

## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости издания Указа Президента Республики Беларусь  
“Об особенностях использования арендного жилья“

1. Цель и правовые основания подготовки проекта:

Проект Указа подготовлен во исполнение поручения Совета Министров Республики Беларусь от 7 сентября 2021 г. № 04/200-587/8583р и направлен на создание дополнительных условий по строительству арендного жилья за счет собственных средств государственных организаций, а также повышения эффективности его использования.

2. Обоснованность выбора вида нормативного правового акта: вид нормативного правового акта определен в соответствии с пунктом 1 статьи 15 и пунктом 1 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З “О нормативных правовых актах“.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов Указа, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

Проектом предусматривается регламентация вопросов, связанных с созданием более привлекательных условий для строительства арендного жилья организациями государственного формы собственности за счет собственных средств, заемных средств и кредитных ресурсов:

обеспечение гарантий по владению и пользованию арендным жильем, построенным такими организациями, с закреплением за ними этого фонда на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления и возможностью отчуждения (передачи) арендного жилья в ведение других организаций только с согласия самих организаций;

самостоятельное распределение построенных объектов в соответствии с локальными правовыми актами (в том числе коллективными договорами) по аналогии с подходами, действующими в отношении жилых помещений организаций негосударственной формы собственности (ст. 144 Жилищного кодекса Республики Беларусь);

самостоятельное определение для работников организаций размера платы за пользование построенными за счет собственных средств объектами, но не менее размера минимальной платы, определяемой в соответствии с пунктом 2 статьи 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь и подпунктом 1.2 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 “О жилищных отношениях“.

При этом минимальный размер платы за пользование арендным жильем согласно подходам вышеназванных нормативных правовых актов определяется по следующей формуле:

$$\text{Плата за пользование арендным жильем} = \text{БС} \times S_{\text{пом.}} \times K_{\text{мест.}} \times K_{\text{понижающий}}$$

БС – базовая ставка, установленная в размере 0,2 базовой величины на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 "О предоставлении арендного жилья");

$S_{\text{пом}}$  – общая площадь жилого помещения;

$K_{\text{мест.}}$  – коэффициент в зависимости от места нахождения и благоустройства арендного жилья, устанавливаемый облисполкомами и Минским горисполкомом;

$K_{\text{понижающий}}$  – понижающий коэффициент, применяемый при начислении платы за пользование в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь (ст. 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

*Справочно: случаи применения понижающих коэффициентов к плате за пользование арендным жильем установлены Указом Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 "О жилищных отношениях".*

*К таким случаям относятся: первоочередное получение жилых помещений на период трудовых (служебных) отношений отдельными категориями граждан, перечень которых определен статьей 111 Жилищного кодекса Республики Беларусь; проживание в жилых помещениях, включенных в состав арендного фонда до 1 апреля 2014 г. (служебный жилищный фонд) и 1 июля 2016 г. (жилые помещения, в отношении которых статус не был определен) в период действия переходных положений Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 "О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений" и в настоящее время; изменение целевого назначения зданий общежитий на здания многоквартирных жилых домов.*

В качестве дополнительной преференции в области жилищных отношений, направленной на стимулирование организаций государственной формы собственности увеличивать объемы строительства арендного фонда за счет собственных средств, займов и кредитов в проекте Указа предусматриваются нормы, позволяющие этим организациям самостоятельно аккумулировать средства в виде платы за найм без направления их на специальные счета облисполкомов, Минского облисполкома (коммунальный жилищный фонд), других государственных органов и уполномоченных ими организаций (республиканский жилищный фонд).

Также предлагается предоставить государственным организациям право распоряжения денежными средствами, поступающими от сдачи внаем построенных за счет собственных средств объектов арендного фонда. Так, указанные средства могут использоваться по целевому

назначению (воспроизводство и ремонт арендного жилья), на выплату заемных средств (кредитов), взятых и использованных на его строительство, содержание и развитие материально-технической базы организаций (при необходимости). При этом возможность направления средств на развитие материально-технической базы организаций обусловлена необходимостью предоставления права выбора организациям, заинтересованным в увеличении собственного фонда арендного жилья, самостоятельно решать вопрос о дальнейшем использовании этих средств в рамках действующего правового поля.

Обозначенные выше нормы проекта Указа, являясь дополнительным стимулом для организаций, заинтересованных, в том числе, в привлечении квалифицированных специалистов с предоставлением им жилья, соответствуют основным подходам по формированию арендного фонда в республике. Так, с изданием Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 "О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений" проведена работа по структурированию объектов государственного жилищного фонда, в результате которой значительная часть этого фонда включена в состав арендного фонда.

Закрепление изменившейся структуры государственного жилищного фонда, в которую на сегодняшний день входит арендное жилье, жилые помещения социального пользования, общежития, специальный жилищный фонд (дома-интернаты для ветеранов, престарелых и инвалидов, детские интернатные учреждения, маневренный фонд) отражено в новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь, вступившей в силу с 1 января 2020 г.

При этом в отношении арендного жилья, рынок которого на сегодняшний день активно развивается, закрепляются общие подходы по порядку его предоставления:

не более 30% – для лиц, имеющих первоочередное право на его получение на период трудовых отношений;

10% – военнослужащих и приравненных к ним лиц;

60% (основная доля) – нуждающихся в улучшении жилищных условий, исходя из даты принятия на учет. Особенности предоставления арендного жилья в г. Минске с учетом статуса-столицы урегулированы отдельным законодательным актом (Указ Президента Республики Беларусь от 5 октября 2021 г. № 382).

Проект Указа не затрагивает сферу применения иных законодательных актов в части, касающейся отчуждения жилых помещений (Указ Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 "О распоряжении государственным жилищным фондом", а также

п.п.1.1 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 "О жилищных отношениях", предусматривающий отчуждение на возмездной основе в собственность граждан многоквартирных жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, не соответствующих санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и непригодным для проживания).

Кроме того, для оперативного заселения пустующего арендного фонда гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, проектом Указа предусматривается возможность его предоставления без проведения текущего ремонта и иных сопутствующих видов работ (по их желанию). Объектом правового регулирования в данном случае являются объекты коммунального жилищного фонда, предоставляемые в общеустановленном порядке, в отличие от жилых помещений республиканского жилищного фонда, которые предоставляются на период трудовых (служебных) отношений сроком, установленным нанимателем (1, 2 года и т.д.).

По данным облисполкомов и Минского горисполкома на 01.07.2021 общее количество пустующих объектов составляет в городах – порядка 2,7 тыс. жилых помещений, в сельских населенных пунктах – 9,8. Из них подлежат ремонту в городах 1,4 тыс. объектов, в сельских населенных пунктах – 4,7 соответственно. При этом на законодательном уровне на сегодняшний день созданы дополнительные условия для вовлечения в оборот незаселенных объектов государственного жилищного фонда:

1. увеличение с 10-ти до 40% доли денежных средств, зачисляемых на специальные счета облисполкомов, Минского горисполкома, других государственных органов и организаций в виде платы за пользование арендным жильем, которые могут быть использованы на текущий ремонт такого жилья и сопутствующие ему виды работ (замена и ремонт внутриквартирного оборудования);

*Справочно: по состоянию на 01.07.2021 общая сумма средств, полученных от сдачи внаем арендного жилья, зачисленная на счета облисполкомов, Минского горисполкома, составила 174 944,67 тыс. руб., из них на строительство этого жилья использовано 100 466,83 тыс. руб., приобретение и реконструкцию – 6 359,48 тыс. руб. и 6 586,35 тыс. руб. соответственно, текущий ремонт – 20 178,06 тыс. руб.*

2. упрощена продажа невостребованных объектов государственного жилищного фонда, включая не соответствующих санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, в том числе на аукционных торгах (Указ Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 "О распоряжении государственным жилищным фондом");

3. с целью минимизации затрат предусмотрена возможность сноса непригодных для проживания объектов без оформления правоудостоверяющей документации при наличии первичных документов, подтверждающих балансовую принадлежность таких объектов у организаций, а также составления проектной документации (при сносе специализированными организациями малоэтажной застройки) (Указ Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116 "Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами").

В целях одной из мер по оперативному заселению арендного жилья проектом Указа предусматривается право местных исполнительных и распорядительных органов освободить от платы за пользование арендным жильем коммунального жилищного фонда граждан:

при предоставлении этим гражданам арендного жилья в общеустановленном порядке без проведения текущего ремонта и сопутствующих видов работ (с их согласия);

с выполнением ремонта за счет средств граждан по смете, утверждаемой организациями, в ведении которых находится жилищный фонд, осуществляющими функции администрирования, в размере, не превышающем их сметную стоимость по каждому виду работ.

Под ремонтом для целей Указа понимается текущий ремонт арендного жилья, замена и ремонт вышедшего из строя в процессе эксплуатации внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы центрального отопления, системы противодымной защиты и автоматической пожарной сигнализации), приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, внутриквартирной электропроводки. Виды работ, выполняемые при текущем ремонте жилых помещений, определены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 № 399 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений".

Также проектом Указа предусматривается, что освобождение от платы за пользование арендным жильем производится после подтверждения гражданами объема выполненных ремонтных работ и их оплаты, но не позднее шести месяцев со дня заключения договора найма арендного жилья, в размере платы за пользование, равной сметной стоимости этих работ.

С учетом правоприменительной практики проектом Указа также вносятся изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 "О жилищных отношениях".

В частности, изменения касаются приложения 1 к Указу, определяющему особенности функционирования специальных счетов, на которые зачисляется плата за пользование арендным жильем, и использования поступающих на них денежных средств (в части конкретизации норм по перечислению остатка этих средств на специальные счета облисполкомов и Минского горисполкома при передаче жилых помещений из республиканской собственности в коммунальную).

Также проектом Указа предусматривается возможность использования 40% направляемых на ремонт жилых помещений от общего объема зачисляемых на специальные счета денежных средств на выполнение функций, делегированных организациям-балансодержателям со стороны исполкомов без их бюджетного финансирования и при этом не относящихся к несвойственным функциям в рамках реализации Директивы Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 7 "О совершенствовании и развитии жилищно-коммунального хозяйства страны".

По предложению Комитета государственного контроля Республики Беларусь вышеназванный Указ дополняется нормой о зачислении на специальные счета облисполкомов, Минского горисполкома, других государственных органов (уполномоченных ими организаций) не только денежных средств в размере платы за пользование арендным жильем, но и пени за несвоевременное и (или) неполное ее внесение.

#### 4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения:

Проанализированы положения Жилищного кодекса Республики Беларусь, Указа Президента Республики Беларусь от 7 апреля 2020 г. № 121 "О жилищных отношениях", постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2014 г. № 1297 "О предоставлении арендного жилья".

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения: отсутствуют;

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования проекта, и практики их применения: отсутствуют;

4.4. на предмет соответствия проекта международным договорам и иным международно-правовым актами, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования: отсутствуют;

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь": отсутствует с учетом подпунктов 4.3 и 4.4 пункта 4.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования проекта: проект Указа подготовлен с учетом анализа правоприменительной практики в области жилищных отношений, в том числе вопросов предоставления арендного жилья и его ремонта.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий издания Указа, в том числе соответствие проекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

Негативных последствий не прогнозируется. Проект также не содержит положений, реализация которых может оказать вредное воздействие на окружающую среду и (или) связана с нерациональным использованием природных ресурсов. Вопросы осуществления предпринимательской деятельности не затрагиваются.

8. Информация о результатах публичного обсуждения Указа и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений: публичное обсуждение проекта не проводилось.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта: акт Главы государства, подлежащий изменению, отражен в проекте Указа.

Признание утратившими силу нормативных правовых актов не потребуется.

Первый заместитель Министра

Г.А.Трубило