

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

ПОНЯТИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Жилым помещением социального пользования является жилое помещение типовых потребительских качеств государственного жилищного фонда, предоставляемое гражданам на условиях договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда без взимания платы за пользование жилым помещением (пункт 17 ст. 1 ЖК).

Жилые помещения социального пользования не подлежат передаче в собственность, обмену, разделу, продаже, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь (ст. 72 и 75 ЖК, пункт 3 ст. 104 ЖК).

ГРАЖДАНЕ, ИМЕЮЩИЕ ПРАВО НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ст. 105 ЖК *право на получение жилого помещения социального пользования имеют состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:*

1.1. 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;

1.2. 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;

1.3. 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;

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

1.5. 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»;

1.6. 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;

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

1.8. 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;

1.9. неработающие одинокие инвалиды I и II группы, кроме указанных в подпункте 1.8 настоящего пункта.

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;

1.10. неработающие одинокие пенсионеры, граждане, достигшие общеустановленного пенсионного возраста;

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

1.12. 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 настоящего пункта; 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 настоящего пункта;
- 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».

Вне очереди жилые помещения социального пользования предоставляются гражданам:

- 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.

КАТЕГОРИИ ГРАЖДАН, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

категории	Примечание (малообеспеченные по уровню доходов)
Внеочередное	
Дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей	
Инвалиды Великой Отечественной войны	
Инвалиды боевых действий на территории других государств	
Участники Великой Отечественной войны	
Ветераны Великой Отечественной войны	
Герои Беларуси, Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы	
Члены семей погибших в годы ВОВ	малообеспеченные
Члены семей погибших при исполнении обязанностей воинской службы	малообеспеченные
Больные активной формой туберкулеза	
Неработающие одинокие инвалиды I и II группы	
Инвалиды I и II группы	малообеспеченные
Граждане, проживающие в непригодном жилье, пострадавшем от техногенных катастроф	
Инвалиды с детства вследствие боевых действий в годы ВОВ	
На общих основаниях	
Многодетные семьи	малообеспеченные
Матери-героини и матери, награжденные орденами	малообеспеченные
Граждане, взявшие на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей	малообеспеченные
Ветераны боевых действий на территории других государств	малообеспеченные

Граждане, в составе семей которых имеются дети-инвалиды	
Граждане, страдающие заболеваниями особого перечня	
Инвалиды вследствие аварии на ЧАЭС (ст.18)	
Лица пенсионного возраста	малообеспеченные
Неработающие одинокие пенсионеры	
Граждане, проживающие в домах-интернатах	малообеспеченные

НОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

Жилое помещение государственного жилищного фонда (предоставляется во владение и пользование в пределах **от пятнадцати квадратных метров (минимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) до двадцати квадратных метров (максимальная норма предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда) общей площади жилого помещения на одного человека (ст. 99 ЖК).**

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 виде однокомнатной квартиры.**

Жилое помещение государственного жилищного фонда может быть предоставлено во владение и пользование с превышением максимальной нормы предоставления жилого помещения государственного жилищного фонда, если оно представляет собой однокомнатную квартиру или жилую комнату либо предназначено для проживания граждан независимо от пола, кроме супругов (за исключением жилых помещений, предоставляемых гражданам в соответствии с частью второй пункта 1 статьи 82 ЖК), а также при предоставлении дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда в случае, предусмотренном **пунктом 1 статьи 100 ЖК.**

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Согласно ст. 100 ЖК Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Славы, Трудовой Славы, а также гражданам, страдающим заболеваниями, дающими им право на дополнительную площадь, другим гражданам в соответствии с законодательством сверх минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения государственного жилищного фонда предоставляется дополнительная площадь жилого помещения государственного жилищного фонда в виде жилой комнаты или в размере пятнадцати квадратных метров общей площади жилого помещения.

Перечень заболеваний, дающих гражданам, страдающим ими, право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда, определяется Министерством здравоохранения (*Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 22.12.2012 № 202*).

Право на получение дополнительной площади жилого помещения государственного жилищного фонда может быть **реализовано только один раз.**

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МЕНЬШЕГО РАЗМЕРА ВЗАМЕН ЗАНИМАЕМОГО

Согласно ст. 101 ЖК наниматель жилого помещения вправе **с письменного согласия совершеннолетних членов его семьи, проживающих совместно с ним,** требовать у наймодателя предоставления ему жилого помещения государственного жилищного фонда меньшего размера взамен занимаемого.

Местный исполнительный и распорядительный орган, иной государственный орган, другая государственная организация, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилое помещение государственного жилищного фонда, обязаны предоставить этому нанимателю **по его заявлению** жилое помещение государственного жилищного фонда на условиях ранее заключенного договора найма меньшего размера **взамен занимаемого при наличии возможности.**

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМИ

Жилые помещения социального пользования предоставляются (ст. 106 ЖК):

гражданину и совместно состоящим с ним на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий супруге

(супругу), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям;

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, – с учетом их несовершеннолетних детей, а также воспитываемых детей-сирот и (или) детей, оставшихся без учета членов их семей;

гражданам, взявшим на воспитание троих и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, – с учетом их несовершеннолетних детей, а также воспитываемых детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей.

Право на получение жилого помещения социального пользования может быть реализовано при отсутствии у гражданина и членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в собственности жилых помещений в данном населенном пункте общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (**в городе Минске – десять квадратных метров и более**) на одного человека, соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям. Если у гражданина или членов его семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеется в данном населенном пункте на праве собственности жилое помещение, то жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи за вычетом общей площади жилого помещения, находящегося в их собственности. Если в результате вычета общей площади жилого помещения, находящегося в собственности, жилое помещение социального пользования исходя из его размера не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение. *При этом предоставляемое жилое помещение социального пользования не может быть меньше однокомнатной квартиры.*

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 отказать 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.*

Если в течение пяти лет до получения жилого помещения социального пользования жилищные условия гражданина ухудшились путем предоставления права владения и пользования жилым помещением супругу (супруге), их несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным детям и нетрудоспособным родителям, не имеющим в собственности жилых помещений в данном населенном пункте, жилое помещение социального пользования предоставляется в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Если в течение пяти лет до получения жилого помещения социального пользования гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или совершил действия, приведшие к ухудшению жилищных условий путем разрушения, порчи, обмена, раздела, изменения порядка владения и пользования жилым помещением или предоставления права владения и пользования жилым помещением гражданам, не указанным в части первой настоящего пункта, ему предоставляется жилое помещение социального пользования в пределах от пятнадцати до двадцати квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи *за вычетом общей площади жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.*

Если в результате вычета общей площади жилого помещения, принадлежавшего гражданину до отчуждения или совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий, жилое помещение социального пользования исходя из его общей площади не может быть предоставлено на весь состав семьи, то оно предоставляется только гражданину, имеющему право на его получение.

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕТЯМ-СИРОТАМ, ЛИЦАМ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ

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.**

До обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями социального пользования **им предоставляются жилые помещения в общежитиях** в порядке, предусмотренном законодательством.

С детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, и лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, **договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда заключается сроком на пять лет.**

По истечении срока действия договора жилое помещение социального пользования **подлежит включению в состав арендного жилья** по решению местного исполнительного и распорядительного органа, за исключением случаев, если наниматель относится к другим категориям граждан, определенным пунктом 1 статьи 105 ЖК, с которыми заключается договор найма жилого помещения социального пользования бессрочно. С иными гражданами, проживающими в этих жилых помещениях, заключаются договоры найма арендного жилья в порядке и на условиях, определенных законодательством, с внесением платы за пользование в соответствии с частью пятой пункта 2 статьи 31 ЖК.

ПРАВО НАНИМАТЕЛЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАНИМАЕМЫМ ИМ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ЧЛЕНАМ СВОЕЙ СЕМЬИ

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 (ст. 107 ЖК).

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Основанием для вселения в жилое помещение социального пользования является договор найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, который заключается с гражданином, имеющим право на получение этого жилого помещения, на основании принятого соответствующим органом решения о предоставлении ему жилого помещения социального пользования (ст. 108 ЖК).

Расторжение либо прекращение договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда (ст. 109 ЖК)

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 срока, установленного частью первой настоящего пункта, 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 настоящей статьи, 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 настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Договоры найма жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда, заключенные с нарушением норм ЖК и иных законодательных актов, признаются недействительными в судебном порядке.

СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В 2020 ГОДУ

В соответствии с приложением 3 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 31.12.2019 № 969 в г.Минске в 2020 году должно быть построено **1,97 тыс. кв. метров** жилых помещений социального пользования для **44 семей**, в том числе **0,5 тыс. кв. метров** для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Строительство таких жилых помещений будет осуществляться в составе объекта «Многоквартирные жилые дома в микрорайоне Чижовка-6А в границах улиц Уборевича-Чижевских-Корзюки. Жилой дом № 4а и 5 по генплану», заказчиком по которому выступает ГПО «Минскстрой». Ориентировочный срок сдачи данных домов в эксплуатацию – IV квартал 2020 г.

СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ

В соответствии с приложением 3 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 18.01.2021 № 24 в г.Минске в 2021 году должно быть построено **1,8 тыс. кв. метров** жилых помещений социального пользования для **44 семей**, в том числе **0,5 тыс. кв. метров** для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Согласно решению Мингорисполкома от 14.05.2021 № 1473 строительство 44 однокомнатных жилых помещений будет осуществляться в жилом доме № 4 по генплану в границах ул. Шаранговича, Горецкого, Рафиева. Микрорайон № 4 (5-я очередь), заказчиком по которому выступает государственное предприятие «УКС Фрунзенского района г.Минска».

В течение 2021 года направлено на строительство жилых помещений, в том числе с использованием государственной поддержки, 6 семей, воспитывающих детей-инвалидов, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в администрации Центрального района г.Минска.

Жилые помещения социального пользования семьям, воспитывающим детей-инвалидов, в 2021 году не предоставлялись.