

РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ СНОСЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

ПРАВА ГРАЖДАН ПРИ СНОСЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ (КВАРТИР) РЕГУЛИРУЮТСЯ:

- Указом Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» и утвержденным им Положением о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утверждаемого настоящим Указом;

- статьей 140 Жилищного кодекса Республики Беларусь;

- пунктом 2 статьи 82 ЖК (вопросы отселения граждан, проживающих в жилых помещениях государственного жилищного фонда).

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.02.2017 № 154 разъяснить вопросы применения Указа № 58 уполномочены:

* Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь

* Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь

ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ СНОСЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ (КВАРТИР)

Местный исполнительный комитет либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, обязаны *до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд* предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме (далее, если не установлено иное, - квартира) (доли в праве общей собственности на жилое помещение) реализацию одного из его прав на получение:

в собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), - денежной компенсации в размере данной разницы;

денежной компенсации за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них (за прекращение права собственности на долю в общей собственности) **в размере их рыночной стоимости**, но не менее размера затрат, необходимых для строительства равноценных жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Местный исполнительный комитет при наличии объективной возможности, в том числе подтвержденной генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством, обязан предложить собственнику жилого дома (доли в праве общей собственности на жилое помещение) дополнительно к правам, предусмотренным в пункте 4 настоящего Указа, реализацию одного из его прав на:

- строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем (долей в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;

- перенос и восстановление сносимых жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем.

При этом в установленном порядке решаются вопросы о предоставлении землепользователю другого земельного участка взамен изымаемого.

Минский горисполком до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд обязан предложить собственнику сносимого жилого дома (доли в праве общей собственности на жилое помещение), находящегося на земельном участке в г.Минске, дополнительно к правам, перечисленным в пункте 4 настоящего Указа и части первой настоящего пункта, реализацию права на предоставление ему **вне очереди и без проведения аукциона земельного участка на вещных правах, предусмотренных законодательством, для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации**, предусмотренной в абзаце третьем пункта 4 настоящего Указа.

По ходатайству Минского горисполкома местный исполнительный комитет, в компетенцию которого входит принятие решения о предоставлении земельного участка в населенном пункте, выбранном собственником сносимого жилого дома (доли в праве общей собственности на жилое помещение), обязан предоставить ему такой участок при наличии объективной возможности, в том числе подтвержденной генеральными планами города и иного населенного пункта, градостроительными проектами детального планирования,

утвержденными в соответствии с законодательством.

Собственником может быть реализовано по выбору только одно из прав, перечисленных в пункте 4 или 5 настоящего Указа.

При сносе жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них местный исполнительный комитет либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, в порядке, предусмотренном законодательством, также обеспечивает **возмещение** лицам, чьи права ущемляются решением об изъятии земельного участка для государственных нужд, **расходов, связанных:**

с переездом, в том числе с изменением места жительства в пределах Республики Беларусь;

с временным пользованием другими жилыми помещениями, до предоставления жилого дома, квартиры в соответствии с настоящим Указом;

с оформлением права собственности на предоставляемые жилой дом, квартиру;

с оформлением документов в отношении земельного участка, предоставляемого взамен изымаемого, и прав на него;

с возмещением убытков вследствие утраты движимого имущества в случаях, предусмотренных в части второй пункта 17 Положения о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утвержденного настоящим Указом.

В случае, **если сносу подлежат не завершенные строительством либо завершенные строительством и не зарегистрированные в установленном порядке** жилой дом, квартира в блокированном жилом доме, кроме самовольно построенных, их **собственнику предоставляется право на возмещение убытков**, размер которых определяется в порядке, установленном законодательством. При этом землепользователь изымаемого земельного участка имеет право на предоставление по его желанию и при наличии объективной возможности, в том числе подтвержденной генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством, равноценного земельного участка взамен изымаемого.

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПРЕДСТОЯЩЕМ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД

При необходимости изъятия земельного участка для государственных нужд, на котором расположены объекты недвижимого имущества граждан или организаций, местный исполнительный комитет принимает решение о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества (далее - решение о предстоящем изъятии земельного участка).

Решение о предстоящем изъятии земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение пяти рабочих дней после утверждения (согласования) акта выбора места размещения земельного участка.

Решение о предстоящем изъятии земельного участка может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке в двухмесячный срок со дня его вынесения.

Местный исполнительный комитет обязан принять меры по реализации прав, предусмотренных в пунктах 4 и 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, в срок, определенный в решении о предстоящем изъятии земельного участка, который **не может превышать двух лет со дня его принятия**. По истечении указанного срока решение о предстоящем изъятии земельного участка считается утратившим силу.

Местный исполнительный комитет в течение трех рабочих дней после принятия решения о предстоящем изъятии земельного участка направляет гражданину или организации, являющимся собственниками подлежащих сносу объектов недвижимого имущества, заказным письмом по месту жительства гражданина или месту нахождения организации копию названного решения (выписку из него) с указанием оснований такого изъятия и иных сведений, определенных в пункте 3 настоящего Положения.

Одновременно местный исполнительный комитет уведомляет нотариальные конторы, нотариальные бюро, соответствующую территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка о предстоящем изъятии земельного участка и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества и об ограничении прав собственника по распоряжению им. При этом **собственник вправе в соответствии с законодательством осуществить государственную регистрацию ранее незарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на изымаемом земельном участке, за исключением самовольно построенных, а также в установленном порядке оформить правоудостоверяющий документ на земельный участок.**

После получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка

собственник сносимого объекта недвижимого имущества не вправе без согласия местного исполнительного комитета, принявшего решение о предстоящем изъятии земельного участка, производить его **раздел, продажу, мену, дарение, передавать в ренту, производить иное отчуждение** подлежащего сносу объекта недвижимого имущества, а также передавать его в залог.

ПОДАЧА ЗАЯВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОМ О ВЫБОРЕ ОДНОГО ИЗ ПРАВ И ОЗНАКОМЛЕНИЕ ЕГО С КОНКРЕТНЫМ ВАРИАНТОМ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В случае выбора собственником сносимого объекта недвижимого имущества одного из прав, предусмотренных в пункте 4 или 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, он подает соответствующее заявление в местный исполнительный комитет, принявший решение о предстоящем изъятии земельного участка. Данное **заявление должно быть подано собственником в течение месяца со дня получения предложений по реализации его прав**, предусмотренных в пунктах 4 и 5 Указа, утверждающего настоящее Положение.

Местный исполнительный комитет при рассмотрении заявления собственника сносимого объекта недвижимого имущества о выбранном способе реализации прав, предусмотренных в пунктах 4 и 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, **ознакомливает его под роспись с конкретным вариантом (вариантами) предоставления соответствующих прав**. При этом замена выбранного собственником конкретного варианта реализации его прав может быть осуществлена местным исполнительным комитетом только с согласия собственника сносимого объекта недвижимого имущества.

РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПУТЕМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Минский горисполком при получении заявления собственника сносимого объекта недвижимого имущества, находящегося на земельном участке в г. Минске, о выборе права, предусмотренного в части третьей пункта 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, в течение семи рабочих дней направляет в адрес местного исполнительного комитета (местных исполнительных комитетов), в компетенцию которого (которых) входит принятие решения о предоставлении земельного участка в населенном пункте, выбранном собственником сносимого объекта недвижимого имущества, ходатайство о предоставлении такому собственнику вне очереди и без проведения аукциона земельного участка.

Соответствующий местный исполнительный комитет в течение десяти рабочих дней рассматривает ходатайство Минского горисполкома и информирует его о возможности удовлетворения этого ходатайства с указанием примерной площади, местонахождения земельного участка, возможных вещных правах на него либо об объективной невозможности предоставления земельного участка, в том числе подтвержденной генеральными планами города и иного населенного пункта, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством.

Минский горисполком в течение семи рабочих дней после получения информации из местного исполнительного комитета сообщает о его решении собственнику сносимого объекта недвижимого имущества, находящегося на земельном участке в г. Минске. При этом собственник сносимого объекта недвижимого имущества в течение месяца со дня получения информации из Минского горисполкома обязан в установленном законодательством порядке *обратиться с заявлением о предоставлении выбранного им земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома* в местный исполнительный комитет, в компетенцию которого входит принятие решения о предоставлении земельного участка, *а также подать в Минский горисполком заявление о предоставлении ему денежной компенсации*.

В случае объективной невозможности, в том числе подтвержденной генеральными планами города и иного населенного пункта, градостроительными проектами детального планирования, утвержденными в соответствии с законодательством, реализации данным собственником права, предусмотренного в части третьей пункта 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, либо отказа собственника от предложенных ему вариантов земельных участков Минский горисполком обязан по выбору собственника обеспечить реализацию одного из его прав, предусмотренных в пункте 4 или части первой пункта 5 Указа.

РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

В случае, если заявление не подано в установленный срок или между собственником сносимого объекта недвижимого имущества и местным исполнительным комитетом, принявшим решение о предстоящем изъятии земельного участка, либо по его решению лицом, которому предоставляется земельный участок, **не достигнуто согласие** в выборе права, определенного в пункте 4 или 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, или его реализации, а также если собственник не согласен с размером, способом и (или) условиями возмещения понесенных им убытков, местным исполнительным комитетом **составляется протокол разногласий**, который подписывается этим собственником, должностным лицом, уполномоченным соответствующим местным исполнительным комитетом, и лицом, которому предоставляется земельный участок (при его наличии).

Если собственник сносимого объекта недвижимого имущества откажется подписать протокол разногласий, в протоколе делается соответствующая отметка, заверяемая подписью лица, его составившего. Собственник, отказавшийся подписать протокол разногласий, вправе дать объяснение причин отказа, которое заносится в

протокол или прикладывается к нему (о чем делается отметка в протоколе).

Местный исполнительный комитет либо лицо, которому предоставляется земельный участок, **в двухнедельный срок со дня подписания протокола разногласий обращается в суд с иском о выкупе объекта недвижимого имущества либо о выселении собственника, членов его семьи** и иных граждан, имеющих право владения и пользования этим объектом недвижимого имущества, с предоставлением им других объектов недвижимого имущества, отвечающих требованиям настоящего Положения и Указа, утверждающего настоящее Положение. При этом решение об изъятии и предоставлении земельного участка может быть принято местным исполнительным комитетом только после вступления в силу постановления суда.

ОЦЕНКА ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ ИХ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценка подлежащих сносу объектов недвижимого имущества с определением их рыночной стоимости, равной стоимости аналогичных объектов, не подлежащих сносу, а также оценка предоставляемых объектов недвижимого имущества осуществляются по рыночной стоимости в соответствии с подпунктом 3.1 пункта 3 Положения об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 "Об оценочной деятельности в Республике Беларусь". Данные оценки выполняются за счет средств местного исполнительного комитета либо лица, которому по решению этого местного исполнительного комитета предоставляется земельный участок.

В случае, если при реализации прав, предусмотренных в пунктах 4 и 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, рыночная стоимость предоставляемых жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем или квартиры типовых потребительских качеств превышает рыночную стоимость подлежащих сносу объектов недвижимого имущества, **разница в их стоимости с собственника не взыскивается**.

В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимых жилого дома (квартиры), строений, сооружений и насаждений при них (доли в праве общей собственности на соответствующее недвижимое имущество), права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано **с согласия совершеннолетних членов его семьи, зарегистрированных по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме** (квартире), и органов опеки и попечительства, если в подлежащем сносу жилом доме (квартире) зарегистрированы несовершеннолетние члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо нуждающимися в государственной защите, или в жилом доме (квартире) проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченные в дееспособности судом, или этот жилой дом (квартира) закреплен за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей.

РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН ПУТЕМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КВАРТИРЫ

В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимого объекта недвижимого имущества, права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств взамен подлежащих сносу объектов недвижимого имущества ему предоставляется квартира типовых потребительских качеств, общая площадь которой должна определяться исходя из расчета **не менее 15 кв. метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире)**.

Общая площадь получаемой в собственность квартиры типовых потребительских качеств должна быть **не менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры)** либо с согласия собственника может быть менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры), но не менее общей площади, определяемой исходя из расчета 15 кв. метров на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире).

При определении размера общей площади **не учитываются** наниматели и граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым домом (квартирой) после получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка (за исключением собственника и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, так и членов его семьи, которым в установленном порядке предоставлено право владения и пользования жилым помещением).

В случае невозможности предоставления в собственность одной квартиры типовых потребительских качеств не менее общей площади, определенной в части первой настоящего пункта, собственнику могут быть предоставлены в собственность несколько квартир типовых потребительских качеств.

Гражданам, имеющим в соответствии с законодательными актами **право на дополнительную площадь** сверх установленной минимальной нормы предоставления общей площади жилого помещения, предоставляется дополнительная площадь в виде жилой комнаты или в размере 15 кв. метров общей площади.

При выборе лицами, являющимися **участниками общей собственности**, одного из прав, предусмотренных в пункте 4 или 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, их доли в этом праве должны соответствовать

их долям в праве собственности на подлежащие сносу объекты недвижимого имущества.

В случае выбора гражданином, являющимся собственником сносимого объекта недвижимого имущества, права на получение в собственность жилого дома или квартиры типовых потребительских качеств вместо подлежащего сносу объекта недвижимого имущества члены его семьи, зарегистрированные по месту жительства в сносимом жилом доме (квартире), и иные граждане, имеющие право владения и пользования этим объектом недвижимого имущества, приобретают право владения и пользования передаваемым собственнику жилым домом (квартирой) на тех же условиях, на которых они занимали прежний жилой дом (квартиру).

Если гражданин, являющийся собственником сносимого объекта недвижимого имущества, не уполномочивший никого из дееспособных лиц решить вопрос о судьбе его имущества, не будет найден, вопрос о реализации одного из прав, предусмотренных в пункте 4 или 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, решается в суде на основании соответствующего искового заявления местного исполнительного комитета либо лица, которому предоставляется земельный участок, **исходя из волеизъявления совершеннолетних членов семьи собственника**, а также согласия органов опеки и попечительства, если в подлежащем сносу жилом доме (квартире) зарегистрированы несовершеннолетние члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо нуждающимися в государственной защите, или в жилом доме (квартире) проживают граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или этот жилой дом (квартира) закреплен за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей. При отсутствии единства в волеизъявлении совершеннолетних членов семьи собственника по данному вопросу подлежит реализации право на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств на тех же условиях, на которых они занимали сносимый жилой дом (квартиру).

Если собственник и совершеннолетние члены его семьи, зарегистрированные по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), либо иное уполномоченное собственником лицо отсутствуют, судом выносится предписание местному исполнительному комитету обеспечить предоставление собственнику либо его **наследникам** (в случае их объявления) соответствующих прав в порядке, установленном настоящим Положением и Указом. При этом в случае объявления собственника после сноса соответствующего объекта недвижимого имущества местный исполнительный комитет обязан по первому требованию данного лица обеспечить возмещение убытков, связанных с утратой движимого имущества, и реализацию одного из прав, предусмотренных в пункте 4 или 5 Указа, утверждающего настоящее Положение, кроме переноса и восстановления снесенных жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем.

В случае проживания нанимателей в зарегистрированном по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), собственник которого не обнаружен в результате проведенных в соответствии с законодательством мероприятий, эти наниматели выселяются до окончания сроков договоров найма соответствующих жилых помещений в жилые помещения в домах маневренного фонда местного исполнительного комитета.

Организация или гражданин, являющиеся собственниками сносимого объекта недвижимого имущества, заселенного на основании договора найма жилого помещения, обязаны передать полученный жилой дом (квартиру) во владение и пользование гражданам, проживающим в сносимых жилых помещениях, на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

При выборе организацией или гражданином, являвшимися собственниками сносимого объекта недвижимого имущества, права на получение денежной компенсации это право может быть реализовано при предоставлении ими гражданам, зарегистрированным по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире), жилого дома или квартиры типовых потребительских качеств на тех же условиях, на которых они занимали подлежащий сносу жилой дом (квартиру).

Подлежащие сносу объекты недвижимости (их части) не могут использоваться прежним собственником или иными лицами со дня реализации прав (в том числе по решению суда).

Местный исполнительный комитет либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, со дня реализации прав, несут права и обязанности, связанные с содержанием и охраной данного имущества.

Государственная регистрация прекращения существования сносимого объекта недвижимого имущества производится после его сноса.