

**За оказанием юридической помощи необходимо
обращаться по следующим телефонам:**

Брестская областная коллегия адвокатов
+375 162 220 95 13
Витебская областная коллегия адвокатов
+375 212 67 53 30
Гомельская областная коллегия адвокатов
+375 232 275 22 65
Гродненская областная коллегия адвокатов
+375 152 73 80 69
Минская городская коллегия адвокатов
+375 17 285 21 05
Минская областная коллегия адвокатов
+375 17 200 62 54
Могилевская областная коллегия адвокатов
+375 222 31 16 21



Министерство юстиции
Республики Беларусь

Белорусская республиканская
коллегия адвокатов

**РАСПОРЯЖЕНИЕ,
ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ
ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ,
НАХОДЯЩИМИСЯ В ОБЩЕЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН**

Белорусская республиканская коллегия адвокатов
220004, г. Минск, ул. Коллекторная, 10
тел. +375 17 200 55 34

Адрес электронной почты:
info@rka.by

Сайт:
www.rka.by

Организационную поддержку
акции «Право на службу людям» осуществляют:

Министерство юстиции Республики Беларусь
(www.minjust.gov.by)

Национальный центр правовой информации
Республики Беларусь
(www.ncpi.gov.by)

ООО «ЮрСпектр»
(www.urspectr.by)



Распоряжение, владение и пользование жилыми помещениями, находящимися в общей собственности граждан

1. Понятие общей собственности на жилые помещения и основания ее возникновения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Наиболее распространенным примером общей совместной собственности граждан на жилое помещение является общая собственность супругов на приобретенное в браке имущество.

Согласно части первой статьи 23 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье (далее – КоБС) имущество, нажитое супругами в период брака, независимо от того, на кого из супругов оно приобретено либо на кого или кем из супругов внесены денежные средства, является их общей совместной собственностью. Супруги имеют равные права владения, пользования и распоряжения этим имуществом, если иное не предусмотрено Брачным договором.

Совместная собственность супругов может быть преобразована в долевую как в период брака, так и после его расторжения по взаимному соглашению сторон либо по требованию одного из супругов в судебном порядке в пределах сроков исковой давности.

При этом в соответствии с частью первой статьи 24 КоБС в случае раздела имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, их доли признаются равными, если иное не предусмотрено Брачным договором. Суд вправе отступить от признания долей равными, учитывая интересы несовершеннолетних детей или заслуживающие внимания интересы одного из супругов.

Срок исковой давности для обращения за судебной защитой по искам о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, составляет три года.

Наиболее часто на практике встречаются следующие основания возникновения общей долевой собственности граждан на жилые помещения:

приобретение жилого помещения в долевую собственность по возмездной либо безвозмездной сделке;

наследование жилого помещения несколькими наследниками либо наследование с одновременным выделением доли пережившего супруга;

приватизация жилого помещения.

Следует отметить, что на основании статьи 137 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) жилое помещение (доля в праве собственности на жилое помещение), приватизированное совместно проживающими супругами, является их общей совместной собственностью, если оба супруга участвуют в приватизации этого жилого помещения (в том числе путем вложения денежных средств, принадлежащих им на праве общей совместной собственности). Другие члены семьи, участвующие в приватизации жилого помещения, вправе требовать признания за

ними права собственности на соответствующую их участию долю в приватизированном жилом помещении. Доли в праве собственности на жилое помещение членов семьи могут быть отражены по требованию участников приватизации в свидетельстве (удостоверении) о государственной регистрации жилого помещения.

2. Владение и пользование жилыми помещениями, находящимися в общей собственности граждан.

В соответствии с пунктом 1 статьи 250 ГК владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Также согласно пункту 5 статьи 154 ЖК владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников общей долевой собственности. Такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме.

При отсутствии взаимного согласия между участниками общей долевой собственности о порядке пользования жилым помещением каждый из них вправе требовать в судебном порядке установления порядка пользования жилым помещением.

Пункт 3 статьи 154 ЖК устанавливает, что собственник жилого помещения вправе предоставить право владения и пользования принадлежащим ему жилым помещением в качестве членов своей семьи:

супругу (супруге), родителям и детям;

родным братьям и сестрам, деду, бабушке и внукам – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение;

иным родственникам, собственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменные соглашения о признании членом семьи, если иное не установлено законодательными актами, – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение.

На предоставление права владения и пользования жилым помещением одному из участников общей долевой собственности, его супругу (супруге), детям и родителям согласие других участников общей долевой собственности не требуется. На предоставление права владения и пользования жилым помещением иным гражданам требуется письменное согласие других участников общей долевой собственности.

Кроме того, пункт 2 статьи 272 ГК предусматривает, что гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи отдельно или вместе с семьей.

Следует отметить, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов, коммунальных и иных платежей по общему имуществу, а также издержках по его содержанию и сохранению.

3. Раздел жилого помещения, находящегося в общей собственности граждан.

Согласно пункту 1 статьи 255 ГК имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способах и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

На основании пункта 2 статьи 156 ЖК при отсутствии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений собственник (собственники) вправе требовать раздела жилого помещения с выделением ему (им) изолированных жилых комнат (жилой комнаты) в собственность и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности.

При разделе жилого помещения между несколькими собственниками суд учитывает размер общей площади и площади жилых комнат квартиры, приходящейся на долю каждого из них.

Согласно части третьей пункта 16 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 марта 2003 г. № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения», если раздел жилого помещения технически возможен, но с отступлением от размера долей участников общей собственности, суд с учетом конкретных обстоятельств может увеличить или уменьшить размер выделяемой доли, взыскав денежную компенсацию за разницу в долях и изменив соответственно доли в общей собственности на жилое помещение.

Следует отметить, что при определении размера денежной компенсации за изменение размера доли в праве собственности на жилое помещение при его разделе судом принимается его рыночная стоимость.

Изолированная жилая комната может быть выделена в собственность одного из участников общей долевой собственности на квартиру, а также на такую комнату может быть установлена долевая собственность нескольких собственников (как правило, в том случае, когда их доли являются незначительными).

Также в соответствии с частью второй пункта 4 статьи 255 ГК в случаях, если доля соответствующего собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать его передать свою долю остальным участникам с выплатой ему компенсации.

Согласно пункту 20 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26 марта 2003 г. № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения» при решении вопроса о том, является ли доля участника долевой собственности в жилом помещении незначительной, суд принимает во внимание общую площадь жилого помещения и размер доли собственника.

Наличие или отсутствие у собственника существенного интереса в жилом помещении суду следует определять в каждом конкретном случае с учетом размера доли участника общей собственности в жилом помещении, обеспеченности его другим жильем и других, заслуживающих внимания обстоятельств. Если суд придет к выводу, что доля собственника в жилом помещении незначительна, не может быть реально выделена, но участник долевой собственности имеет существенный интерес в этом жилом помещении, то он не может быть лишен доли в праве собственности на жилое помещение по основаниям пункта 4 статьи 255 ГК.