

© Самарин Вадим Игоревич, Пухов Артем Александрович

ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Известная поговорка гласит: «Мой дом – моя крепость». Действительно, недвижимость (в частности жилые помещения) в настоящее время – одна из главных ценностей для граждан. В Республике Беларусь претворяются в жизнь различные программы по содействию гражданам в приобретении жилья. В государстве создана правовая база для учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. И, прежде всего, следует отметить Положение о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда (далее – Положение), которое утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565 «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений». Подпункт 3.1 Положения определяет категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В данной статье мы проанализируем возможность постановки на учет по одному из предусмотренных в Положении оснований – подпункту 3.1.1.

Как известно, зафиксированный факт нуждаемости является общей предпосылкой для реализации права граждан на получение в пользование жилого помещения в домах государственного жилищного фонда либо государственной поддержки для строительства, реконструкции или приобретения жилых помещений в собственность [7;22]. Действующая редакция пп. 3.1.1 Положения была принята Указом Президента Республики Беларусь № 292 от 03.06.2008 «О внесении изменений и дополнений в Указ Президента Республики Беларусь от 29 ноября 2005 г. № 565», который вступил в силу с 07.10.2008. По смыслу пп. 3.1.1 Положения нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, не имеющие жилых помещений в собственности и (или) в пользовании в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по

постоянному месту жительства либо по месту работы (службы) (далее - в населенном пункте по месту принятия на учет). При этом п. 1 Положения предоставляет право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий каждому совершеннолетнему гражданину, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста и в более раннем возрасте – с даты принятия решения об эмансипации либо вступления в брак. Законодатель не обязывает граждан создавать новую семью для приобретения права состоять на учете. В подстрочном примечании к пп. 3.1.1 Положения содержится определение термина «отсутствие у граждан в пользовании жилых помещений» для целей Положения.

Следует отметить, что предусмотренное анализируемым подпунктом основание признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий отсутствует в открытом перечне ст. 43 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК). И здесь, используя сравнительно-правовой метод, можно обратиться к законодательству иных государств. Вопрос постановки на учет нуждающихся в жилье достаточно остро стоит в государствах бывшего СССР. В Украине действует Жилищный кодекс УССР 1983 г., который как и ЖК, не содержит аналога пп. 3.1.1 Положения (см. ст. 34 Жилищного кодекса УССР [4]). Жилищный кодекс РФ был принят в 2004 г. и предусматривает норму подобную пп. 3.1.1 Положения. В отличие от белорусского законодателя российский признает граждан нуждающимися, если не только у них самих, но и у других членов их семей нет жилого помещения в собственности, а также если они или члены их семей не являются нанимателями жилого помещения по договору социального найма (п. 1 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса РФ [3]).

При телеологическом толковании наличие рассматриваемой нормы в Положении вполне разумно. Граждане могут, например, быть нанимателями жилого помещения в частном жилом фонде. Но такой договор найма может прекратиться и они вынуждены будут искать новое жилье.

Совершеннолетние дети собственника, обеспечивая себя заработком, должны иметь возможность для создания своей семьи в отдельном жилом помещении. Ведь ст. 48 Конституции Республики Беларусь указывает, что каждый имеет право на жилье и государство содействует гражданам в приобретении жилья.

Таким образом, пп. 3.1.1 Положения содержит 2 условия, при наличии которых в совокупности гражданина можно признать нуждающимся в улучшении жилищных условий:

- 1) если гражданин не имеет жилых помещений в пользовании в населенном пункте по месту принятия на учет;
- 2) если гражданин не имеет жилых помещений в собственности в населенном пункте по месту принятия на учет.

Рассмотрим каждое из условий.

Гражданин не имеет жилых помещений в пользовании в населенном пункте по месту принятия на учет.

Термином «пользование жилыми помещениями» оперируют различные нормативные правовые акты. ЖК говорит об основаниях возникновения права пользования жилыми помещениями и относит к ним: договоры найма или поднайма жилого помещения, право собственности, завещательный отказ, другие основания, не запрещенные законами Республики Беларусь (ст. 26). Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК) в ч. 1 ст. 275 содержит норму о том, что члены семьи собственника, проживающего в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ч. 2 ст. 57, ч. 1 ст. 110, ч. 1 ст. 116 ЖК). В этих смыслах понималось право пользования в целях пп. 3.1.1 Положения до 07.10.2008.

Указом Президента Республики Беларусь от 03.06.2008 № 292 в пп. 3.1.1 Положения было добавлено примечание, которое устанавливает, что для целей Положения под отсутствием у граждан в пользовании жилых помещений понимается отсутствие жилых помещений, предоставленных для

проживания гражданину и (или) членам его семьи по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда. То есть, руководствуясь ч. 11 ст. 10 Закона Республики Беларусь от 10.01.2000 «О нормативных правовых актах», при использовании норм Положения применению подлежит специальная норма – норма, содержащаяся в самом Положении.

Законодатель, говоря о пользовании жилым помещением, указывает, что для целей Положения имеет значение лишь право пользования на основании договора найма жилого помещения исключительно государственного (но не частного) жилищного фонда. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда примерно одинаково определен в ст. 56 ЖК и п. 50 Положения: 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. Хотя ст. 56 ЖК к наймодателям в этом случае относит только «местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности».

Следует отметить, что законодатель субъектами права пользования для целей Положения считает не только гражданина (непосредственного нанимателя жилого помещения), но и членов его семьи. Определение понятий «семья» и «члены семьи» не содержится в жилищном законодательстве. Ст. 29 ЖК содержит перечень лиц, которые относятся к членам семьи без каких-либо оговорок (супруг, дети и родители нанимателя) либо признаются (проживающие совместно с нанимателем и ведущие с ним общее хозяйство другие родственники, а также нетрудоспособные иждивенцы) или могут быть признаны в судебном порядке таковыми (иные граждане, проживающие не менее пяти лет совместно с нанимателем и ведущие с ним общее хозяйство) [9;45-46]. Определение понятия «ведение общего хозяйства» не дается в жилищном законодательстве. В п. 10 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь № 12 от

20.12.1991 «О практике применения судами Республики Беларусь законодательства при рассмотрении дел об установлении отцовства и о взыскании алиментов на детей» указывается, что совместное проживание и ведение общего хозяйства может подтверждаться доказательствами о проживании в одном жилом помещении, совместном питании, едином бюджете, приобретении общего имущества, взаимной заботе и т.д. Для сравнения Верховный Суд РФ в своем постановлении № 14 от 02.07.2009 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» указал, что *«под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.»* (п. 25) [6]. Также хотелось бы отметить ранее действовавшую норму ч. 3 ст. 2 Закона города Москва от 15.01.2003 «Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы», которая указывала, что *«граждане, проживающие в одном жилом помещении, объединенные признаками родства или свойства, но имеющие свои источники дохода, отдельный бюджет и ведущие раздельное хозяйство, при наличии их волеизъявления, признаются разными семьями»* [5]. Тем самым, факт проживания в одном помещении не превращает лицо автоматически в члена семьи.

В 2009 г. гражданка Г. обратилась в суд Центрального района г. Минска с жалобой на неправомерные действия администрации Центрального района г. Минска, ущемляющие ее права. В жалобе, гражданка Г. указывала на то, что своего жилья ее семья в собственности или в пользовании не имеет, в настоящий момент проживают в квартире ее свекрови, однако совместного хозяйства с ней не ведут [т.е. по сути, в этой квартире проживают 2 разные семьи]. Суд Центрального района г. Минска отказал в удовлетворении жалобы гражданки Г. Свое решение суд мотивировал, во-первых, тем, что гражданка Г. является членом семьи собственника жилого помещения, и, во-вторых, обеспеченностью гражданина общей жилой площадью более 15 кв.м. В данном случае спорным является применение судом нормы ст. 116 ЖК, так как, исходя из дословного толкования ст. 29 ЖК в сочетании с нормами ст.ст. 59-61 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье гражданка Г. не относится и не признается членом семьи собственника жилого помещения (наличествуют отношения свойства, а не родства). Суд также не учет проанализированное выше условие, содержащееся в пп. 3.1.1. Положения.

Резюмируя вышеизложенное, сформулируем первое из условий для постановки гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения: у гражданина, а также у членов его семьи, отсутствуют в пользовании жилые помещения по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда в населенном пункте по месту принятия на учет.

Гражданин не имеет жилых помещений в собственности в населенном пункте по месту принятия на учет.

Прежде всего, отметим, что субъектом права собственности на жилое помещение для целей постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий не должен являться исключительно сам гражданин, который хочет стать на учет; о членах его семьи в пп. 3.1.1 упоминания нет.

В соответствии со ст. 101 ЖК: граждане могут иметь на праве собственности жилые дома, квартиры и иные жилые помещения без ограничения их количества и размера. Гражданское законодательство раскрывает сущность приведенной выше нормы: собственник осуществляет триаду полномочий в форме права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (ч. 1 ст. 272 ГК).

Второе условие, на наш взгляд, имеет много «подводных камней». Формулировка пп. 3.1.1 Положения указывает, что для отказа в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий достаточно наличия у гражданина права собственности на жилое помещение, независимо от размера такого помещения либо размера доли в праве собственности на жилое помещение¹. При этом, полагаем, что в целях Положения следует рассматривать не только то, что на жилое помещение оформлено право собственности конкретного гражданина, но и наличие у гражданина

¹ Размер жилого помещения является существенным элементом отдельного основания для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (пп. 3.1.2 Положения).

возможности оформить на свое имя право собственности (долю в праве собственности) на жилое помещение.

Рассмотрим, например, ситуацию, когда **один из супругов может встать на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий** по пп. 3.1.1 Положения. Согласно ч. 1 п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.03.03 № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения» (далее – Постановление № 2) возведенное или приобретенное супругами в период брака жилое помещение (кроме полученного в дар или в порядке наследования) является их общей совместной собственностью, если иное не установлено законом или договором. Таким образом, в этом случае супруги становятся «со-собственниками» жилого помещения, т.е. одновременно теряют право состоять на учете по пп. 3.1.1 Положения. Однако, если в период возведения, приобретения жилого помещения лица не состояли в браке, спор между ними о праве собственности и разделе жилого помещения разрешается в соответствии с нормами ГК, регулируемыми вопросы общей собственности (ч. 2 п. 12 Постановления № 2).

В то же самое время, если одному из супругов жилое помещение принадлежало на праве собственности до вступления в брак, или было получено во время брака в дар или в порядке наследования, то это жилое помещение находится в его собственности (ч. 1 п. 2 ст. 259 ГК). В данном случае, уже нельзя говорить о совместной собственности супругов, а соответственно супруг, не имеющей в собственности жилых помещений, может претендовать на постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения. Однако из этого правила есть исключение, содержащееся в ч. 3 п. 2 ст. 259 ГК и п. 13 Постановления № 2: жилое помещение, принадлежащее одному из супругов, может быть признано судом совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или личного имущества

другого супруга произведены, в частности, капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование жилого помещения [2;794], в результате чего его стоимость значительно увеличилась. Складывается забавная ситуация: либо супруг, который произвел вложения в «чужое» жилое помещение будет требовать признания этого помещения совместной собственностью супругов и автоматически терять право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения; либо, отказываясь от требования признания права совместной собственности на «улучшенное» помещение, сохранять право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения.

Другая ситуация – **приватизация жилого помещения государственного жилищного фонда**. В соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона Республики Беларусь от 16.04.1992 «О приватизации жилищного фонда в Республики Беларусь», а также п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 17.12.98 № 9 «О применении судами Закона Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республики Беларусь» (далее – Постановление № 9) – жилое помещение (доля в жилом помещении), приватизированное совместно проживающими в нем супругами, является их общей совместной собственностью, если оба супруга участвовали в приватизации, в том числе денежными средствами, принадлежащими им на праве совместной собственности. Следовательно, в таком случае ни один из супругов не может претендовать на постановку на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения. Указанные выше нормы законодательства также содержат норму-гарантию для других членов семьи – если они вложили в приватизацию свою жилищную квоту или денежные средства с целью создания общей собственности, то они вправе требовать признания за ними права собственности на соответствующую их участию долю в приватизированном жилом помещении. При этом Закон наделяет их правом собственности независимо от его оформления: *«другие члены семьи, участвующие в*

приватизации жилого помещения, имеют право собственности...» По требованию участников приватизации их доли в праве собственности на жилое помещение могут быть отражены в техническом паспорте квартиры. А ч. 2 п. 15 Постановления № 2, добавляет, что *«в случае, если жилищная квота была начислена члену семьи нанимателя жилого помещения, но впоследствии без его согласия не зачтена на приватизацию, он не лишается права требовать признания доли в праве собственности на жилое помещение»*. Здесь хотелось бы отметить два принципиальных момента. Во-первых, участие другого члена семьи нанимателя в приватизации, путем вложения денежных средств (не жилищной квоты), не всегда легко доказать на практике. Во-вторых, снова складывается противоречивая ситуация: либо гражданин требует признания за ним права собственности на соответствующую его участию долю в приватизированном жилом помещении и автоматически теряет право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения, либо, отказываясь от права требования признания доли в праве собственности на приватизированное жилое помещение, сохраняет право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения. Одновременно отметим, что член семьи, не имеющий права пользования жилым помещением на период его приватизации, не является участником приватизации и, соответственно, участником долевой или совместной собственности на это жилое помещение [1;20].

Полагаем необходимым указать, что несовершеннолетние члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, а свое право на приватизацию жилого помещения реализуют совместно с проживающими в нем родителями или другими совершеннолетними членами семьи в порядке, установленном законодательством (п. 6 Положения о приватизации жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, их эксплуатации и ремонте, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от

21.09.2001 № 1399 «Об утверждении Положения о приватизации жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, их эксплуатации и ремонте», далее – Положение о приватизации). При приватизации жилого помещения жилищная квота несовершеннолетних детей суммируется с квотой родителей, а при их отсутствии – с квотой одного из совершеннолетних членов семьи. Поэтому несовершеннолетние члены семьи, жилищная квота которых зачтена при приватизации, также являются участниками приватизации и имеют долю в праве собственности на жилое помещение. Следует иметь в виду, что отчуждение собственником жилого помещения, приватизированного с зачетом жилищной квоты его детей, проживающих в этом жилом помещении, без согласия органа опеки и попечительства не соответствует требованиям ст. 123 ЖК, ст. 275 ГК и влечет недействительность сделки (п. 7 Постановления № 9). Таким образом, родители, использовав жилищную квоту ребенка для приватизации жилого помещения, фактически лишают его в дальнейшем права постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения, т.к. дети уже имеют долю в праве собственности на жилое помещение.

Жилищная квота (именные приватизационные чеки «Жилье») используется гражданами для приватизации занимаемых ими жилых помещений в домах государственного жилищного фонда. При приватизации гражданами жилых помещений в домах государственного жилищного фонда жилищная квота (сумма квот членов семьи, жилищные квоты, подаренные супругом (супругой), родителями, детьми, усыновителями, усыновленными, родными братьями и сестрами, дедом, бабушкой, внуками, полученные по наследству либо по решению суда) засчитывается в счет погашения стоимости жилого помещения (п. 10 и п. 11 Положения о приватизации). В соответствии с ч. 2 ст. 16 Закона Республики Беларусь от 16.04.1992 «О приватизации жилищного фонда в Республики Беларусь», ч. 2 п. 10 Положения о приватизации жилищные квоты не подлежат отчуждению, за исключением дарения их по нотариально удостоверенному договору супругу

(супруге), родителям, детям, усыновителям, усыновленным, родным братьям и сестрам, деду, бабушке, внукам, перехода права собственности по наследству либо по решению суда. Таким образом, после дарения жилищных квот право собственности на них переходит от одного родственника к другому (ст. 543 ГК). Соответственно лицо, которое подарило такие квоты (даритель), уже не может претендовать на долю в праве собственности на приватизированное жилое помещение на эти жилищные квоты.

Участие в возведении, приобретении жилого помещения других членов семьи (кроме супругов), родственников и иных лиц может быть основанием для признания за ними права на долю в праве собственности на жилое помещение при доказанности, что между этими лицами и застройщиком, приобретателем имелась договоренность о создании общей собственности и в этих целях они вкладывали свой труд и средства на возведение, приобретение жилого помещения (ч.4 ст.102 ЖК). Если на возведение, приобретение жилого помещения, в т.ч. в рамках жилищно-строительного или жилищного кооператива, была **использована безвозмездная субсидия**, то члены семьи, с учетом которых начислялась субсидия, также могут требовать признания за ними права на долю в праве собственности на жилое помещение (п. 9 Постановления № 2). В этом случае у граждан не будет возможность стать на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения.

Еще одна ситуация, имеющая значение при анализе пп. 3.1.1 Положения, – **наследование жилого помещения**. В соответствии со ст. 1031 ГК, при наследовании имущество умершего – жилое помещение – переходит к другому лицу (лицам). Таким образом, если гражданин находился на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения и принял в порядке наследования жилое помещение, то этот юридический факт (принятие жилого помещения по наследству) будет являться основанием для снятия гражданина с указанного учета по указанному подпункту. В то же

время п. 6 Положения не относит отказ от принятия наследства (в т.ч. жилого помещения) к случаям ухудшения своих жилищных условий.

Как мы уже отмечали выше, возведенное или приобретенное супругами в период брака жилое помещение, за исключением полученного в дар или в порядке наследования, является их общей совместной собственностью, если иное не установлено законом или договором (п. 12 Постановления № 2). Следовательно, если один из супругов в период брака получает жилое помещение в порядке наследования, то за вторым супругом сохраняется право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения.

Кроме того, определенные сложности связаны с положением ст. 1078 ГК. Действующий ГК предоставляет гражданину возможность завещать все свое имущество или его часть одному либо нескольким лицам (п. 1 ст. 1041 ГК). Поэтому при наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания конкретных вещей и прав, наследуемых каждым из них, имущество поступает со дня открытия наследства *в общую долевую собственность* наследников. К общей собственности наследников на наследственное имущество применяются правила главы 16 ГК об общей долевой собственности, если иное не установлено правилами ГК о наследовании. С момента принятия наследства (жилого помещения) (т.е. получения или оформления доли в имуществе, находящегося на праве общей собственности) гражданин становится собственником доли в общем имуществе. Соответственно, он либо теряет право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения, либо подлежит снятию с такого учета, если он не имеет иных оснований состоять на таком учете. Отметим, что ст. 1034 ГК и п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 21.12.2001 № 16 «О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании» содержат положение

о том, что смерть участника общей совместной собственности является основанием для определения его доли в такой собственности и раздела общего имущества либо выдела из него доли умершего участника в порядке, установленном ст. 255 ГК.

Нельзя обойти вниманием **жилые помещения в ЖСК**. Здесь тоже есть свои «подводные камни». Из положения п. 4 ст. 219 ГК следует, что члены жилищного, жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, иное жилое помещение, предоставленное этим лицам кооперативом в пользование, приобретают право собственности на указанное имущество с момента регистрации этого права в установленном порядке. Указанная норма ГК устанавливала только возможность для члена ЖСК приобрести право собственности на жилое помещение в таком кооперативе, сама же правовая процедура определена не была. В 2001 году Конституционный Суд Республики Беларусь весьма оперативно обратил внимание на указанный пробел законодательства. В своем решении от 13.07.2001 «О приобретении права собственности на квартиру в доме ЖСК» он предложил Министерству жилищно-коммунального хозяйства (далее - Минжилкомхоз) Республики Беларусь и другим компетентным государственным органам определить порядок оформления права собственности на квартиру в доме ЖСК. Постановлением Минжилкомхоза Республики Беларусь от 19.03.2002 № 2 была утверждена Инструкция о порядке оформления права собственности на квартиру в домах жилищно-строительного, жилищного кооператива, однако в 2005 г. данное Постановление утратило силу. В настоящий момент вся процедура, регламентирующая порядок оформления права собственности на квартиру в доме ЖСК, урегулирована Положением об организациях застройщиков (далее – Положение № 43), утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2008 № 43 «О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок».

Рассмотрим особенности использования жилищной квоты для уплаты паевого взноса в домах ЖСК. В соответствии с п. 10 Положения о приватизации - при невозможности использования жилищной квоты частично или полностью для приватизации занимаемых жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, она используется для уплаты паевого взноса в жилищном или жилищно-строительном кооперативе либо погашения кредита (ссуды), взятого на это строительство. Кроме того, п. 43 Положения № 43 устанавливает, что члены семьи члена организации застройщиков, внесшие при уплате денежных средств (при самостоятельном финансировании строительства, реконструкции, приобретения жилого дома) или паевых взносов (при финансировании строительства, реконструкции, приобретения жилого дома организацией застройщиков) свою жилищную квоту (именные приватизационные чеки «Жилье») либо денежные средства в целях создания общей собственности на жилое помещение, вправе требовать от члена организации застройщиков при оформлении в собственность жилого помещения признания за ними доли в праве собственности на данное помещение или на соответствующую денежную компенсацию. Норма применяется, если уплата паевых взносов имела место после 1 июля 1999 г. (п. 6 Постановления № 2). Т.е. если за членом семьи члена организации застройщиков будет признано право на долю в праве собственности на жилое помещение в доме ЖСК, то, следовательно, данный гражданин (член семьи) потеряет право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения. При этом законодатель предоставил такую возможность члену семьи гражданина-застройщика исключительно в момент оформления права собственности на жилое помещение. Если такой член семьи не предпринял необходимых действий и право собственности было оформлено на гражданина-застройщика, то при дословном толковании нормы Положения № 43 он не имеет возможности претендовать на долю в праве собственности в таком жилом помещении. И это не указано, как ухудшение его жилищных условий в п. 6 Положения.

Следует иметь в виду, что отношения, связанные с приобретением права собственности на квартиру в доме ЖСК, регулируются законодательством, действовавшим на момент выполнения членом кооператива всех условий, необходимых для приобретения указанного права [8;64]. До 1 мая 1994 г. достаточным было выплатить паевой взнос в полном объеме и гражданин-застройщик становился собственником квартиры. Затем появилась необходимость оформления права собственности. Соответственно будет и различный порядок наследования. Если паевые взносы были уплачены до 01.05.1994, то наследуется квартира. А если после этой даты, то наследуются паенакопления и право собственности на квартиру следует оформить (п. 4 ст. 1033 ГК). Законодатель не отвечает на вопрос о том, если право собственности на квартиру в ЖСК не оформлено, то можно ли гражданина принять на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий? Ведь он обладает только правом пользования жилым помещением в частном жилищном фонде. На наш взгляд законодатель должен дать четкий отрицательный ответ на этот вопрос, внося изменения в Положение. Это будет отвечать принципу социальной справедливости.

Все вышеизложенное свидетельствует о том, что у граждан не должно возникать проблем с постановкой на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения. Однако практика восприняла новые нормы Положения неоднозначно.

Так, гражданин Ф. в 2009 г. обратился в суд Фрунзенского района г. Минска с жалобой на неправомерные действия администрации Фрунзенского района г. Минска, ущемляющие его права. В жалобе гражданин Ф. указывал на то, что он обратился в администрацию с заявлением о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с составом семьи 1 человек. Решением администрации гражданину Ф. было отказано в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий с мотивировкой «в связи с обеспеченностью общей площадью жилого помещения более 15 кв.м. на одного человека». Гражданин Ф. мотивировал свою жалобу тем, что его должны были принять на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по пп. 3.1.1 Положения т.к. он не имеет в собственности и (или) пользовании жилых помещений в населенном пункте по месту принятия на учет, а администрация отказала ему в постановке на указанный учет по основанию, содержащемуся в пп. 3.1.2 Положения (а не в пп. 3.1.1). Таким образом, местная администрация применила пп. 3.1.1 в совокупности с пп. 3.1.2 Положения. Однако, по смыслу Положения эти подпункты (и соответственно содержащиеся в них основания) являются самостоятельными и подлежат применению по отдельности.

Решением суда Фрунзенского района г. Минска жалоба гр. Ф. была удовлетворена, т.е. администрацию обязали принять указанного гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Действия администрации были признаны неправомерными. Суд в мотивировочной части разумно указал, что пп. 3.1.1 и пп. 3.1.2 Положения являются самостоятельными и для применения пп. 3.1.1 условие о площади жилого помещения, содержащиеся в пп. 3.1.2, значения не имеет. Однако, вопреки основанным на Законе доводам суда, судебная коллегия по гражданским делам Минского городского суда отменила решение нижестоящего суда, т.е. отказала в удовлетворении жалобы гражданина Ф.

Доводы кассационной инстанции основываются на нормах, содержащихся, во-первых, в ст. 116 ЖК: члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования (но не право собственности) жилым помещением наравне с собственником этого помещения, если при их вселении не было иного письменного соглашения. Хотелось бы напомнить, что примечание к пп. 3.1.1 Положения содержит несколько иную формулировку понятия «пользования жилым помещением» по сравнению с той, которая содержится в ЖК. Также как мы отмечали выше, в данном случае следует применять нормы специального законодательства, т.е. нормы Положения; во-вторых, пп. 3.1.2 Положения. Возникает резонный вопрос: если на практике применяются пп. 3.1.1 в совокупности с пп. 3.1.2 Положения, то почему бы не применять, к примеру, пп. 3.1.3 вместе с пп. 3.1.7? На наш взгляд, исходя из системного толкования, все основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, содержащиеся в пп. 3.1 Положения, являются самостоятельными и подлежат применению по отдельности. В подтверждение изложенного мнения, хотелось бы привести еще один пример из судебной практики.

В ноябре 2008 г. гражданка П. обратилась в суд Центрального района г. Минска с жалобой на неправомерные действия администрации Центрального района г. Минска, ущемляющие ее права. В жалобе, гражданка П. указывала на то, что она обратилась в администрацию повторно после вступления в силу Указа Президента Республики Беларусь № 292 от 03.06.2008 с заявлением о принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, однако ей в этом было отказано. На этот раз обоснованием отказа явилась «обеспеченность гражданина общей жилой площадью более 15 кв.м.», а также требование пп. 3.1.2 Положения о том, что «обеспеченность общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности или в пользовании гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, в населенном пункте по месту принятия на учет». Гражданка П. в жалобе указывала, что обратилась в администрацию с заявлением о постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, одна, без родственников. Кроме того,

администрация без каких-либо правовых оснований присоединила к гражданке П. жилую площадь, принадлежащую ее деду, не принимающемуся с ней (а равно без нее) на учет нуждающихся. Также гр. П., указала, что в данный момент проживает в доме своего деда, право на вселение, в который возникло у гр. П. по факту ее рождения.

Решением суда Центрального района г. Минска жалоба гр. П. была удовлетворена. В мотивировочной части к решению суда указывалось, что пп. 3.1.1 Положения является самостоятельным и не подлежит применению в совокупности с другими подпунктами Положения. При вынесении решения суд принял во внимание (кроме требований пп. 3.1.1 Положения) и то, что гр. П. в браке не состоит, правом на внеочередное предоставление жилого помещения либо на получении жилого помещения социального пользования, служебного жилого помещения не обладает, а также то, что право пользования жилым помещением, в котором проживает заявитель, возникло у нее как у члена семьи собственника жилого помещения. Кассационная инстанция оставила это решение без изменения.

На практике в местные исполнительные и распорядительные органы поступают распоряжения вышестоящих государственных органов о необходимости снятия с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, поставленных в соответствии с пп. 3.1.1 Положения, если они обеспечены жилой площадью более 15 м². На наш взгляд, такое снятие не должно производиться огульно и формально. Такие распоряжения не должны грубо нарушать и ущемлять законные права граждан, предоставленные им Конституцией Республики Беларусь (ст. 48) и Положением. Кроме того, следует помнить, что государственным органам, их должностным лицам при принятии решений, затрагивающих права и законные интересы граждан, необходимо неукоснительно соблюдать требования законодательства, не допускать их произвольного толкования и «отсебятины» при применении, а в случае неясности или нечеткости предписаний нормативного правового акта решения должны приниматься исходя из максимального учета интересов граждан (п. 1.2 Директивы Президента Республики Беларусь № 2 от 27.12.2006 «О мерах по дальнейшей дебюрократизации государственного аппарата»).

Подводя итог вышеизложенному, мы приходим к следующим выводам:

1. Системное и телеологическое толкование норм, содержащихся в пп. 3.1.1 и пп. 3.1.2 Положения, позволяет нам говорить, что основания постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по указанным подпунктам являются самостоятельными и подлежат

применению по отдельности, но с учетом оснований для отказа в постановке на учет (п. 6 Положения).

2. Судебная практика по применению этих норм Положения складывается различная.

3. Компетентные государственные органы должны разрешить указанную коллизию. И, либо направить практику по верному пути, т.е. по сути, еще раз признать пп. 3.1.1 и пп. 3.1.2 Положения самостоятельными основаниями постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Либо изменить формулировку пп. 3.1.1 Положения, например, путем привязки указанных подпунктов, изложив его в следующей редакции:

«3. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются:

3.1. граждане:

3.1.1. не имеющие жилых помещений в собственности и (или) в пользовании* в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по постоянному месту жительства либо по месту работы (службы) (далее - в населенном пункте по месту принятия на учет) при условии, что такие граждане не имеют права пользования жилым помещением в качестве члена семьи собственника с учетом норм подпункта 3.1.2 настоящего Положения;

* Для целей настоящего Положения под отсутствием у граждан в пользовании жилых помещений понимается отсутствие жилых помещений, предоставленных для проживания гражданину и (или) членам его семьи по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.»

1. Бакиновская, Л. Приватизированные жилые помещения: споры в судах / Л. Бакиновская // Судовы веснік. – 2005. - № 2. – С. 19-21.
2. Гражданское право : учебник / А.В. Каравай [и др.]; под. ред. В.Ф. Чигира. – В 3 т. – Т. 1 – Минск : Амалфея, 2008. – 864 с.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.

4. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1983. – № 28. – Стор. 573; Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 24. – ст. 258.
5. Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы : Закон г. Москва от 15 янв. 2003 г. // Московская городская дума [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа: <http://www.duma.mos.ru>. – Дата доступа: 16.07.2009
6. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации : постановление Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 // Российская газета. – № 123. – 2009. – 8 июля.
7. Савицкий, В. Новое в регулировании жилищных правоотношений / В. Савицкий // Юстыцыя Беларусі. – 2008. - № 8. – С. 22-27.
8. Савицкий, В. Право собственности на квартиру в доме жилищно-строительного кооператива / В. Савицкий // Юстыцыя Беларусі. – 2006. - № 2. – С. 63-65.
9. Чигир, В.Ф. Договор найма жилого помещения : По новому жилищному законодательству / В.Ф. Чигир. – Минск: Амалфея, 2001. – 368 с.