

## **Обоснование**

необходимости принятия проекта Закона Республики Беларусь  
”Об изменении Жилищного кодекса Республики Беларусь“

### **1. Цель и правовые основания подготовки законопроекта**

Проект Закона Республики Беларусь ”Об изменении Жилищного кодекса Республики Беларусь“ (далее – законопроект) подготовлен во исполнение пункта 9 статьи 83 Закона Республики Беларусь от 8 января 2014 г. № 124-З «О конституционном судопроизводстве», решения Конституционного суда Республики Беларусь от 25 июня 2025 г. № Р-1308/2025 «О конституционности пункта 2 статьи 275 Гражданского кодекса Республики Беларусь по жалобе гражданки Казаковой Кристины Владимировны», поручения Совета Министров Республики Беларусь от 14 июля 2025 г. № 04/226-186/7634р в целях устранения конституционно-правового пробела, повлекшего правовую неопределенность положений статьи 89 Жилищного кодекса Республики Беларусь, находящихся в прямой нормативной связи с положениями пункта 2 статьи 275 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

### **2. Обоснованность выбора вида правового акта**

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З ”О нормативных правовых актах“ (далее – Закон о нормативных правовых актах) внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено законодательными актами.

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

Члены семьи собственника, проживающего в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (пункт 1 статьи 275 Гражданского кодекса).

В статьях 139 Жилищного кодекса определены права и обязанности членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения.

*Справочно:*

*Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним и не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, имеют право пользоваться жилым помещением наравне с собственником жилого помещения, если иное не установлено*

*письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением (абз. 2 п. 1 ст. 139 Жилищного кодекса).*

*В отличие от них бывшие члены семьи собственника жилого помещения, у которых в соответствии с Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением не сохраняется право владения и пользования этим жилым помещением, утрачивают право владения и пользования этим жилым помещением, если иное не установлено Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением (ч. 1 п. 5 ст. 139 Жилищного кодекса).*

*В случае, если в соответствии с Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением у таких граждан сохранилось право владения и пользования этим жилым помещением, то они сохраняют права, исполняют обязанности и несут ответственность, предусмотренные Жилищным кодексом для членов семьи собственника жилого помещения, если иное не установлено законодательством, Брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением (ч. 2 п. 5 ст. 139 Жилищного кодекса).*

Согласно пункту 2 статьи 275 Гражданского кодекса переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

При этом в отличие от прав и обязанностей членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, вытекающих из права владения и пользования жилым помещением, права и обязанности членов семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилое помещение в Жилищном кодексе не определены.

***Справочно:***

*Статьей 33 Жилищного кодекса предусмотрена обязанность членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения по участию в расходах по плате за жилищно-коммунальные услуги; статьей 139 Жилищного кодекса установлено право пользоваться жилым помещением, предоставлять право владения и пользования своим несовершеннолетним детям, требовать устранения нарушения прав, закреплены обязанности по обеспечению сохранности жилого помещения, соблюдению правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, участию в расходах по содержанию жилого помещения.*

В этой связи и в целях устранения конституционно-правового пробела в статью 139 Жилищного кодекса законопроектом вносятся изменения, направленные на закрепление прав и обязанностей членов семьи прежнего собственника, а также бывших членов его семьи, у которых в соответствии с законодательными актами, договором купли-продажи, мены или иной сделки по отчуждению жилого помещения, а также в соответствии с Брачным договором или письменным

соглашением о порядке пользования жилым помещением, заключенными с прежним собственником, сохранилось право владения и пользования этим жилым помещением. Исходя из подходов, отраженных в статье 275 Гражданского кодекса, общих принципов наследственных правоотношений (к наследнику в порядке наследования переходят права и обязанности наследодателя в объеме, принадлежавшем ему на день смерти (пункт 1 статьи 1033 Гражданского кодекса), а также из социальной справедливости, объем прав и обязанностей членов семьи прежнего собственника при переходе права собственности на жилое помещение в порядке наследования остается прежним.

С учетом изложенного в пункт 7 статьи 139 Жилищного кодекса вносятся изменения в части определения прав членов, бывших членов семьи прежнего собственника в объеме, предусмотренном Жилищным кодексом для члена семьи собственника жилого помещения.

В целях возможности признания членов семьи прежнего собственника жилого помещения утратившими право владения и пользования в случае их выбытия в другое место жительства пункт 6 статьи 139 Жилищного кодекса дополняется данной категорией граждан.

В целях соблюдения принципа системности и комплексности правового регулирования общественных отношений, целостности и согласованной совокупности правовых норм, ясности, простоты и доступности языка изложения пункты 3 и 4 статьи 89 Жилищного кодекса подлежат объединению, как регулирующие правовые отношения в части сохранения и прекращения прав граждан, проживающих в приватизированном жилом помещении и в жилом помещении, построенном (реконструированном) или приобретенном с государственной поддержкой.

Пункт 4 статьи 89 Жилищного кодекса излагается в новой редакции путем переноса положений из пункта 7 статьи 139 Жилищного кодекса, содержащих основание для выселения (не выселения) членов, бывших членов семьи прежнего собственника при переходе прав в результате отчуждения или залога жилого помещения (часть первая и вторая), и дополнения положением, устанавливающим возможность выселения новым собственником членов, бывших членов семьи прежнего собственника после перехода права собственности на жилое помещение в порядке наследования (часть третья).

При совершении сделки по отчуждению или сдаче в залог жилого помещения усматривается волеизъявление собственника и проживающих с ним совершеннолетних членов его семьи. Но при переходе прав собственности на жилое помещение в порядке наследования, такой

переход осуществляется без согласия членов, бывших членов семьи прежнего собственника.

В этой связи и с учетом сохранения прав и обязанностей у членов семьи прежнего собственника жилого помещения, определяемых в законопроекте (пункт 7 статьи 139 Жилищного кодекса в законопроекте), после перехода права собственности на жилое помещение в порядке наследования видится целесообразным сохранение права нового собственника требовать выселения указанных граждан по тем же основаниям и на тех же условиях, что и у прежнего собственника, что коррелирует с положениями пункта 2 статьи 275 Гражданского кодекса. Данные подходы закрепляются в предлагаемой редакции части третьей пункта 4 статьи 89 Жилищного кодекса.

В части четвертой пункта 4 статьи 89 Жилищного кодекса в редакции, предлагаемой законопроектом, учтены права граждан, которым предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением или определенной его частью по завещанию (отказополучателей), которые не подлежат выселению. При этом данная норма не распространяется на граждан, выселяемых по основанию, предусмотренному абзацем пятым пункта 1 статьи 79 (нарушение правил пользования жилым помещением).

***Справочно:***

*Согласно статье 1054 Гражданского кодекса, в соответствии с которой завещатель вправе возложить на наследника по завещанию исполнение за счет наследства какого-либо обязательства (завещательный отказ) в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения завещательного отказа. На наследника, к которому переходят жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель вправе возложить обязанность предоставить другому лицу пожизненное пользование этим помещением или определенной его частью. При последующем переходе права собственности на жилое помещение право пожизненного пользования сохраняет силу.*

Также терминология Жилищного кодекса приводится к единообразию и соответствию терминологии Гражданского кодекса, а именно слова «бывший собственник» подлежат замене на слова «прежний собственник» (статьи 137 и 139 Жилищного кодекса).

Таким образом, предлагаемая редакция законопроекта обеспечивает выполнение решения Конституционного суда Республики Беларусь от 25 июня 2025 г. № Р-1308/2025 в части установления сбалансированного правового регулирования, позволяющего учитывать интересы нового собственника и членов его семьи, использования дифференцированного подхода к оценке тех или иных жизненных ситуаций при рассмотрении требований о выселении членов семьи

прежнего собственника при переходе права собственности на жилое помещение, в том числе в порядке наследования.

#### **4. Результаты анализа:**

##### **4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, и практики их применения**

При подготовке законопроекта проанализированы следующие законодательные акты Республики Беларусь:

Гражданский кодекс;

Жилищный кодекс.

Противоречий между актами законодательства, относящимися к предмету правового регулирования законопроекта, и законопроектом не выявлено;

##### **4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, и практики их применения**

Анализ актов законодательства иностранных государств не проводился;

##### **4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, и практики их применения**

Международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, непосредственно относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, не выявлено;

##### **4.4. на предмет соответствия законопроекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования**

Законопроект не содержит положений, противоречащих международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

**5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З «О международных договорах Республики Беларусь» – отсутствует.**

**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 законопроекта**

Научные исследования в области права по тематике законопроекта не анализировались.

**7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том числе соответствие законопроекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия**

При подготовке законопроекта рассмотрены и учтены предложения местных исполнительных комитетов, заинтересованных государственных органов.

Принятие законопроекта не повлечет негативных финансово-экономических и экологических последствий.

Предложенные законопроектом изменения обеспечат сбалансированное правовое регулирование, позволяющее учитывать интересы нового собственника и членов его семьи при переходе прав на жилое помещение в порядке наследования, а также устранение конституционно-правового пробела, повлекшего правовую неопределенность положений статьи 89 Жилищного кодекса, находящихся в прямой нормативной связи с положениями пункта 2 статьи 275 Гражданского кодекса.

**8. Информация о результатах публичного обсуждения законопроекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений**

В период с 14 октября 2025 г. по 24 октября 2025 г. проводилось общественное обсуждение законопроекта путем его размещения на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства и сайте «Правовой форум Беларуси».

За указанный период поступило \_\_\_ предложений.

В законопроекте было учтено \_\_\_ предложений.

**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**

С принятием законопроекта не потребуются приведения в соответствие иных нормативных правовых актов.

Министр жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Беларусь

Г.А.Трубилло

8 октября 2025 г.