

Изменения, внесенные жизнью

К вступлению в силу нового Жилищного кодекса Республики Беларусь



Геннадий ТРУБИЛО,
заместитель министра
жилищно-коммунального
хозяйства Республики
Беларусь

Время диктует свои правила. Определенный правовой нигилизм, традиционно присущий нашим соотечественникам на бытовом уровне, постепенно начинает уступать место более осознанному и вдумчивому подходу к законодательным аспектам повседневной жизни. Это неудивительно: безграмотность и неосведомленность в данном отношении сегодня может дорого обойтись беспечному гражданину. Наиболее ярко сказанное проявляется, пожалуй, во всем, что связано с жилищным законодательством. Неудивительно, что недавно вступивший в силу новый Жилищный кодекс приковал к себе пристальное внимание общественности. О том, что характеризует этот важнейший документ, рассказывает заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь Геннадий ТРУБИЛО.

— Нечасто приходится сталкиваться с тем, что такой узко-специальный документ, как кодекс, становится чуть ли не бестселлером: сперва его выхода с нетерпением ждут широкие массы, а потом активно читают и оживленно обсуждают. Чем объясняется подобная востребованность и актуальность?

— Полагаю, ответ лежит на поверхности. Предыдущий Жилищный кодекс, как известно, был датирован 1999 годом. Не нужно долго объяснять, какие изменения произошли за это время в сфере жилищных отношений в нашей стране. Если сравнить тогдашние и сегодняшние реалии, жилищно-коммунальные трансформации в

каком-то смысле можно назвать революционными. Законодательное же оформление запаздывало. Само собой разумеется, все эти годы принимались различные акты в области жилищного законодательства. Но со временем их накопилось такое количество, что это само по себе стало создавать сложности. Возникла потребность кодифицировать существующие документы, объединив в одном, который мог бы комплексно и всесторонне регулировать ситуацию, сложившуюся в стране в данной области.

— Значит ли сказанное, что эта ситуация к моменту начала работы над кодексом отличалась какой-то особой остротой?

— Скорее, существовавшее положение характеризовалось расхождением сложившейся практики с имевшимся законодательным оформлением. Приведу простейший пример. Предыдущий кодекс предусматривал заключение договора найма жилого помещения в отношении только госфонда. О том, что собственник также может сдавать внаем свои жилые помещения, там не было ни слова, тогда как всем прекрасно известно, что на практике это происходило сплошь и рядом. В новом кодексе данный пробел устраняется, более того, появляются и некоторые новшества. В частности, согласно

НАШЕ ДОСЬЕ

ТРУБИЛО Геннадий Алексеевич.

Родился в 1971 году в г. Слониме Гродненской области. Окончил Белорусскую государственную политехническую академию (1993), Академию управления при Президенте Республики Беларусь (2008).

В системе жилищно-коммунального хозяйства работает с 1993 года: сначала мастером, затем — главным инженером, начальником, директором ЖЭС, заместителем директора по благоустройству и санитарному состоянию жилфонда УП «ЖРЭО Заводского района г. Минска».

С 2009 года — директор УП «ЖРЭО № 2 Фрунзенского района г. Минска».

С июня 2012 года — заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

вступившему в силу документу изменяется порядок расторжения подобного договора: если раньше о нем необходимо было предупредить за три месяца, то теперь данный срок уменьшается до одного. Такие нюансы можно перечислять очень долго.

Впрочем, не приходится отрицать и определенную остроту существовавших проблем, которая всегда присуща наиболее животрепещущим вопросам имущественных и гражданских отношений. В том же, что жилищные отношения принадлежат как раз к такому разряду, думаю, никто не сомневается. Пожалуй, лучше всего это чувствуют наши народные избранники, которым по роду деятельности чаще других приходится сталкиваться с насущными запросами населения, включая работающих на местах. Подавляющее большинство идущих к ним писем так или иначе связано именно с жилищными проблемами. Не редкость и судебные разбирательства по данному поводу. Так что принятие нового Жилищного кодекса является ответом на депутатскую инициативу, которая нашла выражение в обращении Палаты представителей с предложением систематизировать все происходящее на законодательном уровне.

– А какие еще структуры принадлежали к числу заинтересованных в принятии данного документа?

– Таких очень много: начиная от облисполкомов и Минского городского исполнительного комитета и заканчивая самыми различными органами государственного управления. И со всеми он неоднократно согласовывался, только в процессе подготовки ко второму чтению – не менее пяти

раз. Прежде чем принять, возвращала документ на доработку и Палата представителей. Вообще, процедура подготовки такого ответственного документа, как Жилищный кодекс, достаточно сложна: в ее процессе он проходил, помимо всего прочего, и криминологическую экспертизу, и экспертизу Министерства юстиции, рассматривался в Верховном суде и Генеральной прокуратуре.

Само собой разумеется, что едва ли не самым заинтересованным в появлении нового кодекса было жилищно-коммунальное ведомство, которое, в свою очередь, получило возможность тщательно потрудиться над созданием документа. Для этого его проект был разослан всем подразделениям жилищно-коммунальных служб, вплоть до самого низового звена, с тем, чтобы они могли его досконально изучить и внести свои предложения. К слову, часть из этих предложений была впоследствии учтена Палатой представителей. Ну и, конечно, очень заинтересованы в появлении нового кодекса граждане, по крайней мере, те из них, которые являются добросовестными собственниками и нанимателями, а таких безусловное большинство.

– Чем обусловлена заинтересованность граждан, связанная с вступлением кодекса в силу?

– Этот документ содержит множество долгожданных новшеств, изменяющих статус члена семьи собственника и нанимателя, члена организации застройщиков и тому подобное. Если вкратце, они направлены на значительное повышение статуса собственника и более эффективную защиту его прав по сравнению с ранее действовавшим жилищным законодательством. Так, собственник теперь может выселить без предоставления других жилых помещений бывших членов своей семьи, не имеющих доли в праве собственности на жилое помещение. В определенных случаях он вправе выселить и членов своей семьи, не имеющих такой доли, если иное не предусмотрено брачным договором или письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением. Скажем, раньше выселить из квартиры бывшего члена семьи было практически невозможно: для этого нужно было пройти много судебных споров, в ходе которых с участием свидетелей подтвердить, что он длительное

ГДЕ КУПИТЬ ЖУРНАЛ?

ЖУРНАЛ «БЕЛАРУСКАЯ ДУМКА» ПРОДАЕТСЯ

Минск

Брестская область: Барановичи, Брест, Пинск

Витебская область: Бегомль, Витебск, Глубокое, Городок, Докшицы, Лепель, Орша, Полоцк, Поставы

Гомельская область: Гомель, Житковичи, Жлобин, Калинковичи, Мозырь, Речица, Рогачев, Светлогорск

Гродненская область: Гродно, Кореличи, Новогрудок

Минская область: Борисов, Вилейка, Марына Горка, Молодечно, Слуцк, Солигорск

Могилевская область: Бобруйск, Глуск, Горки, Кировск, Могилев, Осиповичи, Чериков, Шклов

время в ней не проживает. Впрочем, и это не гарантировало требуемого результата: бывший близкий человек, давно ставший чужим, при определенных условиях вполне мог остаться в жилище навечно. Теперь это невозможно: к примеру, если супруга вселяется в квартиру мужа, приобретенную им до брака, она должна знать, что в случае развода не будет иметь на нее никаких прав, коль скоро в письменном соглашении не оговорено иное.

Кстати, такой документ, как письменное соглашение о признании членом семьи, появляется в нашем жилищном законодательстве впервые. Это очень важное нововведение, поскольку оно служит основанием для возникновения прав владения и пользования жилым помещением. Без него вселить в квартиру дальнего родственника или свойственника, скажем, племянника или брата жены, будет невозможно. Упреждая возможное беспокойство, отмечу, что процедура заключения такого соглашения достаточно проста, ее можно осуществить через службу «Одно окно». Зато если через некоторое время упомянутый племянник начнет нарушать правила совместного проживания или предъявлять права на жилое помещение, договор может быть расторгнут, и член семьи автоматически становится бывшим.

В то же время собственник получает право вселять родителей, детей и супруга вообще без всякого согласия кого бы то ни было, даже участников долевой собственности. Для остальных же членов семьи уже нужно согласие последних, но не требуется согласие совместно проживающих членов семьи, если у них нет доли.

– Поневоле возникает опасение: не приведет ли такое расширение прав собственника к возникновению возможностей для произвола с его стороны?

– Не думаю. Например, бывшая супруга сможет остаться в жилом помещении до достижения детьми совершеннолетия или даже сохранить за собой право пожизненного пользования им. Единственное, что нужно, – позаботиться об этом заранее и прописать соответствующие пункты в письменном соглашении. Иными словами, новый документ защищает права всех членов семьи, но при этом, конечно, побуждает и их самих активнее заботиться о собственной защите.



В то же время новый кодекс существенно повышает планку ответственности собственника, оговаривая возможность его выселения из занимаемого помещения, которая раньше не предусматривалась. Расширяется и перечень необходимых для этого оснований: инициировать соответствующую процедуру теперь можно будет не только за неуплату, но и за систематическое нарушение правил пользования жилыми помещениями. До момента вступления в силу настоящего Жилищного кодекса человек мог сделать невыносимой жизнь десятков своих соседей, и ему за это ничего не угрожало, кроме административного взыскания. А если ему хватало средств на уплату достаточно скромных штрафов, он мог беспрепятственно продолжать шуметь, устраивать в своем жилье свалки, притоны, приюты для бездомных животных и так далее – список каждый в состоянии продолжить на свое усмотрение.

Много нареканий, особенно в столице, вызывало и использование помещений для краткосрочного проживания. Форма сдачи квартир на часы, сутки достаточно популярна среди граждан, однако немногие задумываются о последствиях этой практики для окружающих. Между тем соседи предприимчивых арендодателей нередко были вынуждены терпеть большие неудобства из-за шумных студенческих гулянок,

неформальных корпоративных вечеринок с обильными возлияниями и т.п. Теперь же кодекс однозначно устанавливает, что именно собственник будет нести за это ответственность вплоть до возможного понуждения к отчуждению. Так что совершенно очевидно – ни о каком произволе речь не идет.

– Совместима ли концепция отчуждения жилого помещения с идеей неприкосновенности собственности?

– Владение собственностью неотделимо от ответственности. И если кто-то имеет по 5–10 млн рублей задолженности по уплате коммунальных платежей, причем не из-за стесненных обстоятельств, а потому, что, являясь человеком обеспеченным, просто не хочет платить из принципа, это, согласитесь, совершенно недопустимо. Раньше такой «убежденный неплательщик», хорошо зная закон, мог не пускать на порог ни исполнителей, ни работников УВД и представителей жилищно-коммунальных служб, и те были бессильны как-либо изменить сложившуюся ситуацию. Теперь же, будучи уведомленным, он обязан предоставить доступ в помещение работникам ЖКХ для снятия показаний приборов учета, отключения некоторых видов энергоснабжения и т.д., в противном случае это влечет административную ответственность. Дальнейшее же игнорирование существующих правил грозит выселением.

Но у граждан нет повода для беспокойства: это предусматривается в качестве крайней и в каком-то смысле исключительной меры. Не случайно данная процедура в Жилищном кодексе названа не «отселением», а понуждением к отчуждению, что само по себе уже подразумевает растянутость процесса во времени. Сначала последуют предупреждения, потом уполномоченная структура обязана подавать иски о том, что ответчик должен быть понужден. При принятии положительного решения суда отводится не менее года на то, чтобы собственник либо продал свое жилое помещение, погасил задолженность и выбыл, либо, если он этого не сделал, исполком может подать иск о продаже помещения с публичных торгов. Причем после продажи собственнику обязательно будет куплено другое жилое помещение, куда он будет выселен со всеми, проживающими совместно. Как видите, на реализацию данной меры

уйдут годы, а если в ходе начавшегося понуждения собственник погашает хотя бы часть задолженности, то оно откладывается. Строго говоря, до настоящего отселения дойти по такой схеме довольно затруднительно. Проще заплатить, тем более доля затрат граждан на жилищно-коммунальные услуги у нас в стране не превышает 21 %, остальное дотируется государством. Таким образом, указанная мера носит скорее воспитательный характер и относится не к людям, попавшим в какую-то затруднительную ситуацию, а к неплательщикам, называемым злостными.

– Какие еще нововведения содержит вступающий в силу кодекс?

– Не претендуя, как вы понимаете, на всеохватность, попробую перечислить лишь некоторые. Так, впервые целая глава посвящена распоряжению организаций негосударственной формы собственности жилыми помещениями, находящимися у них в собственности. Согласно новому кодексу они получают право делать это по своему усмотрению, в том числе устанавливать порядок предоставления таких помещений, выселения из них, передачи в собственность другим лицам и организациям и тому подобное. Некоторые ограничения, касающиеся таких организаций, накладываются только на строения, возведенные с привлечением льготных кредитов. Новый кодекс также регулирует жилищные отношения с участием отдельных категорий граждан, скажем, военнослужащих, детей сирот, оговаривает порядок пользования жилыми помещениями, построенными за счет республиканских средств, направленных на преодоление последствий аварии на Чернобыльской АЭС.

Некоторые изменения коснулись порядка оплаты жилищно-коммунальных услуг. В частности, теперь она будет вноситься за техническое обслуживание и текущий ремонт по отдельности. Причем виды работ по техническому обслуживанию расшифруют, а плата за текущий ремонт будет осуществляться лишь по факту выполненных переделок и конкретно за тот месяц, в котором они произведены. Благодаря этому обе услуги станут более прозрачными.

Довольно значительные изменения в новом кодексе претерпели и положения, касающиеся общежитий. Льгот, которые существовали здесь ранее, почти не оста-

лось, в документе четко указано, что общежитие – это целевое жилье, предоставляющееся на время трудовых отношений. По основанию прекращения таких отношений граждане утрачивают право владения и пользования общежитием и выселяются без предоставления другого жилья. Переходные положения установлены лишь для тех, кто был вселен в общежития до вступления в силу Жилищного кодекса.

Появилась в кодексе и статья о выселении из жилых помещений, находящихся в залоге у банка. Согласно ей в случае проблем с возвратом ипотечного кредита банки вправе обращать взыскание на жилые помещения и выселять проживающих в нем граждан без предоставления другого жилья.

– Насколько можно судить, общая тональность многих положений кодекса изменилась в сторону ужесточения. В какой мере это соответствует социальному характеру нашего государства и белорусской экономической модели?

– При ответе на этот вопрос нужно исходить из того, сколько жилья в нашей стране находится в собственности у граждан. Как известно, доля превышает аналогичные показатели многих других стран и достигает 86 %. Следовательно, защита интересов собственника в данном случае равносильна защите интересов большинства населения. Если это не социальная направленность документа, то что же? Все остальные меры, которые могут показаться жесткими, в том числе выселение, нацелены на защиту других членов общества, и, следовательно, их социальная ориентированность также не подлежит сомнению. Да и выселение самого собственника, нарушающего правила пользования жилым помещением, обставлено такими условиями, что его никак нельзя назвать жестким. Вот в некоторых других государствах разговор здесь действительно короткий: не заплатил вовремя – и до свидания. У нас же сделано все, чтобы многократно дать нерадивому владельцу жилья шанс одуматься.

А возьмем возможность для банков обращать взыскание на жилые помещения, находящиеся в залоге. Несмотря на то, что закон об ипотеке принят у нас в стране в 2008 году, эта форма решения жилищной проблемы не развивалась – во многом из-за отсутствия законодательной защиты банков в данном вопросе. Принятие кодекса сни-



▲ Министр жилищно-коммунального хозяйства Андрей Шорец (справа) ведет прием граждан в Оршанском райисполкоме. 2012 год

мает существовавшие здесь препятствия, что будет способствовать повышению эффективности жилищной политики. Теперь граждане активнее смогут заключать договоры на ипотечный кредит, взяв деньги под залог строящегося жилого помещения у банка. Но даже если из-за невозможности выплаты долга на квартиру будет обращено взыскание, человек фактически ничего не теряет – всю выплаченную им сумму за вычетом процентов ему вернут обратно.

– Коль скоро мы уже в который раз затронули непростой момент, касающийся выселения, в данном контексте, думаю, стоило бы вернуться к ситуации с правом собственника на выселение таких членов семьи, как несовершеннолетние дети.

– Все, что касается выселения несовершеннолетних детей, в обязательном порядке решается с привлечением органов опеки и попечительства. Они призваны следить за тем, чтобы интересы малолетних не пострадали при любом развитии событий. Но вместе с тем здесь все, опять же, зависит от конкретной ситуации. Если, предположим, гражданка с ребенком от первого брака вселяется на жилплощадь супруга, скорее всего придется заключать письменное соглашение о признании ребенка членом семьи. При расторжении такого брака она однозначно будет подлежать выселению вместе с ребенком. Другое дело, если дети являются, предположим, родными внуками собственника – в подобном случае их выселить

невозможно – они являются членами семьи. Впрочем, различные ситуации можно моделировать до бесконечности, поскольку каждая жилищная проблема неповторима. Естественно, в таком документе, как кодекс, нельзя предусмотреть регулирование на все случаи жизни – он устанавливает лишь основополагающие направления жилищной политики. А разрешение конкретных вопросов будет осуществляться по результатам судебной практики, с использованием специальных нормативных актов.

– Вы отметили, что во вступившем в силу документе систематизировано и кодифицировано то новое, что появилось в жилищном законодательстве за последние тринадцать лет. Ограничивается ли этим его значение, или в процессе создания кодекса была привнесена дополнительная новизна в подходы к регулированию жилищной сферы?

– Без сомнения, составителям документа удалось сказать новое слово при его разработке и подготовке. Достаточно упомянуть, что уже первая статья появившегося Жилищного кодекса превосходит по объему аналогичные разделы всех существующих в Республике Беларусь кодексов. Она одна включает 63 термина, сопровождающихся соответствующим толкованием. За этими терминами – подходы, содержащие отличия от ранее действующего законодательства, в том числе и принципиально новые, благодаря чему вступивший в силу документ, считаю, является одним из самых прогрессивных из действующих в постсоветских странах.

При разработке некоторых положений был досконально изучен передовой опыт зарубежных государств. Так, в кодексе появилась целая статья, посвященная регулированию деятельности товариществ собственников. При ее подготовке была взята за основу немецкая система организации таких структур. В Жилищном кодексе прописано, что граждане, участвуя в содержании жилья, могут сами создавать товарищество собственников, избирать председателя, при этом они наделяются правом контроля за деятельностью подобных структур, для чего получают возможность создавать ревизионные комиссии. Кроме того, осуществление контроля за функционированием ТС возлагается и на местные исполнительные органы. Этим отечественное законодательство отличается

от российского, которым, как известно, подобное вмешательство не предусмотрено. Ввести такую норму законодатели побудили многочисленные негативные факты из деятельности товариществ собственников в сопредельной стране, выражающиеся в пренебрежении своими функциями, финансовых злоупотреблениях и т.д.

– Как вступление в силу нового кодекса сказалось на регулировании отношений в жилищно-коммунальной сфере?

– Полагаю, делать какие-то масштабные выводы еще рано – прошло лишь несколько месяцев. Нам еще предстоит привести в соответствие с новым документом очень много нормативной документации в данной области: число соответствующих подведомственных актов, постановлений Совета Министров, указов, законов превышает полторы сотни. Но, судя по первой реакции различных участников жилищно-коммунальных отношений, в целом документ воспринят положительно. Прежде всего, как человек, отвечающий в Минжилкомхозе за жилищный фонд, в котором проживают наши граждане, я должен отметить их активность в ознакомлении с кодексом, истолковании его положений и применении их на практике. Следует сказать, что наиболее активные белорусы проявляли интерес к новому документу еще на стадии подготовки, а некоторые и принимали в ней участие, выдвигая различные предложения.

Зато уже сейчас можно утверждать, что вступление в силу нового кодекса не вызвало никаких нареканий, сбоев или затруднений. Очевидно, сказываются тщательность и выверенность разработки его положений, проявленные в ходе работы над созданием документа. Следует отметить, что кодекс существенно упростит задачи работников жилищно-коммунального хозяйства, прежде всего, связанные с взысканием задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Положительный эффект ожидается и от других новшеств. В частности, в рамках развития положений Жилищного кодекса по поручению Президиума Совета Министров с будущего года в Беларуси будет осуществлен переход на подомовой учет затрат. Работники ЖЭСов считают, что такая система должна снять большую часть вопросов граждан по поводу того, куда идут их деньги, уплаченные за «коммуналку».

Беседовала Галина МОХНАЧ