

Новое в жилищном законодательстве по арендному жилью

Александр Лукашенко подписал Указ № 563 "О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений", в котором описывается механизм формирования фонда жилых помещений коммерческого использования (арендное жильё) путем перевода государственного жилья в арендное.

Подписанный указ предусматривает изменение состава государственного жилищного фонда за счет перевода служебных, специальных служебных жилых помещений, а также отдельных видов социальных квартир и специальных жилых помещений в арендное жильё. В государственном жилищном фонде останутся жилые помещения социального пользования, специальные жилые помещения, жилые помещения коммерческого использования и жилые помещения в общежитиях.

В части формирования фонда помещений коммерческого использования и предоставления таких помещений предусматривается перевод до 1 апреля 2014 года в фонд помещений коммерческого использования заселенных служебных, специальных служебных жилых помещений, некоторых видов специальных жилых помещений.

Стоит отметить, что жилые помещения государственного жилищного фонда, не приватизированные гражданами, будут переведены в разряд коммерческого жилья после 1 июля 2016 года. До этой даты граждане могут воспользоваться правом на приватизацию. После названной даты механизм приватизации запустить будет невозможно.

Также указом устанавливается перечень категорий граждан, имеющих первоочередное право на предоставление коммерческого жилья коммунального жилищного фонда на период трудовых (служебных) отношений.

К ним относятся государственные служащие, занимающие должности, дающие право на получение жилых помещений, согласно перечню, определенному Президентом Беларуси (Указ от 19 мая 1999 года № 286), а также судьи и прокурорские работники; молодые специалисты; работники организаций, расположенных на территориях с уровнем радиоактивного загрязнения свыше 5 Ки/кв.км и приравненных к ним территориях; военнослужащие; работники в случае их переезда в другой населенный пункт при назначении на должность, переводе от одного нанимателя к другому; ученые, профессорско-преподавательский состав высших учебных заведений, работники организаций культуры;

категории лиц, определяемые Советом Министров по согласованию с Президентом Беларуси.

Решения по указанным жилым помещениям коммунального жилищного фонда принимаются местными исполнительными и распорядительными органами.

Коммерческое жилье республиканского жилищного фонда будет предоставляться работникам, состоящим на учете в организации, в ведении которой находится такой фонд, с возможностью самостоятельного определения этими организациями категорий, имеющих первоочередное право на получение арендного жилья.

На общих основаниях плата за пользование коммерческим жильем будет определяться исходя из размера базовой ставки платы за пользование таким жильем, устанавливаемой Советом Министров, с применением коэффициентов, определяемых облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений.

Размер оплаты за пользование коммерческим жильем, которое включено в фонд такого жилья из числа заселенных служебных, специальных служебных жилых помещений, некоторых видов специальных жилых помещений, а также для граждан, имеющих первоочередное право на получение коммерческого жилья, будет определяться посредством применения устанавливаемых облисполкомами и Минским горисполкомом (по согласованию с Минжилкомхозом) понижающих коэффициентов.

Устанавливается возможность после окончания приватизации (1 июля 2016 года) по заявлению нанимателя коммерческого жилья, относящегося к лицам, имеющим право на получение жилого помещения социального пользования, перевести занимаемое им арендное жилье в состав жилых помещений социального пользования. В случае такого перевода наниматель не будет вносить плату за пользование жилым помещением.

Указом также упорядочиваются основания и условия постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Так, постановка молодых семей на учет нуждающихся будет осуществляться независимо от обеспеченности площадью жилого помещения при условии отсутствия у них собственного жилья, или жилья, предоставленного по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Но права на получение льготного кредита или субсидии на строительство и приобретение жилья они не имеют, однако могут претендовать на участие в строительстве коммерческого жилья,

возводимого коммунальными строительными организациями с ограниченной рентабельностью (5%).

Предусматриваются ограничения в постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и основания для снятия с такого учета в отношении граждан, зарегистрированных по месту жительства в общежитиях, жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения, в которых они фактически не проживают. Это также касается тех, кто воспользовался государственной поддержкой при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений в течение 5 лет (за исключением увеличения состава семьи в связи с рождением (усыновлением, удочерением) детей, а также военнослужащих в случае переезда из другого населенного пункта при назначении на должность).

Получение коммерческого жилья будет являться формой улучшения жилищных условий, за исключением предоставления такого жилья на период трудовых (служебных) отношений. Граждане, которым предоставляется коммерческое жилье, снимаются с очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Помощник прокурора
Осиповичского района

Александр Островский