**К вопросу о разрешении жилищных споров в Республике Беларусь**

**Фролова А.В.,** *Республика Беларусь, г. Горки, «БГСА»*

*Научный руководитель: старший преподаватель Кузьмич А.П.*

В настоящее время жилищные споры в Республике Беларусь становятся все актуальнее. Люди продают, сдают и арендуют недвижимость, устраивают перепланировку и т. д. И зачастую гражданам требуется помощь высококвалифицированных специалистов юридического профиля в решении данного рода вопросов.

Жилищные споры – это особая разновидность споров, затрагивающих жилищные права и интересы граждан и организаций, необходимость защиты их субъективных прав по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями. В судебной практике дела, связанные с жилищными спорами, условно охватываются более широким понятием «гражданские дела». Жилищные споры разрешаются судом общей юрисдикции, арбитражным судом, третейским судом, а также другими уполномоченными на то органами.

Судами Республики Беларусь рассматривается значительное количество исковых заявлений о защите жилищных прав и охраняемых законом интересов граждан, а также прав организаций. Право на судебную защиту жилищных прав граждан опирается на положения Конституции Республики Беларусь, согласно которым каждому (в том числе каждому гражданину – собственнику жилья, нанимателю, членам их семей) гарантируется судебная защита прав и свобод. Исходя их этих конституционных положений, суды призваны обеспечивать надлежащую защиту прав и свобод человека и гражданина путем своевременного и правильного рассмотрения дела.

В настоящее время суды рассматривают все дела, вытекающие из жилищных правоотношений, если действиями государственного органа, общественной организации, должностного лица нарушены права и свободы граждан. Вместе с тем суды не вправе рассматривать требования граждан, разрешение которых отнесено к компетенции иных органов: о предоставлении жилого помещения лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий; о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого и т. д. Такие споры разрешаются в административном порядке.

В судах общей юрисдикции рассматриваются споры между гражданами и жилищно-строительными (жилищными) кооперативами, в том числе: споры о праве на получение членом кооператива свободной квартиры в кооперативе (в порядке улучшения жилищных условий), о признании исключения из кооператива необоснованным; споры по поводу выплаты (излишней выплаты, неуплаты) паевых взносов, раздела жилого помещения в доме ЖСК между членом кооператива и его супругой (или другими членами семьи) и др.

В последнее время весьма распространены споры, вытекающие из договоров долевого строительства коммерческой недвижимости. Сложность рассмотрения хозяйственными судами данной категории дел связана с явно недостаточным правовым регулированием отношений долевого строительства.

Жилищные споры, сторонами которых являются государственные, кооперативные и другие общественные предприятия, учреждения и организации, разрешаются арбитражными судами.

Так, арбитражными судами разрешаются споры, возникающие в связи с передачей застройщиками органам местного управления и другим организациям части жилой площади во вновь построенных домах, распределением жилой площади в домах, построенных за счет средств, переданных в порядке долевого участия и др.

С целью быстрого и своевременного разрешения жилищных споров Правительству Республики Беларусь предлагается воспользоваться практикой Российской Федерации и создать в областных городах жилищные комиссии, действующие на постоянной основе как специальный орган досудебного рассмотрения споров по вопросам сохранности и эксплуатации жилищного фонда. Материалы комиссии направлялись бы на рассмотрение административных комиссий в городе, которые осуществляют разбирательство по жилищным вопросам в соответствии с законодательством.