О РАЗЪЯСНЕНИИ НЕКОТОРЫХ НОРМ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

**Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Жилищный кодекс Республики Беларусь предусматривает 12 оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий (п. 1 ст. 36):

1. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, не имеющие в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по месту работы (службы)), а граждане без определенного места жительства, ранее имевшие регистрацию (прописку) по месту жительства в данном населенном пункте, - по месту пребывания (подп. 1.1 п. 1 ст. 36 ЖК).

При этом под отсутствием у граждан во владении и пользовании жилых помещений понимается отсутствие жилых помещений, занимаемых этими гражданами:

- по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда соответствующего вида;

- в качестве членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, имеющих право владения и пользования жилым помещением наравне с собственником жилого помещения, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков;

- по договору, предусматривающему передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством.

2. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, обеспеченные общей площадью жилого помещения менее 15 кв. м (в г. Минске - менее 10 кв. м) на одного человека. При этом обеспеченность общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Минске либо населенных пунктах Минского района - исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в г. Минске и населенных пунктах Минского района).

При раздельном проживании членов семьи обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного человека определяется исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у членов их семей, с которыми они совместно проживают, в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Минске либо населенных пунктах Минского района - исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у членов их семей, с которыми они совместно проживают, в г. Минске и населенных пунктах Минского района), за вычетом общей площади, приходящейся на других граждан (за исключением нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда), проживающих в этих жилых помещениях, но не включенных в число членов семьи гражданина, с которыми он принимается на указанный учет (подп. 1.2 п. 1 ст. 36 ЖК).

Данное основание определяет норму обеспеченности общей площадью жилого помещения и порядок суммирования общей площади жилых помещений, находящихся в собственности или в пользовании гражданина и членов его семьи, проживающих совместно, а не только тех членов семьи, с которыми гражданин принимается на учет. Понятие членов семьи дано в п. 63 ст. 1 ЖК.

3. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (подп. 1.3 п. 1 ст. 36 ЖК).

Положение о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных 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 утверждено постановлением Совмина от 28.03.2013 N 221.

Условия, при которых жилые помещения признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодными для проживания, утверждены постановлением Минжилкомхоза от 02.05.2000 N 4.

4. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в общежитиях, за исключением граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в общежитии в связи с обучением, спортивной подготовкой, прохождением клинической ординатуры, а также сезонных и временных работников (подп. 1.4 п. 1 ст. 36 ЖК).

5. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения (подп. 1.5 п. 1 ст. 36 ЖК).

По данному основанию постановка на учет осуществляется при условии:

- заключения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда или договора финансовой аренды (лизинга) жилого помещения;

- регистрации по месту жительства;

- фактического проживания в жилом помещении частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения.

6. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в арендном жилье на условиях договора найма арендного жилья, заключенного на период трудовых (служебных) отношений, в специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда в административных и общественных зданиях органов государственной безопасности, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, в том числе в зданиях пожарных депо, на условиях договора найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда, заключенного в соответствии с законодательством, в специальных жилых помещениях государственного жилищного фонда, находящихся в оперативном управлении государственного учреждения "Главное управление по обслуживанию дипломатического корпуса и официальных делегаций "Дипсервис", а также в жилых помещениях социального пользования на основании договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, заключенного сроком на 5 лет в соответствии с п. 7 ст. 106 ЖК либо на срок до 10 лет в соответствии с ч. 1 п. 3 ст. 109 ЖК (подп. 1.6 п. 1 ст. 36 ЖК).

Данное основание по своему содержанию включает особенные и не очень распространенные случаи, когда граждане, по сути, обеспечены жильем, но в силу временного характера решения жилищного вопроса в будущем их жилищные условия значительно изменятся в связи с прекращением срока действия договора, более того, большинство будет подлежать выселению.

7. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с другими гражданами и имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Минздравом, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, а также проживающие в одной комнате или однокомнатной квартире с гражданами, имеющими заболевания, перечисленные в этом перечне (подп. 1.7 п. 1 ст. 36 ЖК).

Перечень заболеваний, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с гражданами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, утвержден постановлением Минздрава от 22.12.2012 N 202.

8. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в одной квартире либо одноквартирном жилом доме, заселенных несколькими собственниками жилых помещений, при условии, что их собственность выделена в установленном порядке (произведен раздел жилого помещения с образованием двух и более отдельных жилых помещений или выделением в собственность изолированных жилых комнат с оставлением подсобных помещений в общем пользовании и в общей долевой собственности), и (или) нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда, если они обеспечены общей площадью жилого помещения менее 15 кв. м (в г. Минске - менее 10 кв. м) на каждого члена семьи (подп. 1.8 п. 1 ст. 36 ЖК).

При постановке на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по данному основанию требуется, чтобы доля в праве собственности на жилое помещение была выделена в натуре в установленном порядке.

9. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в неизолированных (смежных) жилых комнатах и не являющиеся близкими родственниками (подп. 1.9 п. 1 ст. 36 ЖК).

К близким родственникам относятся супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабка и внуки (п. 2 ст. 1 ЖК). Неизолированная жилая комната - жилая комната, связанная с другой жилой комнатой общим входом (п. 29 ст. 1 ЖК).

10. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в однокомнатной квартире с другим гражданином независимо от его пола (в том числе независимо от того, являются они или не являются близкими родственниками), кроме супругов (подп. 1.10 п. 1 ст. 36 ЖК).

Необходимо учитывать, что данное основание применяется без учета метража обеспеченности.

11. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, относящиеся к молодым семьям, впервые вступившие в брак (оба супруга), если ни один из них не имеет в собственности квартиры либо одноквартирного жилого дома и (или) не является нанимателем квартиры либо одноквартирного жилого дома по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, за исключением граждан, признаваемых нуждающимися в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подп. 1.6 п. 1 ст. 36 ЖК, а также не занимает объект долевого строительства по договорам найма, аренды, безвозмездного пользования или иному соглашению, предусматривающему передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством, в населенном пункте по месту принятия на учет. При принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Минске либо населенных пунктах Минского района учитываются находящиеся в собственности и (или) во владении и пользовании супругов жилые помещения, занимаемые на условиях договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, объекты долевого строительства, занимаемые по договорам найма, аренды, безвозмездного пользования или иному соглашению, предусматривающему передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством, расположенные в г. Минске и населенных пунктах Минского района (подп. 1.11 п. 1 ст. 36 ЖК).

12. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются проживающие в жилых помещениях специальных домов для ветеранов, престарелых и инвалидов, имеющие несовершеннолетних детей на дату принятия их на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности либо инвалидность снята или которые признаны в установленном порядке дееспособными, если за ними не сохранилось или им не может быть предоставлено право владения и пользования жилым помещением, из которого они выбыли (подп. 1.12 п. 1 ст. 36 ЖК).

Положение о порядке, особенностях и основаниях предоставления гражданам специальных жилых помещений государственного жилищного фонда в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, домах-интернатах для детей-инвалидов, специальных домах для ветеранов, престарелых и инвалидов утверждено постановлением Совмина от 24.09.2008 N 1408.

**Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Уточнение (или сверка) данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете, осуществляется по месту постановки гражданина на соответствующий учет.

Так, по месту жительства гражданина местные исполкомы осуществляют такое уточнение ежегодно с 1 февраля до 1 мая, а по месту работы (службы) гражданина уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется регулярно по истечении 5 лет с даты принятия конкретного гражданина на учет - один раз в 5 лет.

Документы (сведения), необходимые для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (за исключением сведений о доходе и имуществе каждого члена семьи и документов, подтверждающих право на получение социального жилья), запрашиваются у соответствующих организаций, осуществляющей сверку.

Кроме того, уточнение данных, подтверждающих право граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, производится перед принятием решения о предоставлении жилого помещения, земельного участка в соответствии с законодательными актами как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий либо о включении в состав организации застройщиков, формируемой из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, либо перед заключением договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, или договора создания объекта долевого строительства гражданином, который будет осуществлять строительство жилого помещения с государственной поддержкой. В данном случае запрос документов (сведений), подтверждающих нуждаемость, осуществляется в общем порядке согласно п. 4 ст. 40 ЖК.

**Основания и порядок снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохранение за гражданами (членами семьи) права состоять на учете по месту жительства и по месту работы (службы)**

Порядок снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий определен ст. 45 ЖК. Одновременно установлены случаи, когда за гражданами сохраняется право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 46 - 48 ЖК).

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

1. Если отпали основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. При этом снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случае добровольного волеизъявления на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение либо заключения договора, предусматривающего передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства (абз. 2 п. 1 ст. 45 ЖК).

Как правило, снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий связано с улучшением ими своих жилищных условий. Улучшение жилищных условий наступает тогда, когда отпадают основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Перечень оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий приведен в ст. 36 ЖК.

Под добровольным волеизъявлением на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте подразумевается следующее.

Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по их месту жительства, желающие улучшить свои жилищные условия путем строительства (реконструкции) или приобретения жилых помещений в иных населенных пунктах (за исключением областных центров, г. Минска и населенных пунктов Минского района), включаются по их заявлениям в списки на получение льготных кредитов соответствующими местными исполкомами по месту постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий при принятии гражданами и членами их семей, включаемыми в списки на получение льготных кредитов, обязательств по их регистрации по месту жительства в построенных (реконструированных) или приобретенных с использованием льготных кредитов жилых помещениях (ч. 4 подп. 1.9 п. 1 Указа от 06.01.2012 N 13).

Кроме того, государственные органы, организации вправе организовать строительство жилых домов путем формирования организаций застройщиков либо привлечения дольщиков из числа работников, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы). Такое строительство может осуществляться в ином населенном пункте. Для снятия с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по данному основанию требуется добровольное волеизъявление работника на улучшение жилищных условий в другом населенном пункте. При этом непосредственно снятие с учета гражданина, построившего жилое помещение в другом населенном пункте, осуществляется после государственной регистрации права собственности на это жилое помещение.

2. Выезд на место жительства в иной населенный пункт, за исключением случаев, когда граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в организациях, расположенных в данном населенном пункте, и не прекратили с ними трудовых (служебных) отношений (абз. 3 п. 1 ст. 45 ЖК).

Данное основание снятия с учета применяется в случаях, когда граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в местных исполкомах по месту их жительства.

3. Прекращение трудовых (служебных) отношений с организацией, в которой граждане состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, предусмотренных п. 1 ст. 47, абз. 4 п. 1 ст. 45 ЖК. Граждане вправе состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы), следовательно, при прекращении трудовых отношений с организацией они утрачивают и право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в данной организации, за исключением особых случаев, определенных законодательством либо локальными актами организации, в том числе коллективным договором.

4. Представление не соответствующих действительности сведений либо неправомерные действия (бездействие) должностных лиц, послужившие основанием для принятия этих граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (абз. 5 п. 1 ст. 45 ЖК).

Основанием для снятия с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий могут стать недействительные документы, поданные при постановке на учет, либо сведения, указанные в таких документах.

Например, если гражданин представляет подложные, недействительные сведения о доходе или не представляет реальных сведений об имуществе, впоследствии обнаружение факта представления недействительных сведений служит основанием для снятия с учета.

5. Подача гражданином заявления о снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, подписанного им и совершеннолетними членами его семьи, совместно состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (абз. 6 п. 1 ст. 45 ЖК). Процедура снятия с учета по данному основанию установлена в подп. 1.1.7 п. 1 перечня N 200. Данная процедура носит заявительный добровольный характер.

Для принятия решения о снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданин представляет в местный исполком, организацию по месту работы (службы), сельскохозяйственную организацию, в которых он состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, заявление, паспорта и иные документы, удостоверяющие личность всех совершеннолетних граждан.

6. Непредставление в соответствии с п. 2 ст. 44 ЖК необходимых документов (абз. 7 п. 1 ст. 45 ЖК).

Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющие право на получение жилого помещения социального пользования в зависимости от дохода и имущества (подп. 1.12 п. 1 ст. 105 ЖК), обязаны для уточнения данных, являющихся основанием для сохранения за ними права состоять на таком учете, ежегодно представлять в местный исполнительный и распорядительный орган сведения о доходе и имуществе каждого члена семьи, а также документы, подтверждающие право на получение жилого помещения социального пользования (п. 2 ст. 44 ЖК). Форма сведений о совокупном доходе и имуществе гражданина и членов его семьи для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, имеющих право на получение жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, установлена постановлением Минтруда и соцзащиты от 31.03.2006 N 44.

7. Добровольное волеизъявление граждан и членов их семей на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений общей площадью менее 15 кв. м (в г. Минске - менее 10 кв. м) на одного человека с использованием льготного кредита, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выданными банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам. При этом снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится после государственной регистрации права собственности на жилое помещение (абз. 8 п. 1 ст. 45 ЖК).

Гражданам, осуществляющим строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений общей площадью менее 15 кв. м (в г. Минске - менее 10 кв. м) на одного человека, льготный кредит предоставляется при условии добровольного волеизъявления этих граждан и членов их семей, включенных в списки на получение льготных кредитов, на снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий (ч. 3 подп. 1.5 п. 1 Указа от 06.01.2012 N 13).

Приобретение жилого помещения путем строительства (реконструкции) или с использованием государственной поддержки влечет отказ в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение 5 лет со дня государственной регистрации права на это жилое помещение как самого гражданина, так и членов его семьи, за исключением случаев увеличения состава семьи в связи с рождением (усыновлением, удочерением) детей, а также военнослужащих в случае переезда из другого населенного пункта при назначении на должность (подп. 1.9 п. 1 ст. 37 ЖК). В связи с этим граждане в случае снятия с учета нуждающихся по рассматриваемому основанию, даже при наличии у них оснований (как правило, при обеспеченности общей площадью менее установленной нормы), не могут быть восстановлены на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления.

8. Отчуждение с соблюдением требований законодательства земельного участка, предоставленного после 1 января 2011 г. гражданину в соответствии с законодательными актами как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (абз. 9 п. 1 ст. 45 ЖК).

Основание предоставления земельного участка гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, предусмотрено подп. 7.7 п. 7 Указа от 27.12.2007 N 667.

При снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по указанному основанию эти граждане, если они являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право в установленном порядке быть вновь принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления о принятии на такой учет (п. 3 ст. 45 ЖК).

9. Отказы (не менее трех в течение календарного года) от предлагаемого в установленном порядке предоставления жилых помещений социального пользования (в случае наличия у граждан права на предоставление таких помещений) или отказы (не менее трех в течение календарного года) от предлагаемых в установленном порядке вступления в организацию застройщиков либо заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу (в случае отсутствия у граждан права на предоставление жилых помещений социального пользования), за исключением военнослужащих срочной военной службы в период ее прохождения (абз. 10 п. 1 ст. 45 ЖК).

В отношении жилых помещений социального пользования, порядок предоставления такого помещения, вступления в организацию застройщиков, заключения договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществлялось по государственному заказу, определен ст. 106 ЖК: местный исполком извещает гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющего право на предоставление жилого помещения социального пользования, о предоставлении ему жилого помещения социального пользования заказным письмом с обратным уведомлением либо передает ему это извещение под подпись.

Гражданин, уведомленный о предоставлении ему жилого помещения социального пользования, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в течение 30 дней со дня получения такого извещения обязан обратиться в исполком с заявлением о предоставлении предлагаемого жилого помещения социального пользования или письменно отказаться от предоставления. Необращение гражданина (его представителя) в указанный срок в местный исполнительный и распорядительный орган рассматривается как его отказ от предоставления предлагаемого ему жилого помещения социального пользования. Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном подтверждении такой причины.

Для формирования организации застройщиков из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, государственные организации, хозяйственные общества при наличии земельного участка, предоставленного для строительства объектов недвижимого имущества, или наличии не завершенного строительством объекта недвижимого имущества либо объекта недвижимого имущества, подлежащего капитальному ремонту или реконструкции либо продаже, определяют общее количество ее членов и письменно извещают о формировании организации застройщиков граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с очередностью принятия их на такой учет (ч. 1 п. 2 ст. 161 ЖК).

При этом государственный орган, иная государственная организация извещает гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, о формировании организации застройщиков заказным письмом с обратным уведомлением либо передает ему это извещение под подпись (п. 3 ст. 161 ЖК). Гражданин, уведомленный о формировании организации застройщиков, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в 30-дневный срок со дня получения такого извещения обязаны подать в государственную организацию, хозяйственное общество заявление о вступлении в организацию застройщиков или письменно отказаться от вступления в нее.

Неподача заявления гражданином либо его представителем в 30-дневный срок рассматривается как отказ от вступления в организацию застройщиков. Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствовавшая подаче заявления в государственную организацию, хозяйственное общество (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном ее подтверждении (п. 5 ст. 161 ЖК).

Таким образом, порядок направления предложений о предоставлении жилых помещений социального пользования, вступлении в организацию застройщиков, заключении договора купли-продажи жилого помещения, строительство которого осуществляется по государственному заказу, четко урегулирован законодательством. При условии соблюдения изложенных процедур отказа граждане подлежат снятию с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В случае нарушения данного порядка решение о снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть обжаловано в установленном порядке.

При снятии граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий по указанному основанию эти граждане, если они являются нуждающимися в улучшении жилищных условий, имеют право в установленном порядке быть вновь принятыми на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты подачи заявления о принятии на такой учет (п. 3 ст. 45 ЖК).

10. Выявление в ходе уточнения данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, фактов, подтверждающих непроживание граждан по месту их регистрации по месту жительства в общежитиях, жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения (за исключением случаев, когда у граждан имеются иные основания состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) (абз. 11 п. 1 ст. 45 ЖК).

Уточнение данных, являющихся основанием для сохранения права граждан состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется местными исполкомами ежегодно с 1 февраля по 1 мая, другими организациями, в которых граждане состоят на учете нуждающихся по месту работы (службы), - регулярно по истечении 5 лет с даты постановки конкретного гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий - один раз в 5 лет (ч. 1, 2 п. 1 ст. 44 ЖК).

Подтверждение фактического проживания гражданина в общежитии или в жилом помещении частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, договору финансовой аренды (лизинга) жилого помещения осуществляется местным исполкомом, другой организацией, в которой гражданин состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, путем составления акта в произвольной письменной форме с указанием в нем сведений, подтверждающих фактическое проживание. К таким сведениям могут быть отнесены письменное подтверждение заведующего (директора) общежитием и (или) соседей и иные документы (сведения) по усмотрению местного исполнительного и распорядительного органа, государственного органа, другой организации.

11. Передача гражданами, осуществляющими строительство в составе организации застройщиков, права на паенакопления членам семьи или другим лицам либо уступки гражданами, заключившими договоры создания объекта долевого строительства при строительстве жилых помещений в многоквартирных жилых домах с использованием государственной поддержки и (или) ограниченной прибылью застройщика, права требования по такому договору членам своей семьи, совместно осуществляющим строительство жилого помещения (абз. 12 п. 1 ст. 45 ЖК).

При прекращении членства в организации застройщиков гражданина, имеющего в ней паенакопления и не являющегося собственником жилого помещения, предусматривается право на передачу этих паенакоплений иным лицам (п. 1 ст. 182 ЖК).

Право требования по договору долевого строительства также может быть передано другому лицу в силу положений п. 1 ст. 353 ГК: право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании акта законодательства.

12. Смерть гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за исключением случаев, когда право состоять на таком учете сохраняется за членами семьи этого гражданина в соответствии со ст. 48 ЖК (абз. 13 п. 1 ст. 45 ЖК).

Согласно ст. 48 ЖК право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты принятия на учет сохраняется:

- по месту жительства - за членами семьи гражданина, проживавшими совместно с ним и состоявшими с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае смерти этого гражданина, расторжения брака или снятия его с учета при выезде на место жительства в другой населенный пункт, если у них имеются основания состоять на таком учете, без учета норм подп. 1.4 и 1.6 п. 1 ст. 37 ЖК (ограничивающие сроки прибытия в г. Минск, населенные пункты Минского района);

- по месту работы (службы) - за работающими в одном государственном органе, другой организации членами семьи гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае его смерти, а за членами семьи гражданина, умершего в результате несчастного случая на производстве или профессионального заболевания, - независимо от места их работы, если у них имеются основания состоять на таком учете, без учета норм подп. 1.4 и 1.6 п. 1 ст. 37 ЖК (ограничивающие сроки прибытия в г. Минск, населенные пункты Минского района).

**Порядок снятия граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится по решению местного исполкома, руководителя (уполномоченного им лица) организации совместно с профсоюзным комитетом (при его наличии), принявших их на учет. О принятом решении гражданину сообщается в письменной форме в 10-дневный срок с даты его принятия с указанием оснований для снятия с учета (ч. 1 п. 2 ст. 45 ЖК).

Решение о снятии с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть обжаловано в судебном порядке.

При этом следует принимать во внимание сроки обжалования. Так, жалоба на действия местного исполнительного комитета, иного государственного органа, другой организации, связанные с постановкой на учет и снятием с учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, подается в суд в месячный срок со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его права. Месячный срок подачи жалобы исчисляется с момента, когда гражданин получил такое извещение.

Порядок предоставления ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Право на получение жилого помещения социального пользования имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

- граждане, жилые помещения которых (в том числе принадлежащие им на праве собственности) вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма стали непригодными для проживания;

- граждане, имеющие заболевания, и граждане, в составе семей которых есть дети, имеющие заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире;

- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

- Герои Беларуси, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы;

- ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды боевых действий на территории других государств из числа категорий граждан, указанных в статьях 2 и 4 Закона Республики Беларусь от 17 апреля 1992 г. № 1594-XII «О ветеранах»;

- граждане, в том числе уволенные в запас (отставку), из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), кроме случаев, когда инвалидность наступила в результате их противоправных действий, по причине алкогольного, наркотического, токсического опьянения, членовредительства;

- инвалиды с детства вследствие ранения, контузии, увечья, связанных с боевыми действиями в период Великой Отечественной войны либо с последствиями военных действий;

- граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС, другими радиационными авариями;

- неработающие одинокие инвалиды I и II группы, кроме указанных в подпункте 1.8 пункта 1 ЖК Республики Беларусь;

Под неработающими одинокими понимаются граждане, не осуществляющие деятельность на основании трудовых договоров, гражданско-правовых договоров, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг и создание объектов интеллектуальной собственности, предпринимательскую деятельность, иную деятельность, приносящую доход, не предоставляющие места для краткосрочного проживания и не имеющие трудоспособных членов семьи, обязанных по закону их содержать, проживающих совместно с ними либо в одном населенном пункте.

- неработающие одинокие пенсионеры, граждане, достигшие общеустановленного пенсионного возраста;

- граждане, в составе семей которых имеются дети-инвалиды;

- граждане, у которых среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи не превышает утвержденного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу принятия на учет (и на день предоставления жилого помещения социального пользования), и которые располагают заявленным имуществом, общая стоимость которого не превышает размера стоимости квартиры типовых потребительских качеств исходя из максимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения социального пользования на одного члена семьи, из числа следующих категорий:

- инвалиды I и II группы, за исключением инвалидов, указанных в подпунктах 1.8 и 1.9 пункта 1 ЖК Республики Беларусь;

- граждане, проживающие в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, которым при переосвидетельствовании установлена III группа инвалидности (инвалидность снята) или которые признаны в установленном порядке дееспособными;

- пенсионеры, граждане, достигшие общеустановленного пенсионного возраста, за исключением пенсионеров, указанных в подпункте 1.10 пункта 1 ЖК Республики Беларусь;

- многодетные семьи, а также матери, которым присвоено звание «Мать-героиня» или которые награждены орденом Матери, орденом «Материнская слава» либо медалью «Медаль материнства»;

- граждане, взявшие на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей;

- ветераны боевых действий на территории других государств;

- члены семей погибших (умерших) граждан, указанных в статье 22 Закона Республики Беларусь «О ветеранах».

Местный исполнительный и распорядительный орган извещает гражданина, состоящего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющего право на предоставление жилого помещения социального пользования, о предоставлении ему жилого помещения социального пользования заказным письмом с уведомлением о получении либо передает ему это извещение под роспись.

Гражданин, уведомленный о предоставлении ему жилого помещения социального пользования, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в течение тридцати дней со дня получения такого извещения обязаны обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении предлагаемого жилого помещения социального пользования или письменно отказаться от его предоставления.

Необращение гражданина (его представителя) в указанный срок в местный исполнительный и распорядительный орган рассматривается как отказ от предоставления предлагаемого ему жилого помещения социального пользования.

Этот срок продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствующая ему обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном подтверждении такой причины.

Для принятия решения о предоставлении жилого помещения социального пользования больным активной формой туберкулеза, а также гражданам, имеющим заболевания, указанные в перечне, определяемом Министерством здравоохранения, при наличии которых признается невозможным их совместное проживание с другими гражданами в одной комнате или однокомнатной квартире, местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы запрашивают у организаций здравоохранения заключение врачебно-консультационной комиссии, указанное в абзаце шестом пункта 2 статьи 40 ЖК Республики Беларусь.

Вне очереди жилые помещения социального пользования предоставляются:

больным активной формой туберкулеза с бактериовыделением, что подтверждено клинико-лабораторными или иными методами исследования, если при соблюдении больными предписанного режима лечения и после проведенного шестимесячного курса противотуберкулезного лечения сохраняется выделение микобактерий;

указанным в подпунктах 1.1, 1.3–1.8 (неработающие одинокие инвалиды I и II группы), 1.9, абзацах втором и восьмом подпункта 1.12 пункта 1 статьи 105 ЖК Республики Беларусь.

Детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилые помещения социального пользования предоставляются в течение пяти лет с даты принятия решения об эмансипации или вступления в брак, после достижения ими совершеннолетия либо по их желанию в течение одного года после окончания учреждений высшего образования.

Наниматель жилого помещения социального пользования вправе предоставить право владения и пользования занимаемым им жилым помещением супругу (супруге), своим несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в данном населенном пункте жилых помещений в собственности, жилого помещения государственного жилищного фонда во владении и пользовании на основании договора найма жилого помещения

В случае выезда нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на место жительства в другое жилое помещение либо его смерти такой договор расторгается либо прекращается.

Если совершеннолетние нетрудоспособные члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Если трудоспособные совершеннолетние члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, не имеют во владении и пользовании жилого помещения государственного жилищного фонда на основании договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо в собственности в данном населенном пункте другого жилого помещения общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующего установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, с одним из них заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда на срок до десяти лет.

При этом под трудоспособными членами семьи понимаются совершеннолетние граждане, не достигшие общеустановленного пенсионного возраста, не являющиеся инвалидами I или II группы.

В течение указанного срока гражданам, проживающим в этом жилом помещении, предоставляется внеочередное право на улучшение жилищных условий путем строительства (реконструкции) или приобретения жилого помещения с государственной поддержкой.

По истечении срока действия договора, указанного в части первой пункта 3 статьи 109 ЖК Республики Беларусь, жилое помещение социального пользования подлежит включению в состав арендного жилья по решению местного исполнительного и распорядительного органа. С гражданами, проживающими в этом жилом помещении, заключается договор найма арендного жилья в порядке и на условиях, определенных ЖК Республики Беларусь и иными актами законодательства.

В случае смерти нанимателя жилого помещения социального пользования действие пункта 3 статьи 109 ЖК Республики Беларусь и части первой пункта 4 статьи 109 ЖК Республики Беларусь не распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов его семьи, вселившихся в жилое помещение социального пользования вместе с нанимателем, которому это жилое помещение было предоставлено до 8 апреля 2006 г. и при получении которого он сдал занимаемое им ранее жилое помещение либо произвел отчуждение на возмездной или безвозмездной основе принадлежавшего ему на праве собственности жилого помещения местным исполнительным и распорядительным органам, другим государственным организациям. При этом с одним из членов семьи умершего нанимателя заключается договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда.

Действие части второй настоящего пункта 4 статьи 109 ЖК Республики Беларусь распространяется на трудоспособных совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения социального пользования, умершего после 8 апреля 2006 г.

По возникающим вопросам Вы вправе обратиться в управление жилищно-коммунального хозяйства в Берестовицкого районного исполнительного комитета (каб. 6, тел. 2 18 69, 2 10 49) либо в сельский исполнительный комитет по месту жительства.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |