

Действие Указа Президента Республики Беларусь № 237 распространяется на находящиеся в государственной собственности незаселенные дома и квартиры, расположенные в сельской местности, а также доли в праве собственности на них (далее — жилые помещения).

### ***На заметку***

*В данном случае под сельской местностью понимаются территории сельсоветов, поселков городского типа, городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами.*

*Для целей Указа № 237 под сельской местностью также понимаются территории иных населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, которые входят вместе с другими территориями в пространственные пределы сельсоветов.*

Действие Указа № 237 не распространяется на продажу жилых помещений, расположенных (располагавшихся на дату начала строительства (реконструкции), дату приобретения) в населенных пунктах с населением до 20 тыс. человек, построенных (реконструированных), приобретенных в том числе с господдержкой, сельхозорганизациями.

### ***Условия продажи***

Продажа жилых помещений возможна при одновременном наличии двух условий:

- невостребованность;
- письменный отказ местных органов власти от их приобретения в коммунальную собственность.

Невостребованными считаются жилые помещения, не используемые в коммерческих, социальных и специальных целях. В последнем случае речь идет о жилых помещениях маневренного фонда (например, такие помещения предоставляются при проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если они не могут быть произведены без выселения).

Минимальный период невостребованности — шесть месяцев подряд. Полагаем, что одним из вероятных показателей невостребованности может являться отсутствие регистрации граждан в указанных жилых помещениях на протяжении полугодия.

Допускается продажа жилых помещений без наличия правоустанавливающих документов.

### ***Кто вправе принять решение о продаже***

Решения о продаже жилых помещений принимают:

- госорганы и подчиненные им республиканские госорганизации, в

оперативном управлении или в хозяйственном ведении которых находятся жилые помещения;

— госорганы, заключившие договоры безвозмездного использования жилых помещений.

### ***Кто вправе приобрести жилые помещения***

В первую очередь жилые помещения реализуются лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, с учетом очередности постановки их на учет.

Покупателями жилых помещений могут быть не только работники госорганов и республиканских госорганизаций, но также и работники негосударственных организаций, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Для последней категории покупателей необходимым условием продажи является то, чтобы жилые помещения ранее были переданы в организацию на основе договора безвозмездного пользования. Например, Минтранс, действуя от имени Республики Беларусь, передал в безвозмездное пользование одноэтажные блокированные дома ОАО.

При отсутствии работников, состоящих на учете, а также в случаях отказа от приобретения жилья разрешается его продажа с аукциона. Представляется, что в таком случае жилье вправе приобретать не только физические лица, но и негосударственные организации для своих работников.

Порядок продажи жилых помещений на аукционе определен правительством.

### ***Цена продажи жилых помещений***

Продажа жилых помещений будет производиться по оценочной стоимости. При этом она не может превышать рыночную стоимость.

Оценочная стоимость жилых помещений определяется по результатам независимой оценки. Независимая оценка признается действительной в течение года с даты ее проведения, в том числе для продажи на аукционе.

Начальная цена продажи жилых помещений на аукционе будет устанавливаться исходя из рыночной (но не менее оценочной) стоимости, пониженной на 15%. На повторных аукционах может быть применен понижающий шаг — 5% от начальной цены.

Допускается рассрочка платы за жилье. Максимальный период рассрочки — три года. Рассрочка распространяется на все случаи продажи (как на аукционе, так и без него). При этом плата вносится равными платежами без индексации.