в порядке, установленном международными договорами Республики Беларусь и законодательством Республики Беларусь.

Основаниями прекращения договора найма жилого помещения являются юридические факты, которые не зависят от волеизъявления сторон и их действие автоматически оканчивает отношения между ними. В Жилищном кодексе Республики Беларусь перечень таких оснований не является исчерпывающим и в п. 1 и 2 ст. 61 они различаются в зависимости от того, заключен ли договор найма жилого помещения на определенный срок или без указания срока.

Основаниями расторжения договора найма жилого помещения являются юридические факты, зависящие от волеизъявления сторон или одной из них. В соответствии с п. 1 ст. 62 Жилищного кодекса Республики Беларусь, по общему правилу, договор расторгается по соглашению сторон.

Порядок расторжения названного договора по соглашению сторон не требует предварительной процедуры предупреждения.

Общим последствием прекращения и расторжения договора найма жилого помещения является выселение нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилого помещения, если иное не устанавливает жилищное законодательство. При прекращении либо расторжении договора наниматель обязан освободить жилое помещение в течение трех суток, если иной срок не установлен жилищным законодательством или договором найма жилого помещения.

По инициативе нанимателя договор найма может быть прекращен в любое время, в т.ч. путем выезда нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение. Это возможно при условии исполнения нанимателем своих обязательств перед наймодателем.

Особенностью расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя является обязательное направление нанимателю предварительно, за один месяц, письменного предупреждения с указанием мотивов расторжения договора найма (п. 5 ст. 62 Жилищного кодекса Республики Беларусь). В случае отказа нанимателя от расторжения договора либо неполучения ответа нанимателя на письменное предупреждение требование о расторжении договора найма жилого помещения может быть заявлено в суд только по истечении указанного срока.

По требованию наймодателя договор найма может быть расторгнут только в результате неправомерного поведения нанимателя и (или) членов его семьи. Например, нарушение существенных условий договора найма жилого помещения, нарушением правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и т.д.).

В отдельных случаях расторжение договора найма жилого помещения может быть вызвано объективными причинами, не связанными с намерениями его сторон. К таким основаниям можно отнести:

- переход права собственности на жилое помещение;
- снос, признание не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания либо аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма жилого помещения;
- аварийное состояние жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 65 Жилищного кодекса Республики Беларусь договор найма жилого помещения может быть признан недействительным в судебном порядке в случае:

- представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, на основании которых им было предоставлено жилое помещение;
- нарушения прав других граждан или организаций на жилое помещение, являющееся предметом договора найма;

– нарушения условий и порядка предоставления жилого помещения, определенных ЖК и иными законодательными актами;

– в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Признание договора найма жилого помещения недействительным влечет за собой определенные правовые последствия и, прежде всего, освобождение гражданами жилого помещения в установленный в п. 1 ст. 66 Жилищного кодекса Республики Беларусь срок.

В соответствии со ст. 84 Жилищного кодекса Республики Беларусь выселение граждан из жилых помещений допускается только по основаниям, предусмотренным Жилищного кодекса Республики Беларусь и иными законодательными актами. Это соответствует принципу жилищного права – недопустимости произвольного лишения жилых помещений.

Кроме того, важнейшей гарантией соблюдения права граждан на жилище является ч. 3 ст. 48 Конституции Республики Беларусь, предусматривающая что «никто не может быть произвольно лишен жилья». Выселение граждан из жилых помещений в основном осуществляется в судебном порядке. В административном порядке выселение возможно только по постановлению прокурора.

Выселение граждан из жилых помещений может осуществляться:

- с предоставлением других жилых помещений;
- без предоставления других жилых помещений.

При этом, если выселение граждан из жилых помещений государственного жилищного фонда производится с предоставлением других жилых помещений, такое выселение может быть с предоставлением:

- жилого помещения менее занимаемого;
- жилого помещения типовых потребительских качеств, т.е. оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта (п. 2 ст. 82 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Особое внимание следует уделить требованиям закона, касающихся охране прав и законных интересов несовершеннолетних или недееспособных (ограниченных в дееспособности) при решении вопроса о выселении из жилого помещения.

Вопросы для повторения

1. По каким правовым основаниям жилищные правоотношения по договору найма жилого помещения могут быть изменены?

2. Раскройте понятия «обмен жилыми помещениями», «мена жилого помещения»

3. Раскройте особенности расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя

4. Раскройте понятие «выселение из жилого помещения»

5. По каким основаниям договор найма жилого помещения может быть признан недействительным?

ТЕМА 8. ДОГОВОР ПОДНАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Договор поднайма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наниматель по договору найма жилого помещения) обязуется за плату предоставить другой стороне (поднанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Поднанимателем может быть только гражданин. От имени нанимателей жилых помещений при предоставлении временно свободных жилых помещений, занимаемых гражданами, обязанными согласно постановлению суда возмещать расходы по содержанию детей, находящихся на государственном обеспечении (далее – обязанные лица), по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, могут выступать районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе по месту нахождения этих жилых помещений.

Предметом договора поднайма жилого помещения могут быть предоставленные по договору найма жилого помещения жилой дом, квартира, жилая комната или часть жилой комнаты.

Существенными условиями договора поднайма жилого помещения являются:

- предмет договора поднайма жилого помещения;
- срок действия договора поднайма жилого помещения – для договоров поднайма жилых помещений, заключенных на определенный срок;
- размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;
- срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В договоре поднайма жилого помещения указываются члены семьи поднанимателя жилого помещения, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением.

Договор поднайма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено жилищным законодательством.

Срок договора поднайма жилого помещения не должен превышать срок, на который это жилое помещение предоставлено по договору найма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

Договор поднайма жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у нанимателя по договору найма жилого помещения, второй – у поднанимателя, третий – в организации, осу-

ществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, зарегистрировавшей договор поднайма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре.

Типовой договор поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Вопросы для повторения

1. Раскройте понятие «договор поднайма жилого помещения»
2. Перечислите и раскройте существенные условия договора поднайма жилого помещения
3. Что может являться предметом договора поднайма жилого помещения

ТЕМА 9. ОТЧУЖДЕНИЕ И ЗАЛОГ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В п. 1 ст. 70 Жилищного кодекса Республики Беларусь определен круг объектов, которые могут быть объектами сделок по отчуждению жилых помещений.

Объектами сделок по отчуждению жилых помещений являются жилые дома, квартиры (доли в праве собственности на жилые дома, квартиры). Не подлежат отчуждению, если иное не определено Президентом Республики Беларусь и Жилищным кодексом Республики Беларусь:

- жилые помещения социального пользования;
- служебные жилые помещения государственного жилищного фонда;
- жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях;
- жилые помещения специального служебного жилищного фонда;
- специальные жилые помещения; жилые помещения, расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны Республики Беларусь;
- жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС (в зонах эвакуации (отчуждения), первоочередного отселения и последующего отселения, с которых отселено население);
- жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся в собственности Республики Беларусь и расположенные на территории иностранных государств;

– жилые помещения, построенные или приобретенные с привлечением льготных кредитов, жилые помещения, на капитальный ремонт и реконструкцию которых, а также на строительство инженерных сетей, возведение хозяйственных помещений и построек предоставлен льготный кредит, – до полного погашения таких кредитов;

– жилые помещения коммерческого использования.

Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается.

Купля-продажа, мена, дарение, иные сделки по отчуждению, ипотека, финансовая аренда (лизинг) жилых помещений частного жилищного фонда осуществляются в порядке, установленном Жилищным кодексом Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Граждане Республики Беларусь и юридические лица, зарегистрированные в Республике Беларусь, наделяются правом приобретать жилые помещения по сделкам по отчуждению жилого помещения в любых населенных пунктах Республики Беларусь. При этом ограничение установлено лишь в отношении коммерческих организаций, которые не могут заключать между собой договоры дарения жилого помещения в любых населенных пунктах Республики Беларусь.

Особенности продажи жилых помещений государственного жилищного фонда регулируются ст. 72 Жилищного кодекса Республики Беларусь, иными законодательными актами.

Так, под распоряжением государственным жилищным фондом понимаются:

– отчуждение из республиканской или коммунальной собственности на возмездной или безвозмездной основе;

– передача без перехода права собственности (передача государственному юридическому лицу на возмездной или безвозмездной основе, не связанная с прекращением права республиканской или коммунальной собственности, а также передача в безвозмездное пользование открытым акционерным обществам, создаваемым путем преобразования республиканских унитарных предприятий в соответствии с законодательством о приватизации государственного имущества).

Особенности отчуждения жилых помещений частного жилищного фонда устанавливаются п. 2 ст. 73 Жилищного кодекса Республики Беларусь и п. 1 ст. 529 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Ипотека жилых помещений осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Беларусь от 20 июня 2008 года «Об ипотеке». Под ипотекой понимается залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам. Из этого определения вытекает, что, по сути, она является залогом недвижимого имущества.

Вопросы для повторения

1. Раскройте понятие «отчуждение жилого помещения»
2. Что может являться объектами сделок по отчуждению жилых помещений?
3. Что понимается под ипотекой жилого помещения?
4. Раскройте особенности продажи жилых помещений государственного жилищного фонда

ТЕМА 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Основанием юридической ответственности является совершение различных правонарушений в области жилищных правоотношений. При этом такие правонарушения должны отвечать соответствующим признакам: противоправность деяния (действия или бездействия), вред, причинно-следственная связь между деянием и вредом, вина.

В совокупности они являются необходимыми условиями для привлечения к юридической ответственности. К жилищной ответственности может быть привлечено только виновное в правонарушении лицо. Кроме этого, наличие вреда (имущественного или морального) – второе обязательное условие (например, повреждение или порча, разрушение жилого помещения либо нравственные или физические страдания вследствие создания невыносимой обстановки для совместного проживания).

Помимо общих, жилищное законодательство в некоторых случаях предусматривает специальные условия жилищной ответственности: систематичность нарушения правил пользования жилыми помещениями; систематичность (три и более раза в течение календарного года) разрушения или порчи жилых помещений и мест общего пользования в общежитии, либо использования их не по назначению, либо нарушения правил внутреннего распорядка в общежитии и правил пожарной безопасности содержания жилых и вспомогательных помещений; безрезультатность применения мер предупреждения (например, о возможности выселения).

В Жилищном кодексе Республики Беларусь содержатся нормы, предусматривающие меры жилищной ответственности в виде:

- выселения в качестве санкции за противоправное поведение;
- взыскания пеней за несвоевременную и (или) не в полном объеме плату за основные ЖКУ, возмещение расходов на электроэнергию.

Нормами гражданского законодательства предусматриваются меры ответственности в виде:

- признания недействительным договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин (ст. 167–182 Гражданского кодекса Республики Беларусь);

– возмещения имущественного вреда и денежной компенсации морального вреда в случае нарушения прав и законных интересов в области жилищных отношений (ст. 28 Жилищного кодекса Республики Беларусь, ст. 933, 968–970 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Виды и размеры ответственности за административные правонарушения в области жилищных прав граждан, строительства (реконструкции) жилья, пользования и содержания жилых помещений, благоустройства и содержания населенных пунктов установлены соответствующими статьями Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, где предусмотрены такие составы, как в сфере:

- строительства (реконструкции) жилых помещений;
- пользования жилыми помещениями;
- благоустройства и содержания населенных пунктов;
- реализации жилищных прав граждан.

Лица, уполномоченные составлять протоколы об административных правонарушениях в предусмотренных выше случаях, указаны в ст. 3.30 Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 06.01.2021.

Следует уделить отдельное внимание каждому составу административного правонарушения в сфере жилищных правоотношений, а также условиям и порядку привлечения виновных лиц за совершение указанных правонарушений.

Уголовная ответственность за правонарушения в области жилищных прав наступает в соответствии со ст. 202 Уголовного кодекса Республики Беларусь за нарушение неприкосновенности жилища.

Качество и недостаток жилищно-коммунальной услуг регулируется Законом Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг», где созданы правовые, организационные и экономические основы защиты прав потребителей ЖКУ.

Участниками отношений в области защиты прав потребителей ЖКУ являются:

- потребитель, т.е. физическое лицо, имеющее намерение заказать либо заказывающее жилищно-коммунальные услуги или пользующееся жилищно-коммунальными услугами исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- уполномоченное лицо, т.е. организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электро-

снабжения, а также для осуществления иных функций, определенных законодательством;

- организация собственников;
- исполнитель, т.е. юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающие потребителям жилищно-коммунальные услуги;
- общественные объединения потребителей;
- государственные органы и иные организации в соответствии с их компетенцией.

Качество жилищно-коммунальной услуги – совокупность свойств и характеристик жилищно-коммунальной услуги, относящихся к ее способности удовлетворить установленные и (или) предполагаемые потребности потребителя (функциональная пригодность, надежность, безопасность условий проживания и др.). При этом оно должно соответствовать требованиям обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, иных актов законодательства и условиям договора.

В случае неоказания или оказания потребителю ЖКУ с недостатками он имеет право обратиться с соответствующим требованием к исполнителю или уполномоченному лицу.

В случае отказа в удовлетворении требований потребитель вправе за свой счет организовать проведение независимой проверки (экспертизы) качества ЖКУ (факта неоказания ЖКУ), а если оказание ЖКУ в интересах потребителя организуется уполномоченным лицом или организацией собственников - обратиться к уполномоченному лицу, в организацию собственников для проведения такой независимой проверки (экспертизы) либо организовать ее проведение за свой счет.

Недостатки, указанные в акте независимой проверки (экспертизы), подлежат устранению исполнителем в обязательном порядке.

если исполнителем подтверждается факт неоказания ЖКУ либо если этот факт устанавливается в результате независимой проверки (экспертизы) или судебного разбирательства, потребитель вправе требовать:

- оказания ЖКУ и (или)
- перерасчета платы за ЖКУ.

В случае подтверждения исполнителем факта оказания ЖКУ с недостатками либо установления такого факта в результате независимой проверки (экспертизы) или судебного разбирательства потребитель вправе требовать:

- перерасчета платы ЖКУ либо
- безвозмездного устранения недостатков оказанной ЖКУ (если технически возможно) либо
- повторного оказания ЖКУ (если это технически возможно).

Меры защиты жилищных прав – это правовые средства принудительного воздействия, направленные на охрану и защиту прав и законных интересов их носителей.

В отличие от мер ответственности, они применяются к субъектам независимо от вины, а также не связаны с лишениями личного или имущественного характера.

В теории права выделяют две формы защиты субъективных прав:

– юрисдикционную, т.е. посредством обращения в уполномоченные государственные органы (например, суд, прокуратуру, местные исполнительные и распорядительные органы и др.);

– неюрисдикционную, т.е. путем самостоятельных действий носителей нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов – самозащиты (например, отказ наймодателя продлить на новый срок договор найма жилого помещения с недобросовестным нанимателем).

Вопросы для повторения

1. Какие виды ответственности предусмотрены за нарушение жилищного законодательства?

2. Кто относится к участниками отношений в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг

3. Какие существуют способы защиты субъективных прав граждан в области жилищных правоотношений?

ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

МОДУЛЬ 1

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМЕ 1. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ. ЖИЛИЩНЫЕ ФОНДЫ

1.1. Темы докладов и рефератов для семинарских занятий

1. Виды жилых помещений
2. Жилищный фонд Республики Беларусь: структура и состав
3. Определение очередности предоставления гражданам жилых помещений
4. Контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлением жилых помещений
5. Предоставление льготных кредитов, субсидий и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения

1.2. Контрольные вопросы

1. Какие виды помещений выделяют по целевому назначению?
2. Какие виды помещений выделяют по техническим характеристикам?
3. Что такое общая и жилая площадь жилого помещения? Как они определяются?
4. Какие существуют виды жилых помещений государственного жилищного фонда в Республике Беларусь?
5. Каким образом в Республике Беларусь осуществляется учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий?

1.3. Задания для работы на семинарских занятиях

Задание 1 (1 балл). Составьте таблицу «Виды жилых помещений государственного жилищного фонда».

Задание 2 (1 балл). Составьте схему «Способы реализации права на жилье».

Задание 3 (2 балла). Составьте схему «Постановка на учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий», предусмотрев в ней следующие блоки:

- а) основания для признания нуждаемости;
- б) нормы жилья для постановки на учет граждан;
- в) лица, имеющие льготы при постановке на учет.

Задание 4 (2 балла). Подготовьте презентацию (до 10 слайдов) на тему «Частный жилищный фонд».

Задание 5 (2 балла). Подготовьте презентацию (до 10 слайдов) на тему «Система управления государственным жилищным фондом в Республике Беларусь».

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМЕ 2.

ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

1.1. Темы докладов и рефератов для семинарских занятий

1. Жилищные правоотношения
2. Объекты жилищных правоотношений
3. Субъекты жилищных правоотношений. Права и обязанности субъектов
4. Организации граждан-застройщиков. Права и обязанности граждан-застройщиков и членов их семей
5. Права и обязанности государственных органов, осуществляющих государственное регулирование в области жилищных отношений

1.2. Контрольные вопросы

1. Какие государственные органы осуществляют государственное регулирование в области жилищных отношений на республиканском уровне и какова их компетенция?
2. Какие государственные органы осуществляют государственное регулирование в области жилищных отношений на местном уровне и какова их компетенция?
3. Какие обязанности возлагаются на граждан в отношении владения и пользования жилыми и вспомогательными помещениями?
4. Раскройте правовой статус членов семьи нанимателя жилого помещения
5. Раскройте понятия «собственник жилого помещения частного жилищного фонда», «наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда»

1.3. Задания для работы на семинарских занятиях

- Задание 1 (1 балл). Составить схему «Субъекты и объекты жилищных правоотношений».
- Задание 2 (1 балл). Составьте таблицу «Виды жилых помещений государственного жилищного фонда».
- Задание 3 (1 балл). Составьте схему «Функции органов системы ЖКХ».
- Задание 4 (2 балла). Подготовьте развернутый доклад на тему: «Виды жилищных правоотношений».

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМЕ 3.

НАЗНАЧЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Темы докладов и рефератов для семинарских занятий

1. Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним
2. Порядок пользования жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности

3. Жилые помещения в специальных домах и порядок их предоставления
4. Правила пользования жилыми помещениями в общежитии
5. Осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения, принадлежащих на праве собственности

1.2. Контрольные вопросы

1. Каким требованиям должно соответствовать жилое помещение?
2. В каком порядке производится обследование состояния жилых помещений?
3. По каким правовым основаниям возникает право владения и пользования жилым помещением?
4. Раскройте порядок предоставления жилых помещений.
5. Раскройте правила пользования жилыми помещениями

1.3. Задания для работы на семинарских занятиях

Задание 1 (1 балл). Составьте схему «Основные правила пользования жилым помещением».

Задание 2 (2 балла). Подготовьте презентацию (до 10 слайдов) на тему «Санитарно-гигиенические и технические требования, предъявляемые к жилому помещению».

Задание 3 (2 балла). Составьте схему «Перевод жилого помещения в нежилое», предусмотрев в ней следующие блоки:

- а) основания для перевода;
- б) органы, решающие вопрос о переводе;
- в) документы, прилагаемые к заявлению о переводе.

Задание 4 (2 балла). Составьте сравнительную таблицу о правомочиях:

- а) общего собрания товарищества собственников жилья;
- б) правления товарищества собственников жилья;
- в) ревизионной комиссии товарищества собственников жилья;
- г) членов товарищества собственников жилья.

МОДУЛЬ 2

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМЕ 4.

ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

1.1. Темы докладов и рефератов для семинарских занятий

1. Особенности платы за жилищно-коммунальные услуги
2. Виды жилищно-коммунальных услуг, тарифы на жилищно-коммунальные услуги
3. Особенности платы за пользование жилым помещением

4. Порядок перерасчета жилищно-коммунальных услуг
5. Льготы по оплате некоторых жилищно-коммунальных услуг, пользование жилым помещением для некоторых категорий граждан

1.2. Контрольные вопросы

1. Какова структура платы за жилищно-коммунальные услуги и порядок ее внесения?
2. Кто, в каком размере и порядке обязан вносить плату за пользование жилым помещением?
3. Какая задолженность по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением у нанимателя и проживающих совместно с ним граждан может быть основанием для расторжения договора найма жилого помещения?
4. В каких случаях законом допускаются перерывы в оказании коммунальных услуг?
5. В какой форме может быть предъявлена претензия потребителем жилищно-коммунальной услуги?

1.3. Задания для работы на семинарских занятиях

Задание 1 (1 балл). Подготовьте письменно информацию «Требования, предъявляемые к жилым помещениям».

Задание 2 (2 балла). Подготовьте презентацию (до 10 слайдов) на тему «Качество оказываемых жилищно-коммунальных услуг».

Задание 3 (2 балла). Подготовьте презентацию (до 10 слайдов) на тему «Основные и дополнительные жилищно-коммунальные услуги».

Задание 4 (2 балла). Составьте хронологическую таблицу «Порядок перерасчета жилищно-коммунальных услуг».

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМЕ 5. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Темы докладов и рефератов для семинарских занятий

1. Договор найма жилого помещения: стороны, существенные условия договора
2. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения. Права членов семьи нанимателя жилого помещения
3. Особенности передачи жилого помещения, являющегося предметом договора найма жилого помещения
4. Договор поднайма. Права и обязанности сторон договора поднайма
5. Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение и оформление ими права собственности на жилые помещения

1.2. Контрольные вопросы

1. Какие жилые помещения могут быть предметом договора найма жилого помещения?
2. Кто может быть нанимателем жилого помещения по договору найма?
3. Какие последствия влечет несоблюдение требований к форме договора найма жилого помещения?
4. Кого наниматель вправе вселить в жилое помещение без согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним, по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда?
5. Что представляет собой акт приема-передачи жилого помещения и его состояния?

1.3. Задания для работы на семинарских занятиях

Задание 1 (1 балл). Заполните таблицу «Виды договора найма жилого помещения», обязательно указав предмет, стороны, форму; существенные условия, источники правового регулирования.

Задание 2 (2 балла). Подготовьте проект договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Задание 3 (2 балла). Подготовьте проект договора найма жилого помещения частного жилищного фонда.

Задание 4 (2 балла). Подготовьте проект договора поднайма жилого помещения частного жилищного фонда.

МОДУЛЬ 3

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМЕ 6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.1. Темы докладов и рефератов для семинарских занятий

1. Изменения договора найма жилого помещения в связи со сменой нанимателя.
2. Изменение договора найма жилого помещения в связи с перепланировкой жилых помещений
3. Раздел жилых помещений
4. Основания для признания договора мены жилыми помещениями недействительным
5. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя
6. Раздел жилого помещения, принадлежащего на праве собственности

1.2. Контрольные вопросы

1. По каким правовым основаниям жилищные правоотношения по договору найма жилого помещения могут быть изменены?
2. Как изменяется договор найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи?
3. По каким основаниям договор найма жилого помещения может быть признан недействительным?
4. Раскройте отличительные особенности выселения граждан из жилого помещения с предоставлением жилого помещения и выселения граждан без предоставления жилого помещения
5. Чем отличаются понятия «переустройство жилого помещения» и «перепланировка жилого помещения»?

1.3. Задания для работы на семинарских занятиях

Задание 1 (1 балл). Составьте пошаговую схему «Предоставление жилого помещения в собственность вместо утраченного в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома»

Задание 2 (2 балла). Составьте схему «Порядок оформления перепланировки жилого помещения».

Задание 3 (2 балла). Составьте исковое заявление о недействительности договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда

Задание 4 (2 балла). Составьте схему «Признание жилья непригодным для проживания», предусмотрев в ней следующие блоки:

а) основания для признания жилых помещений непригодными для постоянного проживания;

б) основания для создания межведомственной жилищной комиссии для признания жилого помещения непригодным для постоянного проживания;

в) состав межведомственной жилищной комиссии.

Задание 5 (2 балла). Составьте схему «Основания изменения договора найма жилого помещения».

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО ТЕМЕ 7. ОТЧУЖДЕНИЕ И ЗАЛОГ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1. Темы докладов и рефератов для семинарских занятий

1. Обмен (мена) жилого помещения, принадлежащего на праве собственности на другое жилое помещение
2. Купля-продажа жилых помещений
3. Дарение жилых помещений
4. Залог жилого помещения собственником
5. Общие последствия прекращения и расторжения договора найма жилого помещения. Порядок передачи жилого помещения

1.2. Контрольные вопросы

1. По каким основаниям может быть прекращен договор найма жилого помещения?
2. В каком порядке расторгается договор найма жилого помещения?
3. Какие жилые помещения могут быть объектом обмена?
4. В какой форме должен быть заключен договор мены жилого помещения?
5. Раскройте порядок оформления договора дарения жилого дома

1.3. Задания для работы на семинарских занятиях

Задание 1 (1 балл). Составьте алгоритм заключения договора мены жилыми помещениями

Задание 2 (2 балла). Подготовьте проект договора купли-продажи жилого помещения.

Задание 3 (2 балла). Составьте исковое заявление о выселении из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения

Задание 4 (2 балла). Составьте хронологическую таблицу на тему «Порядок оформления купли-продажи жилого дома».

РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

ТЕСТЫ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

Тестовые задания разработаны с учетом норм действующего законодательства. Учебно-методический комплекс содержит тесты, которые охватывают наиболее важные темы учебной дисциплины.

Работа студента с тестами направлена на проверку усвоения учебного материала и сориентированы на:

– приобретение навыков работы с нормативными правовыми актами, учебной и научной литературой;

– развитию способностей к правовому мышлению в процессе анализа законодательства и изучения юридической литературы.

Приступая к выполнению, студент должен изучить законодательство Республики Беларусь, а также ознакомиться с основной и дополнительной литературой, предлагаемой в данном комплексе.

1. На каком методе базируется жилищное право?

1. диалектический метод
2. императивный метод
3. историко-сравнительный метод
4. социологический метод
5. метод сравнительного правоведения

2. Жилищное право – это:

1. совокупность норм права, регулирующих гражданские правоотношения
2. совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения
3. совокупность норм права, регулирующих семейные отношения
4. совокупность норм права, регулирующих трудовые отношения
5. совокупность норм права, регулирующих экологические отношения

3. Основными задачами жилищного законодательства являются:

1. обеспечение юридических гарантий получения или приобретения жилых помещений гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий
2. отсутствие свободы граждан и их организаций в реализации жилищных прав и интересов
3. формирование конкуренции работ и услуг на рынке жилья
4. создание отрицательных условий свободного осуществления связанных с жилищными отношениями прав на безопасную и здоровую среду обитания, отдых, получение информации, социально-бытовое и культурное обслуживание
5. правовая защита жилищных и связанных с ними прав и интересов субъектов жилищных отношений

4. Какими законодательными актами регулируется ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь?

1.Трудовым кодексом Республики Беларусь, Уголовным кодексом Республики Беларусь

2.Кодексом Республики Беларусь об административных правонарушениях

3. жилищным, административным, уголовным и иным законодательством Республики Беларусь

4. жилищным, трудовым законодательством

5. земельным и уголовным законодательством

5. За какие правонарушения предусмотрена ответственность:

1. нарушение порядка принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления жилых помещений

2. соблюдение правил выделения земельных участков под жилищное строительство

3. соблюдение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых помещений и вспомогательных помещений жилого дома, пожарной безопасности и иных правил

4. самовольное переустройство и перепланировка жилых помещений и использование их не по назначению

5. самовольное строительство жилых помещений

6. Субъектами жилищных правоотношений в Республике Беларусь являются:

1. граждане Республики Беларусь

2. юридические лица государственной формы собственности

3. все вышеперечисленные

4. государственные органы

5. юридические лица негосударственной формы собственности

7. Какие категории граждан имеют первоочередное право на жилье:

1. граждане в связи с характером трудовых (служебных) отношений, не имеющие жилых помещений

2. иностранные граждане, не имеющие жилых помещений

3. государственные служащие

4. депутаты палат парламента, не имеющие собственного жилья

5. лица без определенного места жительства

8. Жилищный фонд Республики Беларусь состоит из:

1. только из государственного жилищного фонда
2. из государственного и частного жилищных фондов
3. только из частного жилищных фондов граждан
4. только из частного жилищных фондов юридических лиц
5. из частных фондов иностранных физических лиц

9. Жилищный фонд это:

1. совокупность жилых помещений Республики Беларусь только государственной формы собственности
2. совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности
3. совокупность жилых помещений Республики Беларусь только частной формы собственности
4. совокупность жилых помещений Республики Беларусь только республиканской формы собственности
5. совокупность нежилых помещений Республики Беларусь только государственной формы собственности

10. Государственный жилищный фонд включает:

1. собственность юридических лиц частной формы собственности
2. республиканский жилищный фонд (собственность Республики Беларусь)
3. коммунальный жилищный фонд (собственность административно-территориальных единиц Республики Беларусь)
4. собственность частных лиц частной формы собственности
5. всё вышеперечисленное

11. Жилищный фонд граждан не включает:

1. находящиеся в собственности граждан индивидуальные жилые дома
2. жилые помещения, приватизированные гражданами
3. приобретенные гражданами жилые квартиры и дома
4. построенные гражданами жилые квартиры и дома
5. жилые помещения, находящиеся в пользовании по договору найма

12. Какие жилые помещения учитываются в состав жилищного фонда:

1. только жилые помещений государственного жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию и государственной регистрации в установленном порядке
2. государственного и частного жилищных фондов после приемки их в эксплуатацию и государственной регистрации в установленном порядке
3. государственного и частного жилищных фондов после приемки их в эксплуатацию
4. дачи дачно-строительных кооперативов
5. нежилые помещения государственного жилищного фонда

13. Когда не возникает право пользования жилыми помещениями:

1. на основании договора найма или договора поднайма жилого помещения
2. при самовольном заселении жилого помещения при отсутствии жилья
3. завещательного отказа
4. права собственности на жилое помещение
5. всё вышеперечисленное

14. Не включаются в состав жилищного фонда:

1. номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, гостиницах; помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные объекты (вагоны, палатки и т.п.); самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания; помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения

2. дачные и садовые дома; номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах; помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные объекты (вагоны, палатки и т.п.); самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания; помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения

3. номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах; помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные объекты (вагоны, палатки и т.п.); самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания; помещения исправительных учреждений, арестных домов, мест содержания под стражей и иные подобные помещения

4. номера в санаториях, профилакториях, домах отдыха, кемпингах, гостиницах; помещения, предназначенные для проживания, но не завершённые строительством; передвижные объекты (вагоны, палатки и т.п.); самовольно построенные объекты независимо от факта их использования для проживания; помещения исправительных учреждений, мест содержания под стражей и иные подобные помещения

5. всё вышеперечисленное

15. Что включает в себя частный жилищный фонд?

1. собственность граждан
2. собственность граждан, собственность организаций негосударственной формы собственности
3. собственность граждан, собственность организаций государственной формы собственности
4. собственность организаций государственной формы собственности
5. собственность государства

16. Какие основания у граждан для возникновения права собственности на жилое помещение?

1. договор найма жилого помещения
2. договор аренды
3. наследование жилого помещения
4. обещания гражданина
5. вселение в жилое помещение

17. Частный жилищный фонд – это:

1. совокупность жилых домов (жилых помещений)
2. совокупность жилых домов (жилых помещений), находящихся либо в собственности граждан либо в собственности юридических лиц
3. совокупность жилых домов (жилых помещений), находящихся в собственности юридических лиц
4. совокупность нежилых домов, находящихся в собственности граждан либо юридических лиц
5. всё вышеперечисленное

18. Субъектами жилищных отношений не являются:

1. граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства
2. жилая квартира
3. жилой дом
4. юридические лица независимо от форм собственности
5. государственные органы

19. К членам семьи собственника, нанимателя жилого помещения могут относиться:

1. все зарегистрированные в жилом помещении
2. дети, кроме усыновлённых (удочерённых) проживающих в жилом помещении
3. дедушки, бабушки и внуки, проживающие совместно с собственником или нанимателем
4. родной брат или сестра, проживающие совместно с собственником, нанимателем и ведущие с ним общее хозяйство
5. двоюродный родной брат или сестра, проживающие совместно с собственником, нанимателем и ведущие с ним общее хозяйство

20. Что не относится к жилищным правоотношениям?

1. правоотношения собственности на промышленный объект
2. жилищные отношения, возникающие в области управления, эксплуатации жилого помещения;
3. отношения, связанные со строительством и реконструкцией жилых домов

4. правоотношения в области учета государственного жилищного фонда

5. правоотношения в области применения мер юридической ответственности за нарушение жилищного законодательства.

21. К жилищным отношениям не относятся:

1. отношения, связанные с регистрацией брака
2. отношения по пользованию служебными жилыми помещениями, жилыми помещениями в общежитиях, специальных домах
3. правоотношения собственности в жилищной сфере
4. отношения по найму жилых помещений
5. всё вышеперечисленное

22. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:

1. иностранные граждане
2. лицо без гражданства
3. граждане Республики Беларусь
4. юридические лица
5. индивидуальные предприниматели

23. Граждане имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

1. со дня наступления совершеннолетия
2. в случае эмансипации
3. с момента достижения 21 года
4. со дня наступления совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации либо вступления в брак
5. в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации либо вступления в брак

24. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

1. проживающие в жилом помещении, не отвечающем установленным для проживания санитарным и техническим требованиям
2. многодетные семьи имеющие собственное жилье
3. впервые вступившие в брак и не имеющие отдельной квартиры
4. проживающие в общежитиях, за исключением граждан, поселившихся в связи с обучением
5. проживающие в жилом помещении, отвечающем установленным для проживания санитарно техническим требованиям

25. Договор, по которому наймодатель (местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности) обязуется предоставить за плату нанимателю во владение и пользование жилое помещение относится к договору:

1. финансовой аренды
2. ренты
3. найма
4. проката
5. поднайма

26. Предметом договора найма государственного жилищного фонда являются:

1. жилой дом
2. квартира
3. жилая комната
4. многоквартирный жилой дом
5. часть жилой комнаты в общежитии

27. Сторонами договора найма государственного жилищного фонда являются:

1. наймодатель – юридическое лицо государственной формы собственности
2. наниматель – юридическое лицо
3. наниматель – физическое или юридическое лицо
4. наймодатель – юридическое лицо частной формы собственности
5. наниматель – только физическое лицо

28. Срок договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда определен:

1. в пределах двух лет
2. в пределах трех лет
3. может быть определен договором
4. может быть бессрочным
5. в пределах пяти лет

29. Выселение из занимаемого жилого помещения государственного жилищного фонда по договору найма возможно:

1. по постановлению прокурора из аварийных домов
2. по решению суда
3. по решению местного исполнительного и распорядительного органа
4. по постановлению прокурора за разрушение домов
5. по постановлению прокурора за порчу жилого помещения

30. Что включает в себя плата по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда:

1. за пользование жилым помещением
2. техническое обслуживание
3. услуги интернета
4. отчисления на капитальный ремонт
5. коммунальные услуги

31. На основании какого договора найма предоставляются жилые помещений социального пользования?

1. жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда
2. жилого помещения социального пользования частного жилищного фонда
3. жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда
4. жилого помещения коммерческого использования частного жилищного фонда
5. жилого помещения в общежитии

32. Не допускается предоставление жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда в домах:

1. подлежащих сносу
2. соответствующих санитарно-гигиеническим и техническим требованиям
3. капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой
4. находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом
5. расположенных в подвалах, полуподвалах, подлежащих переводу в нежилые

33. Договор найма жилого помещения

1. заключается в письменной форме
2. считается заключенным с даты его регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе
3. заключается в устной форме
4. регистрация в местном исполнительном и распорядительном органе всегда обязательна
5. регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре, при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания

34. Наймодатель жилого помещения обязан:

1. предоставить нанимателю жилое помещение
2. обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования
3. вносить плату за пользование жилым помещением
4. устранять за свой счет повреждения в жилом помещении, возникшие вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем не по вине нанимателя жилого помещения
5. вносить плату за жилищно-коммунальные услуги

35. Наниматель жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является гражданин, вправе без согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи, наймодателя предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением:

1. супругу
2. нетрудоспособным родителям
3. своим несовершеннолетним детям
4. родным братьям и сестрам
5. трудоспособным родителям

36. Наниматель жилого помещения имеет право:

1. предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи
2. использовать жилое помещение под склад
3. расторгнуть договор найма жилого помещения в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи после исполнения своих обязанностей по этому договору
4. требовать внесения изменений в договор найма жилого помещения при предоставлении права владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям
5. использовать жилое помещение под офис

37. Договор найма жилого помещения прекращается:

1. с истечением срока договора, который заключен на определенный срок
2. в связи со смертью нанимателя жилого помещения
3. с признанием судом безвестно отсутствующим нанимателя жилого помещения
4. с объявлением судом умершим нанимателя жилого помещения
5. только с согласия нанимателя

38. В какие сроки граждане должны вносить плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги?

1. не позднее 10 числа следующего месяца
2. не позднее 15 числа следующего месяца
3. не позднее 20 числа следующего месяца
4. не позднее 25 числа следующего месяца
5. не позднее 30 числа следующего месяца

39. Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

1. предмет договора
2. суммы платы
3. количество близких родственников
4. порядок и сроки внесения нанимателем платы
5. срок действия договора найма

40. Жилое помещение, в котором имеются самовольные надстройка, пристройка и (или) перестройка:

1. подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки, пристройки и (или) перестройки

2. не подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки, пристройки и (или) перестройки

3. не подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки и пристройки

4. не подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки

5. всё вышеперечисленное

ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ

1. Сущность конституционного права на жилище. Понятие жилищного права
2. Понятие и правовое регулирование жилищных отношений
3. Источники жилищного права
4. Жилищный фонд Республики Беларусь и его составные части
5. Основание нуждаемости в улучшении жилищных условий. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий
6. Порядок предоставления жилых помещений. Внеочередное предоставление жилых помещений, дополнительная площадь помещений
7. Объекты жилищных правоотношений
8. Жилые помещения социального пользования и порядок их предоставления
9. Жилые помещения в специальных домах и порядок их предоставления
10. Служебные помещения и порядок их предоставления. Специальные жилые служебные помещения
11. Общежития, порядок их предоставления
12. Предоставление льготных кредитов, субсидий и иные формы государственной поддержки для строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения
13. Субъекты жилищных правоотношений
14. Договор найма жилого помещения, стороны договора найма
15. Наймодатель. Права и обязанности наймодателя жилого помещения
16. Наниматель. Права и обязанности нанимателя жилого помещения
17. Договор поднайма. Права и обязанности сторон
18. Изменения договора найма жилого помещения в связи с изменениями состава семьи нанимателя
19. Изменения договора найма жилого помещения в связи со сменой нанимателя
20. Изменение договора найма жилого помещения в связи с перепланировкой жилых помещений
21. Раздел жилых помещений
22. Обмен жилыми помещениями
23. Основания для признания договора мены жилыми помещениями недействительным
24. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя
25. Выселение нанимателя из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

26. Выселение нанимателя из жилого помещения с предоставления другого жилого помещения

27. Выселение из служебных помещений

28. Особенности выселения из общежития

29. Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности на жилое помещение и оформление ими права собственности на жилые помещения

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

31. Предоставление жилого помещения в собственность вместо утраченного в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома

32. Организации граждан-застройщиков. Права и обязанности граждан-застройщиков и членов их семей

33. Порядок пользования жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности

34. Осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения, принадлежащих на праве собственности

35. Раздел жилого помещения, принадлежащего на праве собственности

36. Обмен (мена) жилого помещения, принадлежащего на праве собственности на другое жилое помещение

37. Купля-продажа жилых помещений

38. Дарение жилых помещений

39. Залог жилого помещения собственником

40. Ответственность за нарушение жилищного законодательства в Республике Беларусь

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование тем лекционных занятий и их содержание

№п/п	Наименование раздела, тем	Содержание
1	2	3
МОДУЛЬ 1		
1.	Понятие, предмет, метод, система и принципы жилищного права	Понятие жилищного права, его принципы, методы и особенности. Соотношение жилищного и гражданского права, его место в общей системе права. Понятие жилищного законодательства, виды источников жилищного права. Содержание конституционного права на жилище.
2.	Жилые помещения. Жилищные фонды	Жилые помещения: понятие, виды, назначение жилых помещений. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Органы, осуществляющие государственное регулирование в области жилищных отношений и их компетенция. Понятие жилищного фонда. Структура и состав жилищного фонда и управление им. Государственный учёт жилых помещений
3.	Объекты и субъекты жилищных правоотношений	Понятие объектов жилищных правоотношений. Жилые помещения социального пользования. Жилые помещения в специальных домах. Служебные жилые помещения. Жилые помещения в общежитиях. Жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве частной собственности. Государственная регистрация прав на жилые помещения. Субъекты жилищных правоотношений.
4.	Назначение и использование жилого помещения	Назначение и использование жилого помещения. Использование жилого помещения не по назначению. Содержание животных. Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах: порядок обследования, органы осуществляющие обследование. Признание многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

		Переустройство и (или) перепланировка. Основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки. Последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки. Реконструкция многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое
	МОДУЛЬ 2	
5.	Плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением	Обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением. Структура платы за жилищно-коммунальные услуги. Тарифы на услуги по техническому обслуживанию жилых домов, цены и тарифы на коммунальные услуги для населения. Основные жилищно-коммунальные услуги: техническое обслуживание; капитальный ремонт; жилищно-коммунальные услуги. Перерасчет платы за некоторые виды коммунальных услуг. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.
6.	Договор найма жилого помещения.	Понятие, виды и заключение договора найма жилого помещения. Стороны договора найма, субъективный состав сторон, предмет и срок договора найма жилого помещения. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения. Существенные условия договора найма жилого помещения. Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений. Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения. Права и обязанности наймодателя жилого помещения. Права и обязанности нанимателя жилого помещения. Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения
	МОДУЛЬ 3	
7.	Изменение, расторжение и признание недействительным договора найма жилого помещения	Изменение договора найма жилого помещения. Прекращение договора найма жилого помещения, особенности его изменения. Расторжение договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма по инициативе нанимателя. Расторжение договора найма по инициативе наймодателя: основания, порядок. Расторжение или изменение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое

		помещение. Выселение граждан из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения. Выселение граждан из жилого помещения без предоставления жилого помещения. Признание договора найма жилого помещения недействительным. Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным. Порядок разрешения споров, возникающих в связи с заключением договора найма, изменением, прекращением и расторжением жилищных правоотношений.
8.	Договор поднайма жилого помещения	Понятие и заключение договора поднайма жилого помещения. Стороны договора поднайма, субъективный состав сторон, предмет и срок договора поднайма жилого помещения. Права и обязанности сторон договора поднайма жилого помещения. Существенные условия договора поднайма жилого помещения. Прекращение либо расторжение договора поднайма жилого помещения. Безвозмездное владение и пользование жилым помещением. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением
9.	Отчуждение и залог жилых помещений	Купля-продажа жилых домов (квартир). Порядок купли-продажи жилых помещений. Обмен жилых помещений государственного и частного жилищного фонда. Условия и предмет обмена жилыми помещениями. Субъекты обмена. Порядок обмена жилых помещений. Признание обмена недействительным. Дарение жилых домов (квартир). Залог – ипотека жилых помещений.
10.	Ответственность за нарушение жилищного законодательства	Виды нарушений жилищного законодательства. Виды ответственности за нарушение жилищного законодательства. Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, помещениям, виновным поведением граждан. Особенности применения различных видов ответственности за нарушение жилищного законодательства Республики Беларусь

Наименование тем практических занятий и их содержание

№п/п	Наименование раздела, тем	Содержание
1	2	3
МОДУЛЬ 1		
1.	Жилые помещения. Жилищные фонды	Жилые помещения: понятие, виды, назначение жилых помещений. Требования, предъявляемые к жилым помещениям. Органы, осуществляющие государственное регулирование в области жилищных отношений и их компетенция. Понятие жилищного фонда. Структура и состав жилищного фонда и управление им. Государственный учёт жилых помещений
2.	Объекты и субъекты жилищных правоотношений	Понятие объектов жилищных правоотношений. Жилые помещения социального пользования. Жилые помещения в специальных домах. Служебные жилые помещения. Жилые помещения в общежитиях. Жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве частной собственности. Государственная регистрация прав на жилые помещения. Субъекты жилищных правоотношений.
3.	Назначение и использование жилого помещения	Назначение и использование жилого помещения. Использование жилого помещения не по назначению. Содержание животных. Обследование состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах: порядок обследования, органы осуществляющие обследование. Признание многоквартирного, блокированного или одноквартирного жилых домов и их придомовых территорий, квартиры в многоквартирном или блокированном жилых домах не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Переустройство и (или) перепланировка. Основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки. Последствия самовольных переустройства и (или) перепланировки. Реконструкция многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое
МОДУЛЬ 2		
4.	Плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением	Обязанность внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением. Структура платы за жилищно-коммунальные услуги. Тарифы на услуги по тех-

		ническому обслуживанию жилых домов, цены и тарифы на коммунальные услуги для населения. Основные жилищно-коммунальные услуги: техническое обслуживание; капитальный ремонт; жилищно-коммунальные услуги. Перерасчет платы за некоторые виды коммунальных услуг. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.
5.	Договор найма жилого помещения.	Понятие, виды и заключение договора найма жилого помещения. Стороны договора найма, субъективный состав сторон, предмет и срок договора найма жилого помещения. Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения. Существенные условия договора найма жилого помещения. Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений. Акт о приеме-передаче во владение и пользование жилого помещения. Права и обязанности наймодателя жилого помещения. Права и обязанности нанимателя жилого помещения. Права и обязанности членов, бывших членов семьи нанимателя жилого помещения
МОДУЛЬ 3		
6.	Изменение, расторжение и признание недействительным договора найма жилого помещения	Изменение договора найма жилого помещения. Прекращение договора найма жилого помещения, особенности его изменения. Расторжение договора найма жилого помещения. Расторжение договора найма по инициативе нанимателя. Расторжение договора найма по инициативе наймодателя: основания, порядок. Расторжение или изменение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение. Выселение граждан из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения. Выселение граждан из жилого помещения без предоставления жилого помещения. Признание договора найма жилого помещения недействительным. Последствия признания договора найма жилого помещения недействительным. Порядок разрешения споров, возникающих в связи с заключением договора найма, изменением, прекращением и расторжением жилищных правоотношений.
7.	Отчуждение и залог жилых помещений	Купля-продажа жилых домов (квартир). Порядок купли-продажи жилых помещений. Обмен жилых помещений государственного и частного жилищного фонда. Условия и предмет обмена жилыми помещениями. Субъекты обмена. Порядок обмена жилых помещений. Признание обмена недействительным. Дарение жилых домов (квартир). Залог – ипотека жилых помещений.

ГЛОССАРИЙ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

1.	Администрация предприятия, учреждения, организации	руководители либо иные органы управления, предусмотренные уставом предприятия, учреждения, организации, имеющие полномочия в области жилищных отношений.
2.	Безналичные жилищные субсидии	бюджетный трансферт, предоставляемый физическому лицу на условиях участия в финансировании (софинансировании) для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг) либо частичного возмещения целевых расходов жилищного строительства.
3.	Блокированный жилой дом	жилой дом, состоящий из двух и более квартир, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории.
4.	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.)
5.	Выселение	выселение состоит из освобождения помещения, указанного в исполнительном документе, от выселяемого (выселяемых), его (их) имущества, домашних животных и запрещения выселяемому (выселяемым) пользоваться освобожденным помещением..." государственные органы..." Гражданам, проживающим в жилых домах (жилых помещениях), принадлежащих им на праве собственности, в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов, не находящихся на обслуживании жилищно-эксплуатационных организаций, субсидии начисляются на плату за предоставляемые коммунальные услуги..." граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства (далее – граждане).
6.	Государственный жилищный фонд	совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности (республиканской и коммунальной), включает жилые помещения местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов и других государственных организаций (в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда), в том числе жилые помещения социального пользования, служебные жилые помещения, жилые помещения специального служебного жилищного фонда, специальные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях.

7.	Государственный учет	состоит из технического учета, осуществляемого путем проведения технической инвентаризации и государственной регистрации всех видов жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.
8.	Гражданин-застройщик	гражданин, осуществляющий финансирование жилищного строительства за счет собственных, а также привлеченных средств.
9.	Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда	это соглашение, по которому одна сторона (наймодатель – уполномоченная организация или уполномоченное им лицо) обязуется за определенную плату предоставить во владение и пользование другой стороне (нанимателю) жилое помещение для проживания в нем.
10.	Договор поднайма жилого помещения	по договору поднайма жилого помещения наниматель жилого помещения, с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи и наймодателя, вправе сдавать занимаемое им жилое помещение либо изолированную жилую комнату другим гражданам.
11.	Дольщик	гражданин, достигший 18-летнего возраста (16-летнего – в случае объявления его в установленном порядке полностью дееспособным) в том числе индивидуальный предприниматель, и (или) юридическое лицо, заключившее договор создания объекта долевого строительства с застройщиком.
12.	Другое жилое помещение	жилое помещение, отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.
13.	Жилая зона	территория, въезды на которую и выезды с которой обозначены дорожными знаками "Жилая зона" и "Конец жилой зоны", а также дворовая территория, прилегающая к жилой застройке.
14.	Жилая комната	отдельное помещение для проживания в квартире (одноквартирном жилом доме).
15.	Жилая часть дома	обособленная пространственная часть дома, занятая жилыми помещениями с приходящимися на них вспомогательными и подсобными помещениями, внутридомовыми устройствами общего пользования.
16.	Жилищная инфраструктура	комплекс зданий и сооружений социально-бытового назначения, инженерных сетей коммунального хозяйства, дорог, иных коммуникаций и транспортных маршрутов в месте расположения жилищного фонда.
17.	Жилищное право	совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.
18.	Жилищное хозяйство	отрасль экономики, обслуживающая жилищный фонд, его содержание и ремонт.

19.	Жилищные отношения	отношения в области обеспечения граждан жилыми помещениями, пользовании и распоряжения ими, а также сохранности жилищного фонда.
20.	Жилищный кооператив	организация граждан-застройщиков, создаваемая в целях приобретения новых или капитально отремонтированных (реконструированных) жилых домов и последующей эксплуатации и управления этими домами.
21.	Жилищный фонд	совокупность всех жилых помещений Республики Беларусь независимо от форм собственности.
22.	Жилищный фонд юридических лиц негосударственной формы собственности	жилищный фонд юридических лиц негосударственной формы собственности - часть жилищного фонда, находящаяся в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности.
23.	Жилое помещение	помещение, предназначенное и пригодное для проживания граждан.
24.	Жилое помещение социального пользования	жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма.
25.	Жилое помещение типовых потребительских качеств	жилое помещение, отвечающее установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и благоустроенное применительно к условиям данного населенного пункта.
26.	Жилой дом	здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями.
27.	Здание жилое коридорного типа	здание, в котором входы в квартиры (комнаты или жилые ячейки общежитий) организованы из общего коридора, имеющего не менее чем две лестницы.
28.	Здание жилое коридорного типа	здание, в котором входы в квартиры (комнаты или жилые ячейки общежитий) организованы из общего коридора, имеющего не менее чем две лестницы.
29.	Изолированная жилая комната	жилая комната, вход в которую организован непосредственно из подсобного помещения.
30.	Изолированное жилое помещение	жилое помещение, расположенное внутри жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), отделенное от других помещений дома (строения) перекрытиями, стенами, перегородками, имеющее самостоятельный вход из вспомогательного либо подсобного помещения (вестибюля, коридора, прихожей, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с придомовой территории непосредственно или через другие помещения.
31.	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.
32.	Коммунальный жилищный фонд	часть жилищного фонда, находящаяся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

33.	Купля-продажа	договор, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороны (покупателя), а покупатель обязан принять имущество и уплатить установленную цену.
34.	Малообеспеченные граждане (семьи)	граждане (семьи), имеющие по объективным причинам среднедушевой доход ниже бюджета прожиточного минимума.
35.	Мена	договор, в силу которого между сторонами проводится обмен одного имущества на другое.
36.	Многодетная семья	семья, в которой на иждивении и воспитании находятся трое и более детей.
37.	Многоквартирный жилой дом	жилой дом, состоящий из двух и более квартир, входы в которые организованы из вспомогательных помещений жилого дома.
38.	Многоквартирный жилой дом	жилой дом, состоящий из двух и более квартир, входы в которые организованы из вспомогательных помещений жилого дома
39.	Незаселенные жилые помещения	жилые помещения (часть жилого помещения в виде отдельной комнаты), в которых не проживают совершеннолетние граждане, за исключением жилых помещений государственного жилищного фонда, из которых по решению суда временно выселены родители, обязанные возмещать расходы, затраченные государством на содержание детей, находящихся на государственном обеспечении.
40.	Неизолированная жилая комната	жилая комната, связанная с другой комнатой общим входом.
41.	Общая площадь жилого помещения	суммарная площадь пола жилых и подсобных помещений квартиры (одноквартирного жилого дома).
42.	Общежитие	жилой дом (его часть), специально построенный или переоборудованный для проживания граждан на период их работы (службы), учебы
43.	Объект долевого строительства	жилое и (или) нежилое помещение в многоквартирном жилом доме и иные объекты недвижимости, строительство которых осуществляется в соответствии с проектной документацией и предусмотрено в договоре создания объекта долевого строительства.
44.	Объекты государственного учета	жилые дома, изолированные жилые помещения государственного и частного жилищных фондов.
45.	Объекты жилищных отношений	объектами жилищных отношений являются жилые помещения.
46.	Одноквартирный жилой дом	жилой дом, состоящий из одной квартиры, вход в которую организован с придомовой территории.
47.	Перепланировка жилого помещения	изменение его существующего планировочного решения в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

48.	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).
49.	Пользование жилым помещением	одно из основных правомочий собственника, заключается в праве потребления вещи в зависимости от ее назначения (эксплуатация имущества, получение плодов и доходов, приносимых им, и т.п.). Границы права пользования определяются законом, договорами или иными правовыми основаниями (например, завещанием).
50.	Право собственности	1) положение, установленное актами законодательства, в соответствии с которым собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения имуществом. Владение заключается в дозволенном законом фактическом обладании имуществом, пользование – в потреблении полезных свойств имущества, а распоряжение - в определении судьбы имущества; 2) область гражданских отношений, регулирующих нормами права, призванных определять порядок действия лиц по присвоению предметов материального мира и результатов интеллектуальной деятельности человека..."
51.	Приватизация жилищного фонда	приобретение в собственность занимаемых гражданами жилых помещений государственного жилищного фонда.
52.	Придомовая территория	участок земли, отведенный для строительства и обслуживания жилого дома или группы жилых домов.
53.	Работник	лицо, состоящее в трудовых отношениях с нанимателем на основании заключенного трудового договора.
54.	Республиканский жилищный фонд	часть жилищного фонда, находящуюся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь).
55.	Семья	это объединение лиц, связанных между собой моральной и материальной общностью и поддержкой, ведением общего хозяйства, правами и обязанностями, вытекающими из брака, близкого родства, усыновления
56.	Служебные жилые помещения	служебные жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся в республиканской и коммунальной собственности (республиканский и коммунальный жилищный фонд), предоставляются гражданам в связи с характером их трудовых (служебных) отношений.
57.	Специальные жилые помещения государственного жилищного фонда	жилые помещения, предназначенные для постоянного или временного проживания отдельных категорий граждан при наличии у них оснований для проживания в специальном жилом помещении.

58.	Трудовой договор	соглашение между работником и нанимателем (нанимателями), в соответствии с которым работник обязуется выполнять работу по определенной одной или нескольким профессиям, специальностям или должностям соответствующей квалификации согласно штатному расписанию и соблюдать внутренний трудовой распорядок, а наниматель обязуется предоставлять работнику обусловленную трудовым договором работу, обеспечивать условия труда и социальные гарантии, предусмотренные законодательством о труде, локальными правовыми актами и соглашением сторон, своевременно выплачивать работнику заработную плату.
59.	Частный жилищный фонд	совокупность жилых домов (помещений) находящихся в собственности физических и юридических лиц негосударственной формы собственности.
60.	Члены семьи	близкие родственники, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные физические лица, проживающие совместно с участником административного процесса и ведущие с ним общее хозяйство.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

№ п/п	Перечень литературы	Год издания
1	2	3
Нормативные правовые акты		
1.	Конституция Республики Беларусь: Конституция Республики Беларусь от 15.03.1994 №2875-ХІІ (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
2.	Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-3 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
3.	Жилищный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
4.	Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-3 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
5.	Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях 6 января 2021 г. № 91-3 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
6.	О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
7.	О государственных социальных льготах, правах и гарантиях для отдельных категорий граждан: Закон Республики Беларусь от 14 июня 2007г. № 239-3 (с изм.и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
8.	О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам упрощения порядка совершения нотариальных действий: Закон Республики Беларусь от 16 мая 2006 г. № 115-3 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
9.	О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества и предоставления сведений о нем: Закон Республики Беларусь от 20.10.2006 № 170-3 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
10.	О правах ребенка: Закон Республики Беларусь от 19 ноября 1993 г. № 2570-ХІІ (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

11.	О реорганизации охраны историко-культурного наследия в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь от 07.05.2007 № 212-3 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
12.	О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 г. № 263	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
13.	О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков: Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
14.	О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений: Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
15.	О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений: Указ Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 года № 563 (в редакции Указов Президента от 08.02.2016 г. № 35)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
16.	О некоторых мерах по упорядочиванию учета и сокращения количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности. Указ Президента Республики Беларусь от 3 февраля 2006 года № 70 (с изм. и доп).	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
17.	О предоставлении безналичных жилищных субсидий: Указ Президента Республики Беларусь 29 августа 2016 г. № 322	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
18.	Об установлении тарифов для населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства на 2021 год: Указ Президента Республики Беларусь от 24 декабря 2020 г. № 490	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
19.	О предоставлении молодым и многодетным семьям финансовой поддержки государства: Указ Президента Республики Беларусь от 22 ноября 2007 г. № 585 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
20.	О создании специального служебного жилищного фонда. Указ Президента Республики Беларусь от 19 мая 1999 г. № 286 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
21.	О специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 24.09.2008 № 1408 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
22.	Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан: Указ Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

23.	Об оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению: Указ Президента Республики Беларусь от 23.03.2016 № 107	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
24.	О внесении изменений и дополнений в постановление Совета Министров от 30 декабря 2013г. № 1166: Постановление Совета Министров от 27 февраля 2015 г. № 141 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
25.	Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений: Постановление Совета Министров от 21.05.2013 № 399 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
26.	Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.06.2014 № 571 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
27.	Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 269 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
28.	Об утверждении типовых договоров найма и поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 марта 2013 № 193 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
29.	Об утверждении Примерного положения об общественной комиссии по жилищным вопросам. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. № 429 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
30.	Об установлении норм (нормативов) потребления жилищно-коммунальных услуг для расчета безналичных жилищных субсидий: Постановление Совета Министров 30 сентября 2016 г. № 789	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
31.	О применении судами законодательства о договорах найма жилых помещений государственного жилищного фонда: Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.06.2014 № 11 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
32.	О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства: Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 30 марта 2000 г. № 3 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
33.	О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения. Постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 марта 2003 г. № 2 (с изм. и доп)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

34.	Об утверждении Перечня заболеваний, дающих лицам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения: Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 19.04.2001г. № 27 (с изм. и доп.)	КонсультантПлюс [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». НЦПИ Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
№ п/п	Перечень литературы	Год издания
	Основная	
1.	Бесецкая, Н.А. Жилищное право: учеб. пособие / Н.А. Бесецкая. – Новополоцк: Полоц. гос. ун-т, 2021. – 256 с.	2021
2.	Симчук, А.Н. Жилищное право Республики Беларусь: учебное пособие. – Минск: Амалфея, 2021. – 591 с.	2021
3.	Трамбачева, Т.Д. Жилищное право: курс лекций: в 2 ч. Ч. 1 / Т.Д. Трамбачева, В.Н. Бураков; М-во образования Республики Беларусь, Учреждение образования "Могилевский государственный университет имени А.А. Кулешова". – Могилев: МГУ имени А.А. Кулешова, 2016. – 232 с.,	2016
	Дополнительная	
1.	Гончарова, О.А. Жилое помещение как объект гражданских прав / О.А. Гончарова // Жилищное право. – №1. – С. 11–15.	2014
2.	Емельянов, А.П. Зачем нужно регистрировать договор найма (поднайма) жилых помещений / А.П. Емельянов // Право Беларуси. – №3 (110). – С. 11–15.	2014
3.	Жилищное законодательство Республики Беларусь: сборник нормативных правовых актов: по состоянию на 3 сентября 2015 г. / Сост. В. Ф. Бохан. – 8-е изд., перераб. и доп. – Минск: Дикта. – 431с.	2015
4	Жук, А.В. Особенности заключения типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда (в вопросах и ответах) / А. Жук // Планово-экономический отдел. – № 12. – С. 95–99.	2013
5.	Захарова, Е.С. Жилищное право: Курс лекций / Е.С. Захарова. – Минск: ЗАО Веды. – 88с.	2013
6.	Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / А.С. Авраменко и др.; под общ. ред. В.Г. Голованова и В.В. Савицкого; Министерство юстиции Республики Беларусь. – Минск: Дикта. – 799 с.	2012
7.	Коребо, С.В. Субъектный состав на стороне нанимателя по договору найма жилого помещения / С.В. Коребо // Право Беларуси. – №8(8). – С. 80–84.	2012
8.	Королевич, В. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий / В. Королевич // Юрист. – №2 (117). – С. 11–14.	2012
9.	Кухарчик, Н. Порядок ведения в организации учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий / Н. Кухарчик // Юрисконсульт. – №3. – С. 76–78.	2011
10.	Лазурина, А.Ф. Прекращение жилищных правоотношений: пособие / Л.Ф. Лазурина. – Министерство образования Республики Беларусь, Могилевский государственный университет им. А.А. Кулешова. Могилев: МГУ им. А.А. Кулешова. – 46 с.	2013
11.	Макаревич, С.И. Правовое регулирование реализации жилищных прав граждан при сносе жилого дома / С.И. Макаревич // Веснік Канстытуцыйнага Суда Рэспублікі Беларусь. – № 2. – С. 135–145.	2011

12.	Петрович, Э.И. Жилищное строительство и улучшение жилищных условий населения Республики Беларусь / Петрович Э.И. // Экономический бюллетень Научно-исследовательского экономического института Министерства экономики Республики Беларусь. – № 3. – С. 44–50.	2015
13.	Подгруша, В.В. Жилые помещения в общежитии: некоторые вопросы предоставления, пользования и выселения / В.В. Подгруша // БНПИ. Юридический мир. – №4. – С. 58–63; №5. – С. 62–66.	2014
14.	Савицкий, В. Право собственности на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива / В. Савицкий // Юстыцыя Беларусі. – № 2. – С. 63–65.	2013
15.	Самарин, В. Отдельные вопросы постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий / С. Самарин // Юстыцыя Беларусі. – №9. – С. 52–54.	2012
16.	Смирнова, Е.М. Надзор за исполнением жилищного законодательства / Е. Смирнова // Законность. – № 12. – С. 26–29.	2015
17.	Смирнова, М.И. Выселение с предоставлением жилого помещения типовых потребительских качеств / М.И. Смирнова // Право Беларуси. – № 22. – С. 64–68.	2013
18.	Тушкин, А.А. Утрата права пользования жилым помещением несовершеннолетним / А.А. Тушкин // Мир детства в современном образовательном пространстве: сборник статей студентов, магистрантов, аспирантов / под ред. И.А. Шараповой. – Вып. 4. – Витебск. – Т. 2. – С. 315–318. – Библиогр.: с. 318 (8 назв.).	2012
19.	Черный, А.Б. Приоритетные направления развития жилищного строительства в Республике Беларусь и мероприятия по их реализации / А.Б. Черный // Проблемы управления. – № 1. – С. 33–35.	2015
20.	Щемелева, И.Н. Изменение правового положения гражданина как субъекта жилищного правоотношения в соответствии с проектом Жилищного кодекса Республики Беларусь / И.Н. Щемелева // Юридический мир. – № 3. – С. 69–72.	2012
21.	Юрченко, Е.В. Понятие и правовая природа договора социального найма жилого помещения / Е.В. Юрченко // Юрист. – №9. – С. 42–44.	2015
Информационные ресурсы Интернет		
1.	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь mjkx.gov.by	

Учебное издание

**ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО
ДЛЯ СПЕЦИАЛЬНОСТИ 1-24 01 02
ПРАВОВЕДЕНИЕ**

Учебно-методический комплекс по учебной дисциплине

Составитель

МОРОЗ Наталия Владимировна

Технический редактор

Г.В. Разбоева

Компьютерный дизайн

Л.В. Рудницкая

Подписано в печать .2022. Формат 60х84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.

Усл. печ. л. 4,18. Уч.-изд. л. 3,56. Тираж экз. Заказ .

Издатель и полиграфическое исполнение – учреждение образования
«Витебский государственный университет имени П.М. Машерова».

Свидетельство о государственной регистрации в качестве издателя,
изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/255 от 31.03.2014.

Отпечатано на ризографе учреждения образования
«Витебский государственный университет имени П.М. Машерова».
210038, г. Витебск, Московский проспект, 33.