

АКАДЕМИЯ УПРАВЛЕНИЯ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Ю. В. Емельянова

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

Рекомендовано
Учебно-методическим объединением по образованию
в области управления для обучающихся
учреждений высшего образования,
осваивающих образовательную программу
общего высшего образования
6-05-0414-02 Государственное управление и право,
в качестве пособия

Минск
2024

Емельянова, Ю. В. Жилищное право : пособие / Ю. В. Емельянова ; Академия управления при Президенте Республики Беларусь. – Минск : Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2024. – 378, [1] с.
ББК 67.404.212.47(4Бей)я73
Чит. зал №1 — 1 экз.

Настоящее пособие подготовлено в соответствии с учебной программой по учебной дисциплине "Жилищное право" для обучающихся специальности общего высшего образования "Государственное управление и право" и содержит темы, раскрывающие основные вопросы правового регулирования жилищных отношений. Материал пособия позволит получить необходимые знания о ключевых вопросах жилищного права, жилищного законодательства и практики его применения, а также подходит для самостоятельной работы обучающихся.

Пособие подготовлено на базе жилищного законодательства Республики Беларусь по состоянию на 06.10.2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	8
---------------	---

ТЕМА 1

Жилищное право. Жилищные правоотношения.

Жилищное законодательство	10
1.1. Сущность конституционного права на жилище и способы удовлетворения потребностей граждан в жилье	10
1.2. Понятие жилищного права и его место в системе права .	13
1.3. Предмет и метод жилищного права. Принципы жилищного права.....	15
1.4. Понятие жилищных правоотношений и их структура	19
1.5. Основания возникновения, изменения и прекращения жилищных правоотношений	22
1.6. Понятие, система и задачи жилищного законодательства	23

ТЕМА 2

Жилые помещения. Жилищные фонды и их состав **30** |

2.1. Понятие и виды жилых помещений. Назначение и использование жилого помещения	30
2.2. Пользование жилыми помещениями: основания возникновения права владения и пользования и правила пользования	35
2.3. Требования, предъявляемые к жилым помещениям	38
2.4. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое	41
2.5. Переустройство и (или) перепланировка	46
2.6. Реконструкция жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном, блокированном жилом доме, одноквартирного жилого дома	50
2.7. Понятие жилищного фонда и его состав.....	53
2.8. Система и порядок государственного учета жилищного фонда.....	56
2.9. Управление и эксплуатация жилищного фонда.....	58

ТЕМА 3

Плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением, возмещение расходов на электроэнергию..... **64** |

3.1. Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением, возмещению расходов на электроэнергию....	64
3.2. Структура платы за жилищно-коммунальные услуги	68
3.3. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением и возмещения расходов на электроэнергию.....	70
3.4. Льготы по плате за жилищно-коммунальные услуги и плате за пользование жилым помещением.....	73

3.5. Безналичные жилищные субсидии	75
3.6. Ответственность за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, платы за пользование жилым помещением, возмещение расходов на электроэнергию	79
ТЕМА 4	
Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий ...	84
4.1. Возникновение у граждан права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	84
4.2. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий	87
4.3. Основания для отказа в принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	94
4.4. Порядок ведения учета нуждающихся в улучшении жилищных условий и изменение очередности	99
4.5. Снятие граждан с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий	105
4.6. Сохранение за гражданами права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.....	109
ТЕМА 5	
Договор найма жилого помещения и его виды	115
5.1. Договор найма жилого помещения и его виды (общие положения)	115
5.2. Элементы договора найма жилого помещения	118
5.3. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи	125
5.4. Изменение договора найма жилого помещения	130
5.5. Прекращение и расторжение договора найма жилого помещения	134
5.6. Признание договора найма жилого помещения недействительным.....	138
ТЕМА 6	
Безвозмездное и иное владение и пользование жилым помещением	143
6.1. Предоставление жилого помещения в безвозмездное владение и пользование гражданам.....	143
6.2. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу	146
6.3. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением	148
6.4. Договор финансовой аренды (лизинга) жилого помещения	151
ТЕМА 7	
Отчуждение, приобретение и ипотека жилых помещений ...	160
7.1. Объекты сделок и ограничения по отчуждению жилых помещений	160
7.2. Отчуждение и ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда	163

7.3. Отчуждение, ипотека, аренда жилых помещений частного жилищного фонда	165
7.4. Отчуждение, аренда, наем, залог, предоставление в безвозмездное пользование жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам отдельных категорий	168
ТЕМА 8	
Предоставление жилых помещений социального пользования и пользование ими	171
8.1. Понятие жилого помещения социального пользования и категории граждан, имеющих право на получение этих помещений	171
8.2. Порядок предоставления жилых помещений социального пользования	174
8.3. Договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда: общая характеристика	178
8.4. Расторжение либо прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда	181
8.5. Выселение из жилых помещений социального пользования	183
ТЕМА 9	
Предоставление арендного жилья и пользование им	187
9.1. Понятие арендного жилья. Порядок формирования фонда арендного жилья	187
9.2. Основания и порядок предоставления арендного жилья	190
9.3. Договор найма арендного жилья: общая характеристика	197
9.4. Прекращение либо расторжение договора найма арендного жилья	203
9.5. Выселение из арендного жилья	205
ТЕМА 10	
Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях и пользование ими	211
10.1. Понятие жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии	211
10.2. Порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях	214
10.3. Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии: общая характеристика	218
10.4. Прекращение либо расторжение договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии	222
10.5. Выселение из общежития	224

ТЕМА 11

Предоставление специальных жилых помещений

и пользование ими	231
11.1. Понятие специальных жилых помещений	231
11.2. Основания и порядок предоставления специальных жилых помещений	234
11.3. Договор найма специального жилого помещения государственного жилищного фонда: общая характеристика....	244
11.4. Выселение граждан из специальных жилых помещений	246

ТЕМА 12

Регулирование жилищных отношений с участием

некоторых категорий граждан	250
12.1. Регулирование жилищных отношений с участием обязанных лиц	250
12.2. Регулирование жилищных отношений с участием детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	255
12.3. Регулирование жилищных отношений с участием граждан, признанных недееспособными и проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания	261
12.4. Регулирование жилищных отношений с участием военнослужащих	262

ТЕМА 13

Право собственности на жилые помещения частного

жилищного фонда	271
13.1. Основания для возникновения права собственности на жилые помещения граждан: общая характеристика	271
13.2. Правомочия по осуществлению права собственности на жилые помещения	279
13.3. Права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, не имеющих доли в праве общей собственности на это жилое помещение	282
13.4. Раздел жилого помещения	285
13.5. Регулирование жилищных отношений с участием организаций негосударственной формы собственности.....	288

ТЕМА 14

Выселение граждан из жилых помещений.....

14.1. Основания для выселения граждан из жилых помещений	294
14.2. Выселение граждан без предоставления им жилого помещения	296
14.3. Выселение граждан с предоставлением жилого помещения	302
14.4. Понуждение собственника жилого помещения к возмездному отчуждению жилого помещения	307

ТЕМА 15	
Совместное домовладение	313
15.1. Совместное домовладение: понятие и источники правового регулирования.....	313
15.2. Возникновение и прекращение совместного домовладения.....	315
15.3. Обязанности участника совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества...	317
15.4. Способы управления общим имуществом совместного домовладения.....	319
15.5. Общее собрание участников совместного домовладения.....	323
ТЕМА 16	
Организации собственников	328
16.1. Организации собственников: общая характеристика и виды	328
16.2. Организации застройщиков: понятие и виды	332
16.3. Порядок формирования и деятельность организаций застройщиков	334
16.4. Членство в организации застройщиков.....	339
16.5. Товарищество собственников: понятие, порядок создания и деятельности	347
16.6. Членство в товариществе собственников	352
ТЕМА 17	
Государственная поддержка при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений	356
17.1. Понятие и правовое регулирование государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений	356
17.2. Виды государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений	359
17.3. Основания получения государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений.....	364
ТЕМА 18	
Контроль в области жилищных отношений. Ответственность за нарушение жилищного законодательства	371
18.1. Понятие и формы контроля в области жилищных отношений.....	371
18.2. Ответственность за нарушение жилищного законодательства	373
18.3. Формы и способы защиты жилищных прав. Возмещение вреда, причиненного жилым помещениям	376